

WONINGBELANG



Jaarstukken 2025





Inhoudsopgave

A. Bestuursverslag 2025	5
1. Inleiding	6
2. Over Woningbelang	7
2.1. Onze missie	7
2.2. Werkgebied	7
2.3. Leidende principes	7
2.4. Koersplan 2023-2025	8
2.5. Ons vastgoed	8
2.6. Woonruimteverdeling	11
2.7. Urgentie	12
2.8. Verkoop	18
3. Vijf maatschappelijke thema's	20
3.1. Beschikbaarheid	20
3.2. Betaalbaarheid	28
3.3. Leefbaarheid	30
3.4. Duurzaamheid	36
3.5. Inclusiviteit	42
4. Klantgerichte organisatie	44
4.1. Kwaliteit van onze dienstverlening	44
4.2. Klantwaarderingssysteem	44
4.3. Inspraak en zeggenschap	45
4.4. Onze klant informeren	47
5. Continuïteit	50
5.1. Financiële continuïteit	50
5.2. Uitleg verschil Marktwaaarde / Bedrijfswaaarde / Beleidswaarde	51
5.3. Risicomanagement	55
5.4. Treasury	59
5.5. Toekomst	60
6. Lokale binding en samenwerking	63
6.1. Samenwerking	63
6.2. Visitatie	64



6.3.	Prestatieafspraken gemeenten.....	64
6.4.	Regionale samenwerking Woningcorporaties.....	66
6.5.	Dialogotafels	66
7.	De organisatie	67
7.1.	Organisatiestructuur	67
7.2.	Bestuurlijke organisatie	68
7.3.	Ondernemingsraad	68
7.4.	Aedes.....	69
7.5.	Personeelsvereniging.....	69
7.6.	Huisvesting	69
7.7.	Medewerkers.....	70
7.8.	Medewerkersmotivatiemeting (MMM).....	70
7.9.	Personeelsbijeenkomsten	71
7.10.	Personeelsevaluatiesysteem.....	72
7.11.	Competentiemanagement	72
7.12.	Loopbaanontwikkeling	73
7.13.	Individueel Keuzebudget (IKB).....	74
7.14.	Integriteitsbeleid	75
7.15.	Arbobeleid	75
7.16.	Doelmatige organisatie.....	75
7.17.	ICT	77
7.18.	Verenigingen van eigenaren.....	77
B.	Jaarverslag Raad van Commissarissen 2025	79
8.	Inleiding.....	80
9.	Algemeen	81
10.	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	82
11.	Werkwijze	83
12.	Auditcommissie	86
13.	Selectie- en remuneratiecommissie	87
14.	Professionalisering Governance	88
15.	Inhoudelijk toezicht	91
16.	Visitatie.....	92
17.	Integriteit	93
18.	Honorering.....	94



C. Jaarrekening 2025	95
19. Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)	96
20. Winst- en verliesrekening 2025	98
21. Kasstroomoverzicht 2025	99
22. Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht	100
23. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	103
24. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	120
25. Financiële instrumenten en risicobeheersing	124
26. Toelichting op de balans per 31 december 2025	126
27. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	147
28. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	156
29. Verantwoording Wet normering bezoldiging top-functionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	164
30. Ondertekening van de jaarrekening	167
D. Overige gegevens	169
31. Statutaire resultaatbestemming	170
32. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	171



A. Bestuursverslag 2025



1. Inleiding

In 2025 hebben we bij Woningbelang met overtuiging verder gewerkt aan onze maatschappelijke opdracht. Met een scherpe focus op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid hebben we voortgebouwd op de koers die we samen hebben uitgezet. Deze koers sluit naadloos aan bij de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal en vormt het fundament onder onze dagelijkse keuzes en prioriteiten.

Ook dit jaar hebben we concrete stappen gezet om het woningtekort het hoofd te bieden. In zowel Bergeijk als Valkenswaard zijn nieuwe woningen gerealiseerd en voorbereid, waarmee we bijdragen aan het vergroten van het aanbod van betaalbare huurwoningen. Tegelijkertijd hebben we onze inspanningen op het gebied van verduurzaming voortgezet en verdiept. Daarmee verbeteren we niet alleen de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningen, maar dragen we ook bij aan lagere woonlasten en meer wooncomfort voor onze huurders.

Naast bouwen en verduurzamen bleef onze aandacht nadrukkelijk uitgaan naar leefbaarheid en inclusiviteit in onze wijken. Juist in een tijd waarin maatschappelijke tegenstellingen zichtbaar zijn, blijven wij investeren in verbinding, samenleven en aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Dit past bij onze overtuiging dat wonen meer is dan een dak boven het hoofd en dat wij als maatschappelijke verhuurder een belangrijke rol spelen in het versterken van de gemeenschap.

Ook in 2025 werden we geconfronteerd met een complexe en veranderende context. Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, aanhoudende druk op de woningmarkt en wijzigingen in wet- en regelgeving vragen blijvend om wendbaarheid, samenwerking en scherpe keuzes. Tegelijkertijd staat het financiële fundament van de sector onder druk, wat vraagt om zorgvuldige afwegingen en een sterke bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Ondanks deze uitdagingen kijk ik met trots terug op wat we samen hebben bereikt. Dankzij de inzet, betrokkenheid en professionaliteit van onze medewerkers, en de constructieve samenwerking met partners en belanghouders, zijn we erin geslaagd onze maatschappelijke ambities overeind te houden én verder te brengen. De waardering van onze huurders bevestigt dat we op de goede weg zijn.

Met vertrouwen en realisme kijken we vooruit. Ook in de komende periode blijven we ons inzetten voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen, met oog voor mens en omgeving. Vastberaden zetten we de ingezette koers voort, samenwerkend aan een perspectiefvolle toekomst.

Maarten Meulepas
Directeur-bestuurder



2. Over Woningbelang

Al ruim 100 jaar werken we aan wonen. In totaal hebben we ongeveer 4.400 huurwoningen in Valkenswaard en Bergeijk. Op verzoek hebben we ook geïnvesteerd in huisvesting voor bijzondere doelgroepen in Eindhoven en bouwden we een aantal KoopGarantwoningen. We hebben ook maatschappelijk vastgoed zoals gezondheidscentra en zorgwoningen.

2.1. Onze missie

Woningbelang biedt mensen die zich niet op de vrije woningmarkt kunnen redden, huisvesting in een leefbare, duurzame en inclusieve omgeving binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en primair in Valkenswaard en Bergeijk.

2.2. Werkgebied

Woningbelang is werkzaam in de Kempengemeenten en Eindhoven en richt zich primair op haar thuismarkten Valkenswaard en Bergeijk.

2.3. Leidende principes

Het liefst praten we over de bedoeling van Woningbelang. Samen met de hele organisatie hebben we het motto “Samen (ge)woon goed” bedacht. Dit geeft ons richtlijnen voor hoe we naar ons werk kijken.

samen

De huidige vraagstukken van Woningbelang vragen om samenwerking op allerlei manieren: Samenwerken met onze (sociale) partners, met corporaties, co-makers en met onze huurders. Wij zijn betrokken bij onze huurders en wijken waar we signaleren, samenwerken en verbinden. ‘Zorgen dat’ in plaats van ‘zorgen voor’ is onze rol en dat doen we samen met ons omvangrijke netwerk. Binnen Woningbelang werken collega’s en afdelingen er samen aan om tot een goed resultaat te komen.

(ge)woon

Wij bouwen en verhuren duurzame woningen met een gewoon goede basiskwaliteit in prettige en inclusieve wijken, waar huurders hun thuis kunnen realiseren. De woningen en woonomgeving toetsen we aan de criteria veilig, heel en schoon. We reageren alert op wat we zien en horen. En dat alles doen we zo goedkoop als alleen Woningbelang dat kan. We garanderen een goede kwaliteit dienstverlening en een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Dat vinden wij gewoon.

goed

Wat wij gewoon vinden, doen we vervolgens heel goed. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, maar ook wat we niet doen. We leggen daarbij graag uit waarom. Omdat vaak geldt dat (in één keer) goed uiteindelijk ook goedkoper is, sturen we op kwaliteit. Daarmee



besparen we op onnodige kosten en borgen we de betaalbaarheid van onze woningen. Omdat ons beleid en onze processen altijd voor verbetering vatbaar zijn, worden we graag elke dag beter! We geven vertrouwen en investeren in onze goede medewerkers.

2.4. Koersplan 2023-2025

Woningbelang heeft in het koersplan haar ambities voor de periode 2023-2025 beschreven. De vijf maatschappelijke vraagstukken waaraan we een bijdrage leveren zijn:

1. Hoe realiseren we voldoende woningen?
2. Hoe houden we de woonlasten betaalbaar?
3. Hoe zetten we ons in voor leefbare wijken?
4. Hoe dragen we bij aan verduurzaming?
5. Hoe werken we aan een inclusieve samenleving?

Deze maatschappelijke vraagstukken kennen onderliggende ambities. Daarvoor wordt verwezen naar het koersplan 2023-2025 van Woningbelang. Naast de maatschappelijke vraagstukken zijn in het koersplan ook de voorwaarden voor succes benoemd. Dit zijn een klantgerichte organisatie, continuïteit, innovatie en ICT, lokale binding en betrokken en bevlogen Woningbelangers.

In hoofdstuk 3 zijn de in het koersplan 2023-2025 opgenomen maatschappelijke vraagstukken en succesvoorwaarden met de tot nu toe bereikte resultaten beschreven.

2.5. Ons vastgoed

Uit eind 2025 heeft Woningbelang 4.345 woningen in exploitatie. We verhuren ook een aantal garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en bedrijfspanden.

Woningbezit

De volgende tabel geeft inzicht in het woningbezit van Woningbelang. De tabel geeft de verdeling weer naar woningtype en huurprijs. Meer dan 99% van onze woningen valt (volgens de normen van de Europese regelgeving) binnen de betaalbaarheidsgrens van € 900,07 (peildatum 2025). Slechts 23 woningen zijn duurder dan € 900,07, waarvan er 12 een middenhuur hebben (tot € 1.184,82).

85% van het totaal aantal woningen valt binnen de betaalbare huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Van de in totaal 4.344 eenheden hebben er 3.683 een huur lager dan € 731,93. Het grootste deel (68%, 2.963 woningen) heeft zelfs een huur lager dan € 682,96.



Ons Vastgoed

Verdeling woningbezit naar woningtype en huurprijs:

Aanbod Woningbelang	Goedkope huur		Betaalbare huur				Dure sociale huur		Middenhuur		Vrije sector huur		Onzelfstandige wooneenheden (geen nultreden)		Totaal		
31-12-2025	< € 477,20		€ 477,20 - € 682,96		€ 682,96 - € 731,93		€ 731,93 - € 900,07		€ 900,07 - € 1.184,82		> € 1.184,82						
	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	Totaal
Eengezinswoning	54	0	1.409	201	481	101	539	61	4	0	3	12	0	0	2.490	374	2.865
Appartement	116	7	274	33	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	396	41	437
Nultreden eengezinswoning	0	5	156	69	36	11	2	2	0	0	2	2	0	0	196	89	285
Nultreden appartement	0	2	457	50	65	18	1	7	8	0	2	0	0	0	533	77	610
Zorgwoning	12	0	69	20	2	0	5	0	0	0	0	0	0	3	88	23	111
Beschermde woning	6	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	28	8	36
Woonwagen	1	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	1	0	1
Totaal	189	14	2387	374	590	130	547	70	12	0	7	14	0	11	3.732	612	4.345



Aanbod overige onroerende zaken	Valkenswaard	Bergeijk	Totaal
Garage	75	0	75
Parkeerplaats	5	0	5
Berging	5	0	5
Bedrijfsruimten (Daeb)	8	0	8
Bedrijfsruimten (niet-Daeb)	2	0	2
Standplaats	1	1	2
Tuin (incl. recht van overpad)	16	0	16
Totaal	112	1	113

Woningen verkocht onder voorwaarden

Woningen verkocht onder voorwaarden (KoopGarant) per gemeente (zie voor het verloop paragraaf 2.9).

Gemeente	Aantal 2025	Aantal 2024
Bergeijk	18	18
Waalre	26	27
Valkenswaard	11	11
Totaal	55	56

peildatum 31-12-2025

Huurwoningen

Op 31 december 2024 had Woningbelang een totaal woningbezit van 4.294 woningen. Op 31 december 2025 heeft Woningbelang een totaal woningbezit van 4.345 woningen.

Valkenswaard

Op 31 december 2024 had Woningbelang in Valkenswaard een woningbezit van 3.704 woningen. In 2025 zijn er 46 woningen opgeleverd (20 eengezinswoningen en 26 appartementen op De Wilde Wingerd). Er zijn 13 woningen verkocht op de vrije markt. Het huurcontract van een eengezinswoning die verhuurd werd als 4 onzelfstandige zorgwoningen werd opgezegd (Bernardusdal 24). Na opzegging is de woning weer als één reguliere eengezinswoning in de markt gezet. Ten slotte zijn er nog 2 woningen gesloopt (Willibrorduslaan 134/134a). Het gaat hier om een beneden-bovenwoning op de hoek van een rij reguliere eengezinswoningen. Hier worden 3 appartementen voor teruggebouwd (worden in 2026 opgeleverd). Daardoor had Woningbelang op 31 december 2025 3.732 woningen in Valkenswaard.



Bergeijk

Op 31 december 2024 had Woningbelang in Bergeijk een woningbezit van 590 woningen. In 2025 zijn 30 nieuwbouwwoningen opgeleverd (24 Hooge Berkt en 6 Standerdmolen). En er zijn 7 woningen verkocht op de vrije markt. Daardoor had Woningbelang op 31 december 2025 613 woningen in bezit in Bergeijk.

2.6. Woonruimteverdeling

Woningbelang hanteert het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. De inschrijfduur bepaalt in dit systeem aan wie een woning wordt aangeboden. Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen voorrang op andere woningzoekenden. Ingeschreven woningzoekenden kunnen voor een woning in aanmerking komen door te reageren op de vrijkomende woonruimte die geadverteerd wordt op de website van Wooniezie. Ze kunnen reageren op alle woningen van de corporaties die bij Wooniezie zijn aangesloten en die passend zijn bij het inkomen van de woningzoekende. Aan urgent woningzoekenden bieden we rechtstreeks een passende woning aan.

In reactie op ontwikkelingen op de woningmarkt hanteren we bij sommige woningen bijzondere voorwaarden. Deze kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de samenstelling van een huishouden, inkomen of leeftijd. Zo wordt, om de doorstroming te bevorderen bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen, voorrang gegeven aan huurders van Woningbelang die weer een woning vrijmaken. Om woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte te ondersteunen bij het vinden van woonruimte wordt bij een deel van het woningbezit voorrang gegeven aan deze doelgroep.

In 2022 zijn we gestart met de “Verhuiswens”, een voorrangsregeling voor 65-plussers. Hierbij krijgen senioren voorrang om door te stromen naar een nultreden huurwoning van Woningbelang zodat de vrijkomende eengezinswoning beschikbaar komt voor andere woningzoekenden. Ook in 2025 hebben we de “Verhuiswens” voorrangsregeling doorgezet. Woningbelang wil proberen om dit proces ook via Wooniezie te laten verlopen. Dat is een ambitie voor de toekomst.

Vanaf 1 juli 2015 schrijft de wet voor dat sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep moeten worden toegewezen, waarbij voor 2025 geldt:

Minimaal 85% aan doelgroep:

- Eenpersoonshuishouden: inkomen < € 49.669.
- Meerpersoonshuishouden: inkomen < € 54.847.

In 2025 hebben we 89,22% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep (240 van de 269 woningen).

Naast de eigen toewijzing door Woningbelang zijn er ook woningen tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven. Dit besteedt Woningbelang uit aan Gapph. In 2025 hebben zij in totaal 26 woningen voor Woningbelang beheerd, waarvan 8 zijn verhuurd in het kader van de leegstandswet (7 nieuwe in 2025) en 18 woningen in gebruik zijn gegeven (anti-kraak).



Passend toewijzen

In 2025 moet minimaal 95% passend gehuisvest worden. Dat betekent dat woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag een woning tot de geldende aftoppingsgrens krijgen aangeboden. In 2025 is 95,6% in een passende woning gehuisvest.

In de volgende tabel staan de toewijzingen verantwoord waarbij ook rekening is gehouden met woningen die intermediair zijn verhuurd (door Gapph en GGZE).

Totaal Woningbelang	Passend toewijzen		
Eenpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 67 jaar (AOW), inkomen < grens Wht	77	5	93,9%
67 jaar of ouder, inkomen < grens Wht	14	0	100%
Tweepersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% toegewezen
Jonger dan 67 jaar(AOW), inkomen < grens Wht	13	2	86,67%
67 jaar of ouder, inkomen < grens Wht	11	0	100%
Drie- en meerpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 67 jaar (AOW), inkomen < grens Wht	36	0	100,00%
67 jaar of ouder, inkomen < grens Wht	1	0	100,00%
Totaal Toewijzingen inkomen < grens WHT	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
aantal toewijzingen, jonger dan 67 jaar inkomen < grens Wht	126	7	94,73%
aantal toewijzingen, ouder dan 67 jaar inkomen < grens Wht	26	0	100,00%
Totaal Woningbelang Passend toegewezen	152	7	95,59%

2.7. Urgentie

Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend (andere) huisvesting nodig hebben. Hiervoor bestaat de urgentieregeling. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Woningbelang maakt hierbij onderscheid tussen sociale en medische urgentieaanvragen. Daarnaast kan via een directiebesluit een woningzoekende voorrang krijgen. Ook geldt een voorrangsregeling voor statushouders en voor huurders die verplicht moeten verhuizen door herstructurering.



Medische urgentie

Aanvragen voor medische urgentie worden beoordeeld door JPH Consult. Daarnaast kan een verhuisadvies van de WMO van de gemeente Valkenswaard of Bergeijk worden omgezet in een medische urgentie. In 2025 vroegen 2 woningzoekenden medische urgentie aan. Deze werd 2 keer toegekend; 1 aanvraag werd afgewezen.

Maatschappelijke urgentie

De Urgentiecommissie, een onafhankelijke commissie bestaande uit 3 leden, beoordeelt maandelijks de maatschappelijke urgentieaanvragen van Woningbelang en collega-corporatie WSZ uit Eersel. In 2025 zijn 14 maatschappelijke urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn er 7 toegekend en 7 afgewezen.

Directiebesluit

Ook hebben we besloten 4 woningen ter beschikking te stellen aan een urgent woningzoekende op basis van een directiebesluit. Een directiebesluit kan bijvoorbeeld worden genomen op het moment dat een woning grondig moet worden verbouwd of als er sprake is van hele ernstige woonoverlast waarbij er geen andere mogelijkheden meer zijn.

Overzicht aangevraagde urgenties in 2025					
		Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	In behandeling
Medische urgentie	JPH Consult	0	0	0	0
	WMO	2	2	0	0
Maatschappelijke urgentie		14	7	7	0
Directiebesluit		4	4	0	0
Totaal		20	13	7	0

Hoeveel woningzoekenden in 2025 met urgentie zijn gehuisvest, is te zien in volgende tabel.

Overzicht gehuisveste urgenties in 2025			
		Valkenswaard	Bergeijk
Medische urgentie	JPH Consult	0	0
	WMO	3	0
	Valkenhof indicatie	7	0
Maatschappelijke urgentie		7	0
Directiebesluit		2	1
Herstructurering		0	1
Totaal		19	2

Statushouders

Jaarlijks draagt de landelijke overheid gemeenten op om een deel van de statushouders in hun gemeente te huisvesten. Gemeenten doen daarvoor een beroep op de woningcorporaties. Zowel in Valkenswaard als Bergeijk zijn statushouders aangemerkt als urgent en is deze urgentiestatus vastgelegd in de Prestatieafspraken. In 2025 hebben we op verzoek van de gemeente Valkenswaard 19 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders en in totaal 52



personen gehuisvest. In de gemeente Bergeijk hebben we 8 woningen beschikbaar gesteld en daarbij 28 personen gehuisvest. Daarnaast bewoont een groep vluchtelingen uit de Oekraïne nog steeds de tijdelijke opvanglocaties in Bergeijk en Valkenswaard. Woningbelang is eigenaar van deze locaties.

Woningtekort

Zoals in heel Nederland is er in Valkenswaard en Bergeijk op dit moment sprake van een woningtekort. Dit komt tot uiting in het aantal reacties op een vrijkomende woning. In Valkenswaard werd gemiddeld door 493 woningzoekenden op een vrijkomende woning gereageerd. In Bergeijk waren dit er 408. In zowel Valkenswaard als Bergeijk was de behoefte naar eengezinswoningen het grootst o.b.v. reacties.

In 2025 hebben 1.225 huishoudens uit Valkenswaard of Bergeijk 1 of meerdere keren gereageerd op het woningaanbod van Woningbelang. We zien helaas nog geen vermindering van de gespannen sociale huurwoningmarkt.

Ingeschreven woningzoekenden

Eind 2025 stonden er 239.607 woningzoekenden ingeschreven bij Wooniezie, waarvan 12.848 woningzoekenden uit Valkenswaard of Bergeijk (eind 2024 waren dat er in totaal 12.357, een stijging van 3,82%). Onderstaande tabellen geven een beeld van de ingeschreven woningzoekenden en hun herkomst per 31 december 2025. Afgezet tegen het aantal woningzoekenden dat in 2025 heeft gereageerd, blijkt dat veel woningzoekenden preventief staan ingeschreven. 15% van het aantal ingeschreven woningzoekenden in Valkenswaard en Bergeijk is actief woningzoekende.

Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd		
Leeftijd	Aantal	Percentage
18 tot 35 jaar	101.834	42,50%
35 tot 66 jaar (AOW)	99.333	41,46%
66 (AOW) jaar en ouder	38.437	16,04%
Leeftijd onbekend	3	0,00%
Totaal	239.607	100,00%
Herkomst ingeschreven woningzoekenden		
Woonplaats	Aantal	Percentage
Valkenswaard	9.702	4,05%
Bergeijk	3.146	1,31%
Overig	227.698	94,50%
Onbekend	319	0,13%
Totaal	239.607	100,00%



Reacties op woningaanbod

In 2025 hebben 18.785 ingeschreven woningzoekenden minimaal 1 maal gereageerd op het woningaanbod van Woningbelang. Dat is 7,8% van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden. In 2023 was dit 7,6% en 2024 was dit 8,2%.

De reagerende woningzoekenden die niet afkomstig zijn uit Valkenswaard of Bergeijk zijn voor het grootste gedeelte afkomstig uit de regio Eindhoven.

Aantal vrijgekomen woningen in 2025

In 2025 werden in totaal 282 woningen (opnieuw) verhuurd (inclusief intermediaire verhuur), waarvan 76 nieuw in exploitatie zijn genomen (nieuwbouw).

In 2025 werd 257 keer het huurcontract beëindigd.

Toelichting huuropzegging	Totaal	percentage	V*Waard	Bergeijk	Waalre
Huuropzegging door overlijden	49	19,1%	42	7	0
Huuropzegging door herstructurering	2	0,8%	0	2	0
Doorstroming binnen eigen bezit	71	27,6%	61	10	0
Gedwongen huurbeëindigingen	7	2,7%	6	1	0
Woning gekocht	28	10,9%	22	6	0
Overig	100	38,9%	80	19	1
Totaal	257	100,0%	211	45	1

Gedwongen huurbeëindigingen	Aantal
Huurachterstand	1*
Overlast	0
Onrechtmatige bewoning	6
Overtreding opiumwet	0
Totaal	7

* Incasso en overlast vervuiling

Gemiddelde inschrijftijd

In 2025 stonden woningzoekenden gemiddeld 6,6 jaar ingeschreven voordat ze aan de beurt waren voor een woning in de MRE-regio. In 2024 was de gemiddelde inschrijftijd 8,4 jaar. In 2023 was de gemiddelde inschrijftijd 7,8 jaar. De wachttijd is het afgelopen jaar gedaald.

De gemiddelde wachttijd van de woningzoekenden die gereageerd hebben op ons aanbod en dus niet met voorrang worden geholpen, is 10 jaar en 4 maanden. Dat is een daling ten opzichte van 2024; toen was de wachttijd 11 jaar en 2 maanden.

De volgende tabel geeft inzicht in hoe onze opnieuw verhuurde woningen naar woningtype verdeeld zijn.



Verdeling opnieuw verhuurde woningen naar woningtype

In 2025 zijn 282 nieuwe huurcontracten afgesloten (inclusief nieuwbouw, intermediaire verhuur en woningen vrijgekomen in 2024).

Woningtype	Totaal	percentage	V'waard	Bergeijk
Eengezinswoning	154	54,61%	107	47
Appartement	41	14,54%	36	5
Nultreden eengezinswoning	11	3,90%	4	7
Nultreden appartement	70	24,82%	63	7
Seniorenwoning	6	2,13%	6	0
Woonwagen	0	0,00%		
Totaal	282	100,00%	216	66

Toewijzingen

De volgende tabel geeft inzicht in de toewijzing van de in 2025 verhuurde woningen naar huishoudensgrootte en inkomenscategorie, afgezet tegen de huurprijscategorieën. De tabel is inclusief de toewijzingen van 10 intermediaire verhuringen.



Totaal Woningbelang	Huurgrenzen			
1. Eenpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk aan kwaliteits-kortingsgrens € 477,20	hoger dan kwaliteitskortings-grens € 477,20 en lager dan of gelijk aan 1° aftoppingsgrens € 682,96	hoger dan 1° aftoppingsgrens € 682,96 en lager dan of gelijk aan aftoppingsgrens € 900,07	hoger dan aftoppingsgrens € 900,07
Jonger dan 67 jaar, inkomen < of gelijk grens Wht € 28.375	9	68	5	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen > grens Wht € 28.375	1	0	42	3
67 jaar en ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 27.775	0	14	0	0
67 jaar en ouder, inkomen > grens Wht € 27.775	0	3	4	0
2. Tweepersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk aan kwaliteits-kortingsgrens € 477,20	hoger dan kwaliteitskortings-grens € 477,20 en lager dan of gelijk aan 1° aftoppingsgrens € 682,96	hoger dan 1° aftoppingsgrens € 682,96 en lager dan of gelijk aan aftoppingsgrens € 900,07	hoger dan aftoppingsgrens € 900,07
Jonger dan 67 jaar, inkomen < of gelijk grens Wht € 38.500	1	12	2	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen > grens Wht € 38.500	0	2	27	7
67 jaar of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 37.350	0	11	0	0
67 jaar of ouder, inkomen > grens Wht € 37.350	0	2	7	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk aan kwaliteits-kortingsgrens € 477,20	hoger dan kwaliteitskortings-grens € 477,20 en lager dan of gelijk aan 2° aftoppingsgrens € 731,93	hoger dan 2° aftoppingsgrens € 731,93 en lager dan of gelijk aan aftoppingsgrens € 900,07	hoger dan aftoppingsgrens € 900,07
Jonger dan 67 jaar, inkomen < of gelijk grens Wht € 38.500	0	36	0	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen > grens Wht € 38.500	0	2	20	3
67 jaar of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 37.350	0	1	0	0
67 jaar of ouder, inkomen > grens Wht € 37.350	0	0	0	0
Totaal Woningbelang	11	117	141	13



Onderstaande tabel geeft inzicht in hoe onze in 2025 verhuurde woningen zijn verdeeld naar leeftijd van de bewoner. De tabel is inclusief de toewijzingen van 10 intermediaire verhuringen.

Leeftijd	aantal	Percentage
18 t/m 35 jaar	143	50,71%
36 t/m 64 jaar	93	32,98%
65 jaar en ouder	46	16,31%
Totaal	282	100,00%

2.8. Verkoop

In 2025 heeft Woningbelang 3 woningen met KoopGarant verkocht. Er zijn 20 woningen op de vrije markt verkocht.

Marktconform

Woningbelang heeft een vastgestelde verkooplijst met woningen om te verkopen tegen een marktconforme prijs. Deze lijst bestond uit 15 woningen (verspreid bezit). In 2024 is een uitbreiding van de verkooplijst vastgesteld. Hierdoor zijn 165 woningen in Valkenswaard toegevoegd die voor verkoop in aanmerking komen. Zittende huurders van Woningbelang krijgen voorrang bij de aankoop van zo'n woning en betalen de taxatiewaarde. Als een leegstaande woning te koop wordt aangeboden, krijgen huurders van Woningbelang of huurders van een sociale huurwoning van een andere corporatie in de desbetreffende gemeente gedurende 4 weken voorrang bij de aankoop. Dit is wettelijk bepaald. In 2025 zijn er 13 woningen van deze lijst vrijgekomen en verkocht. Daarnaast is met de gemeente Bergeijk afgesproken dat een deel van het Vestia-bezit mag worden verkocht. Binnen deze afspraak zijn destijds 104 woningen opgenomen. Voor iedere woning die Woningbelang verkoopt, worden 2 sociale nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Woningbelang. In 2025 zijn er 6 oud-Vestia-woningen verkocht (waarvan 1 oud-Vestia-woning aan de zittende huurder). Daarnaast is nog 1 woning in Bergeijk verkocht die al langer in ons bezit was (geen oud-Vestia).

KoopGarant

Sinds 2007 is Woningbelang licentiehouders van KoopGarant en past dit product toe op starterswoningen. KoopGarant houdt in dat de koper de woning koopt met een korting en vervolgens volledig eigenaar wordt van de woning met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, koopt Woningbelang de woning weer terug. De winst of het verlies wordt verdeeld tussen de verkoper en Woningbelang. Woningbelang kan deze woning vervolgens wederom met een korting aan een nieuwe koper verkopen. Door de woning met een korting te verkopen, wordt deze betaalbaar voor mensen die anders geen woning zouden kunnen kopen.

Op basis van het Koersplan is besloten om in het kader van "De Gouden Driehoek" te voorzien in betaalbare koopwoningen.



Terugkoop KoopGarantwoningen

In 2025 zijn er meerdere mutaties geweest in de voorraad KoopGarantwoningen. Woningen zijn aangekocht en daarna opnieuw verkocht.

Op basis van afspraken met gemeenten en de startersvereniging zijn de woningen als volgt afgehandeld:

Adres	Jaar verzoek terugkoop	Jaar van terugkoop	Jaar van (door)verkoop	Afkoop Koopgarant (erfpacht)
Dijkbeemd 12 Waalre	2025	2025	Vrije markt 2026	
Eikenberg 18 Bergeijk	2025	2025	Met koopgarant 2025	
Eikenberg 10 Bergeijk	2025	2025	Met koopgarant 2025	
Wilgenroosstraat 22 Valkenswaard	2024	2024	Met koopgarant 2025	
Wilgenroosstraat 18 Valkenswaard	2025	2025	Met koopgarant 2026	

Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Periodiek wordt de portefeuillestrategie van Woningbelang geactualiseerd. Hierbij wordt gekeken naar de vraag en het aanbod van woningen voor onze doelgroepen op dit moment en naar de toekomst. Op basis van deze analyse zijn de diverse kans- en risicomarkten benoemd. Vervolgens is een wensportefeuille bepaald voor onze thuishanden Valkenswaard en Bergeijk.

In 2023 hebben we de portefeuillestrategie van Woningbelang herijkt o.b.v. met name de regionale Woondeal van de MRE-regio en de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Valkenswaard.

In 2024 heeft Woningbelang de Wijkanalyses Leefbaarheid en Wijkanalyses SVB geactualiseerd. Ook is de wijkvisie geactualiseerd en is gekeken in welke wijken dan SVB-acties moeten worden genomen om aan de wijkvisie te kunnen voldoen.

In 2025 is de regionale woondeal van de MRE-regio herijkt. Hier zijn weer nieuwe aantallen te bouwen woningen uit voortgekomen. In 2026 zal daarom onze Portefeuillestrategie ook weer herijkt worden.

Met deze input én SAM (StrategischAssetManagement) van Ortec, kunnen we een betere doorvertaling maken van onze portefeuillestrategie, via de wijkanalyses en wijkvisie, naar de complexen. Hierdoor kunnen we een bredere afweging maken welke complexen we jaarlijks willen bekijken. We bespreken elke 3 jaar ieder complex waarbij jaarlijks ongeveer een derde van de portefeuille aan bod komt.

Vanaf 1-1-2024 is een Assetmanager aangesteld die 18 uur per week hieraan besteedt en wordt de vastgoedsturing verder verbeterd. Voor assetmanagement/vastgoedsturing wordt een waardeketen ingericht, zodat we de door de directie vastgestelde conclusies uit complexsessies beter kunnen borgen in de organisatie.



3. Vijf maatschappelijke thema's

Woningbelang is een maatschappelijk ondernemer op het gebied van wonen. We zetten ons actief in om mensen en maatschappelijke instellingen huisvesting te bieden in een leefbare omgeving. Als maatschappelijk ondernemer richten we ons daarbij op actuele maatschappelijke vraagstukken:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Duurzaamheid
5. Inclusiviteit

We leveren een bijdrage aan de oplossing van deze maatschappelijke vraagstukken. In ons Koersplan 2023 – 2025 hebben we dit concreet gemaakt in de vorm van ambities en bijbehorende resultaten. We maken jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en onze huurderbelangenorganisatie (SHWB).

3.1. Beschikbaarheid

Nieuwbouw

3.1.1. Gerealiseerd in 2025

In 2025 zijn de volgende projecten opgeleverd in Valkenswaard:

- 20 duurzame, houten, circulaire woningen (Flow concept van BAM Wonen) op locatie De Wilde Wingerd
- 26 appartementen op locatie Heggeroosstraat (plan De Wilde Wingerd)

In Bergeijk hebben we de volgende projecten opgeleverd:

- 6 woonwagenuits op de locatie Standerdmolen
- 24 duurzame, eengezinswoningen (project Hooge Berkt)

3.1.2. In uitvoering

Sloop-nieuwbouw

Wilde Wingerd, Valkenswaard

Woningbelang heeft eind 2018 een sloopbesluit genomen om de 60 woningen aan De Wilde Wingerd te vervangen door nieuwbouw. Het nieuwe plan ging uit van 32 grondgebonden woningen en 26 levensloopbestendige appartementen. De grond van 12 grondgebonden woningen werd verkocht aan de gemeente. Het bestemmingsplan voor de gehele herontwikkeling is in november 2023 onherroepelijk geworden. De sloop is in april 2024 afgerond. Uit archeologisch proefsleuvenonderzoek kwamen diverse vondsten, waardoor een vervolgonderzoek nodig bleek. De uitvoering hiervan is eind juni 2024 afgerond.



Aansluitend zijn de bouwrijp- en nutswerkzaamheden opgepakt. Vanwege problemen met de aanleg van de kabels en leidingen startte de bouw van de grondgebonden woningen 5 weken later dan gepland. Hiervoor is Brabant Water door Woningbelang aansprakelijk gesteld. De bouw van het appartementencomplex is 2 december 2024 gestart. De bouw van de grondgebonden woningen is uiteindelijk 16 december 2024 gestart.

BAM Wonen leverde de 20 grondgebonden Flow-woningen (hout/biobased, circulair) in september 2025 op en Bouwbedrijf Baken het appartementencomplex in december 2025.

Nieuwbouw

Hooge Berkt fase II, Bergeijk

In oktober 2022 tekende Woningbelang de turn-key koopovereenkomst voor de bouw van 54 sociale huurwoningen op de locatie Hooge Berkt fase II in Bergeijk. In 2023 is het plan geoptimaliseerd en worden er zelfs 61 woningen gerealiseerd. In september 2024 is de bouw voor fase I en II gestart. De woningen worden gefaseerd opgeleverd in 2025 en 2026. Het project Hooge Berkt is een samenwerking tussen de gemeente Bergeijk, Woningbelang, Van Wanrooij Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelmaatschappij b.v. en O.C. Hooge Berkt B.V. In 2025 zijn de eerste 24 eengezinswoningen opgeleverd. In 2026 volgen er nog 37 (gefaseerd).

Woonwagenlocatie Standerdmolen, Bergeijk

De gemeente Bergeijk heeft de woonwagenlocatie aan de Standerdmolen in Bergeijk verkocht aan Woningbelang. Woningbelang had opdracht gegeven aan BanBouw om op de locatie 6 houten woonwagenunits te realiseren. In een tijdbestek van 10 weken is het gelukt om deze woonwagenunits op te leveren. Alleen de gemeente moest de locatie nog woonrijp maken. Dit gebeurde begin 2026.

Willibrorduslaan 134A, Valkenswaard

Voor de locatie Willibrorduslaan is een voorstel uitgewerkt om een beneden-bovenwoning te slopen en hiervoor een conceptwoning van Elk toe te passen. Deze bestaat uit 3 appartementen, waardoor we 1 woning extra toevoegen. Deze nieuwe woning heeft een CLT-kern met circulaire keuken en badkamer. De gevel is in houtskeletbouw uitgevoerd en het isolatiemateriaal is cellulose. De building circularity index (BCI) van deze woningen is > 60%. Mooie ontwikkelingen op dit gebied.

We hebben een omgevingsdialog georganiseerd voor de omwonenden en er zijn diverse gesprekken geweest met de directe burens. De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk. Helaas is er een foutieve ruimtelijke procedure gevolgd, waardoor de oorspronkelijke vergunning werd ingetrokken. Door Woningbelang is een nieuwe aanvraag ingediend op basis van de BOPA. Het project vertraagde daarmee helaas enkele maanden. De aanvullende onderzoeken werden uitgevoerd en de vergunning werd opnieuw aangevraagd bij de gemeente Valkenswaard. De omwonenden werden hierover geïnformeerd.

In 2025 is de omgevingsvergunning alsnog vergund en is direct daarna gestart met de voorbereidingen van de bouw. Q4 2025 is de bouw gestart. De laatste



afbouwwerkzaamheden vonden in januari 2026 plaats en de oplevering was medio februari 2026.

Kleine Kept, Bergeijk

In overleg met de gemeente Bergeijk en de ontwikkelaar is er een plan ontwikkeld op de locatie Kleine Kept in Bergeijk. In deze planopzet is ook rekening gehouden met een nieuwbouwcomplex voor Thof Wonen. Het plan voorziet in 16 eenheden, waarvan 2 als gemeenschappelijke ruimte kunnen worden ingezet. Begin 2025 is gestart met de bouw en we verwachten de oplevering in april 2026.

Park Looburgh, Weebosserweg, Bergeijk

In overleg met de gemeente Bergeijk en een ontwikkelaar is invulling gegeven aan de locatie Weebosserweg. Ook in dit plan is rekening gehouden met een aandeel sociale huur. Na een lang traject is overeenstemming bereikt tussen Woningbelang en de ontwikkelaar. Woningbelang neemt op deze locatie 14 sociale huurwoningen (bestaande uit 10 eengezinswoningen en 4 beneden- en bovenwoningen) af. Medio 2025 is gestart met het bouwrijp maken van de locatie. De bouw is eind 2025 gestart en we verwachten Q1 2027 te kunnen opleveren.

3.1.3. In voorbereiding

Sloop-nieuwbouw

Hastelweg, Eindhoven

Deze herontwikkeling gaat uit van de bouw van 81 appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. Het oude gebouw is al geheel gesloopt, op het afknibbelen van paalfunderingen na. Dit is in 2024 volledig afgerond.

In 2022 is het bestemmingsplan (unaniem) vastgesteld door de Eindhovense gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend door 4 omwonenden. Op 6 september 2023 is het bestemmingsplan vernietigd; op één van de 12 beroepsgronden gaf de rechter de bezwaarmakers gelijk. Hierna is het bestemmingsplan op dat punt (aantal parkeerplaatsen) direct gewijzigd én zijn actualisaties uitgevoerd. Dit gewijzigde plan is op 28 november 2023 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Ook op dit bestemmingsplan is, door 2 van dezelfde huishoudens die eerder beroep indienden op het oude plan, beroep ingediend bij de Raad van State. De hoorzitting heeft op 1 april 2025 plaatsgevonden. Op 14 mei jongstleden heeft de Raad van State besloten dat de beroepen ongegrond zijn, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De omgevingsvergunning is op 19 december 2023 ingediend, zodat voorkomen is dat de nieuwe Omgevingswet én de regels van het nieuwe Bouwbesluit van toepassing zijn. De omgevingsvergunning is op 3 mei 2024 verleend. Twee omwonenden hebben ook hiertegen bezwaar gemaakt. Op 19 september 2024 vond de hoorzitting plaats bij de bezwaarcommissie. Met één van de bezwaarmakers is na de hoorzitting gesproken om het parkeerterrein op maaiveldniveau afsluitbaar te maken. De bezwaarcommissie heeft op 3 december 2024 de bezwaren niet gegrond verklaard. Één van de bezwaarmakers is tegen



dat besluit in beroep gegaan bij de rechter (Rechtbank Oost-Brabant). Daarna hebben opnieuw gesprekken plaatsgevonden en is een voorstel gedaan (over het afsluiten van het parkeerterrein/toegangsweg, het onderzoeken van de vochtproblemen in de kelder én een direct uit te keren financiële compensatie in het kader van planschade). Na nog enkele gesprekken is dit voorstel op 18 april jongstleden geaccepteerd en is het beroep bij de Rechtbank Oost-Brabant ingetrokken. Daarmee werd de omgevingsvergunning direct onherroepelijk.

Woningbelang heeft eind augustus 2025 van Van Santvoort een geactualiseerde aanneemsom ontvangen. Over de prijs is onderhandeld en hij is doorgerekend op haalbaarheid. Het daaropvolgende bestuursbesluit is op 7 november 2025 goedgekeurd door de RvC. Inmiddels bevindt de D&B-overeenkomst zich in een afrondende fase. Aangezien het project opnieuw is ingediend voor de VEX-subsidie (tweede tranche), moet nog even gewacht worden met de ondertekening van de overeenkomst (deze mag niet onomkeerbaar zijn volgens de voorwaarden van de VEX-subsidieregeling). Deze zal daarom waarschijnlijk in april getekend worden. In verband met een goede voorbereiding door de aannemer houden we rekening met een start bouw Q3 2026 en oplevering eind 2027/begin 2028.

Waalreseweg (kantoor Woningbelang + 19 appartementen), Valkenswaard

Na een uitgebreid vooronderzoek is in 2022 het haalbaarheidsonderzoek naar sloop-nieuwbouw van het kantoor van Woningbelang gecombineerd met appartementen goedgekeurd. In 2022 is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan en is een architect geselecteerd om de ontwerpfase mee op te starten. Ook zijn de direct omwonenden geïnformeerd en was er overleg met de gemeente Valkenswaard over de te doorlopen ruimtelijke procedure. Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van september 2024. Deze heeft tot en met eind november 2024 ter inzage gelegen. Er is geen beroep aangetekend bij de Raad van State, wat betekent dat het bestemmingsplan onherroepelijk en in werking is.

Ook is het plan in 2024 aanbesteed en hebben we een bouwkundig aannemer geselecteerd voor het bouwteam. In de eerste helft van 2025 is door het bouwteam het VO uitgewerkt tot een DO en is op die basis rond de zomer een omgevingsvergunning ingediend. Eind 2025 heeft de gemeente de omgevingsvergunning verleend en deze is inmiddels onherroepelijk. Voor de zomer heeft ook de verhuizing plaatsgevonden van het oude kantoor (Waalreseweg 25) naar het tijdelijke kantoor (Waalreseweg 5). De aannemer heeft een definitieve doorrekening gemaakt van het project op basis van het DO+ en deze aan ons gepresenteerd. De definitieve doorrekening was significant hoger dan het taakstellend budget. Partijen zijn in gesprek om te onderzoeken hoe we dit budget kunnen optimaliseren zodat het voor beide partijen acceptabel is. De sloop staat vooralsnog gepland voor april 2026.

Le Sage ten Broekstraat en Chr. Ruys de Beerenbrouckstraat, Valkenswaard

Het is de bedoeling om de bestaande bebouwing aan de Le Sage ten Broekstraat en de 2-kapper aan de Ruys de Beerenbrouckstraat te slopen en op deze plek nieuwbouw te realiseren. In 2020 zijn in samenwerking met de gemeente Valkenswaard de mogelijkheden



hiervoor onderzocht. Het voornemen is om op deze locatie een appartementengebouw te bouwen met circa 40 tot 45 appartementen.

In 2021 is het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt en is onderzocht of een inpassing van buurthuis 't Pumpke mogelijk is in het totaalplan. In maart 2024 heeft de gemeente Valkenswaard besloten dat het buurthuis moet verhuizen naar een andere locatie. Een uitgewerkt voorkeursscenario is in de raadsvergadering van januari 2025 aangenomen. Het plan voorziet in 43 eenheden waarvan 39 in de sociale huur. In 2025 zijn we een anterieure overeenkomst overeengekomen met de gemeente en is door de gemeente aan het einde van het jaar de TAM-imro-procedure gestart (wijziging van de bestemming). Het komend jaar wordt de ruimtelijke procedure verder doorlopen en zullen we een aannemer selecteren. Vanaf 1 januari 2027 komt de locatie beschikbaar en kan gestart worden met het bouwrijp maken.

Hertogin Johannastraat, Valkenswaard

Het plangebied bestaat uit 20 patiowoningen die qua grootte, indeling niet meer aansluiten bij de vraag en ook op energetisch vlak voldoen de woningen niet meer. In 2023 is daarom besloten om voor deze locatie voor sloop en nieuwbouw te kiezen. Er is een plan uitgewerkt waarbij de 20 patiowoningen worden gesloopt en er 41 woningen worden teruggebouwd. In 2025 zijn we een anterieure overeenkomst overeengekomen met de gemeente en is door ons aan het einde van het jaar de TAM-imro-procedure gestart (wijziging van de bestemming). Het komend jaar wordt de ruimtelijke procedure verder doorlopen en zullen we een aannemer selecteren. Doel is dat we eind 2026/begin 2027 kunnen starten met de sloop.

Dr. A. Hoynk van Papendrechtstraat, Bergeijk

Het haalbaarheidsonderzoek A. Hoynk van Papendrechtstaat is in 2024 afgerond. Begin 2025 is een omgevingsdialoog georganiseerd en hebben we het plan nog op enkele punten aangepast. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten en hebben we eind 2025 het oud-KPN gebouw overgenomen dat nodig is voor deze ontwikkeling. De 3 woningen van Woningbelang die zullen worden gesloopt voor dit project zijn inmiddels vrij van huurders en ondergebracht bij leegstandsbeheer. Verder zijn voorbereidingen getroffen voor de ruimtelijke procedure. We hopen deze begin 2026 te kunnen indienen.

Koningin Julianalaan, Bergeijk

Het haalbaarheidsonderzoek Koningin Julianastraat is in 2024 afgerond en mei 2025 heeft de RVC het investeringsvoorstel goedgekeurd voor deze herontwikkeling. Bij deze herontwikkeling zullen de 3 bestaande woningen worden gesloopt en zullen er 5 duurzame beneden-bovenwoning worden teruggebouwd, waarmee we in totaal 10 sociale huurwoningen bouwen. Er is een omgevingsdialoog georganiseerd en in 2026 zal er een start worden gemaakt met de ruimtelijke procedure voor dit project.



Nieuwbouw

Valkenstaete, Valkenswaard

Voor de locatie Valkenstaete is met Multi een intentieovereenkomst afgesloten voor de afname van één woongebouw met 35 appartementen en 28 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan is op 16 mei 2025 vastgesteld door de gemeenteraad en, na een traject bij de Raad van State, inmiddels onherroepelijk geworden.

De ontwikkelaar heeft als aannemer Giesbers geselecteerd. Zowel de koopovereenkomst met Multi én de aannemingsovereenkomst met Giesbers gaan we begin 2026 sluiten. Weebers Vastgoedadvocaten begeleidt ons hierbij. Vóór ondertekening van de overeenkomsten gaan we nog met Giesbers én Multi in gesprek om het ontwerp op onderdelen te optimaliseren en te praten over de toe te passen materialen.

De planning die Multi nu hanteert is: omgevingsvergunning onherroepelijk Q1 2026, start sloop Q2 2026 en aansluitend start bouw. De oplevering is dan eind 2027.

Kapelledries, Bergeijk

Met het RvC-besluit van februari 2024 is besloten om grond aan te kopen van gemeente Bergeijk om daar 14 zeer duurzame woningen te ontwikkelen. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Woningbelang heeft besloten om op deze locatie de duurzame variant van de eengezinswoning van de WoonST 2.0 van Hurks te realiseren. Helaas hebben de gesprekken met Hurks door een discussie over o.a. indexering veel langer geduurd dan oorspronkelijk verwacht. Begin 2026 zal de aannemingsovereenkomst worden gesloten en men zal naar verwachting in mei 2026 starten met de bouw en oktober/november 2026 opleveren. De woningen worden voor het grootste deel in CLT opgebouwd, krijgen houten gevels en een groen dak.

Overige nieuwbouw in Valkenswaard

In overleg met de gemeente Valkenswaard zijn voor diverse locaties haalbaarheidsstudies uitgevoerd. We bekijken welke mogelijkheden we hebben op deze locaties voor nieuwbouw. Tegelijkertijd doen zich ook andere locaties voor zoals het EMA-terrein, Lijsterbeslaan, hoek Leenderweg/Vlasroot en Smolders-terrein in Borkel en Schaft. Ook hier onderzoeken we de mogelijkheden en de haalbaarheid voor het toevoegen van betaalbare woningen.

Overige nieuwbouw in Bergeijk

Met de gemeente Bergeijk wordt gesproken over sloop-nieuwbouw op de locatie Abtshof/Dr. Rauppstraat. Een onderzoek naar de haalbaarheid hiervan wordt in de eerste helft van 2026 afgerond. Ook zijn we in gesprek met ontwikkelaars over de mogelijke afname van enkele sociale huurwoningen aan de Stökskesweg en Bucht (Hubo).



Beschikbaar houden voor de doelgroep

3.1.4. Woningaanpassing

Door aanpassingen aan te brengen in bestaande woningen, zorgen we ervoor dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Comfortabel wonen

Huurders van 55 jaar of ouder en huurders met een lichamelijke beperking kunnen gebruik maken van onze regeling om een aantal aanpassingen te doen aan de woning die het gebruiksgemak van de woning vergroten. Hierdoor kunnen betreffende huurders veilig en comfortabel blijven wonen. Het gaat om eenvoudige voorzieningen, zoals wandbeugels in de douche of toiletruimte, douchezitje, verhoogde toiletpot, extra trapleuning en het plaatsen van drempeloverbruggingen. We brengen deze voorzieningen aan zonder huurverhoging.

In 2025 werden in 95 woningen hulpmiddelen geplaatst of aanpassingen gedaan. Gemiddeld bedroegen de kosten circa € 250 per adres. De totale kosten voor Comfortabel Wonen in 2025 zijn circa € 21.000.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is er voor mensen met een lichamelijke beperking. Zij kunnen bij hun gemeente voorzieningen aanvragen die het gebruik van hun woning makkelijker maken. De gemeente beoordeelt de aanvragen en maakt een programma van eisen. Woningbelang brengt in opdracht van de gemeente de benodigde voorzieningen aan. Het gaat dan vaak om grotere aanpassingen dan bij de regeling Comfortabel wonen. Bijvoorbeeld het verbouwen van een badkamer, het realiseren van een aanbouw of het aanbrengen van een stomawastafel.

In 2025 zijn door Woningbelang in opdracht van de gemeente bij 20 woningen WMO-aanpassingen uitgevoerd. Ook is in 2025 onderhoud aan de via WMO aangebrachte aanpassingen door Woningbelang uitgevoerd. In nagenoeg alle gevallen, zowel nieuwe WMO-aanpassingen als onderhoud, vergoedt de gemeente deze kosten. In totaal gaat het om een bedrag van circa € 19.500.

Telelock

Het bieden van een veilige toegang tot een wooncomplex met (zorgbehoevende) bewoners is van groot belang. Door de toepassing van Telelock verdwijnen de overbodige en onveilige sleutelkastjes bij de voordeuren en schil van de wooncomplexen. Met een digitale registratie kan een deur worden geopend. In 2025 zijn 2 opdrachten verstrekt om centrale toegangsdeuren van complexen te voorzien van een Telelock-slot. De kosten per centrale toegangsdeur zijn eenmalig en bedragen ca. € 1.000, betaald door Woningbelang. De Telelock-slots voor de eigen voordeur worden door de huurders zelf betaald en zijn opgenomen in een abonnement. In totaal zijn nu 24 Complexen voorzien van een Telelock.



Doorstroming

3.1.5. Verhuishwens

In 2025 hebben we “De Verhuishwens” gecontinueerd om de doorstroming van 65-plussers naar een passende woning te bevorderen. Huurders van 65+ met een niet-nultredenwoning worden benaderd. Als de huurder geïnteresseerd is, leggen we in een persoonlijk gesprek uit wat de mogelijkheden zijn. Deze gesprekken zorgen ervoor dat de senioren bewust gaan nadenken over de woning waarin ze oud willen worden. Woningbelang helpt met een gerichte toewijzing van een deel van de nultreden-woningen. Doordat de senioren een andere woning van Woningbelang vrijmaken, heeft een starter of gezin kans op een passende woning.

In 2025 kwamen in totaal 72 woningen vrij door doorstroming. Dat is iets minder ten opzichte van 2024, waar er 77 woningen vrijkwamen als gevolg van doorstroming.

23 doorstromingen werden gerealiseerd door het “Verhuishwens”-project. 6 Doorstromingen kwamen tot stand door nieuwbouw aan te bieden. 3 Urgenties konden bediend worden met doorstroming en de overige 40 doorstromingen vonden plaats binnen het reguliere verhuurtraject (via Wooniezie).

De vrijgekomen woningen kunnen dan weer aangeboden worden aan andere huurders.

3.1.6. Starters

Starters zijn woningzoekenden zonder zelfstandige huisvesting. We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken. Dus is het van belang dat er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar is. De wachttijden moeten acceptabel zijn voor starters met een inkomen lager dan € 49.669. Daar werken we aan door:

- De reguliere verhuur van woningen.
- (Een deel van de) bestaande woningen met voorrang aan te bieden aan starters.
- De doorstroming te bevorderen, ook bij nieuwbouw.
- Nieuwe woningen te bouwen speciaal voor starters.

In 2025 hebben we 107 huishoudens zonder zelfstandige woonruimte (waaronder statushouders) kunnen helpen, waarvan er 77 in de leeftijd van 18 t/m 35 jaar zijn.

Bijzondere doelgroepen

Onze maatschappij kent een aantal doelgroepen die vanwege fysieke, psychische of sociale problematiek bijzondere aandacht verdienen bij de invulling van hun woon- en leefomgeving. Ook dit zijn belangrijke doelgroepen van Woningbelang. Woningbelang heeft panden voor het huisvesten van deze doelgroepen.



3.1.7. Statushouders

Nederlandse gemeenten hebben een taak op het gebied van huisvesting van vluchtelingen met een verblijfstatus. Woningbelang vervult ca. 85% van de huisvestingstaak van de gemeente Valkenswaard en ca. 61% van de gemeente Bergeijk. Zie voor cijfers 2025 paragraaf 2.7.

3.1.8. Plan DOOR!

Plan DOOR! is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit Eindhoven en de regio die vraag en aanbod bij elkaar proberen te brengen. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er altijd nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft getoond, wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. In 2025 heeft Woningbelang 8 DOOR!-kandidaten gehuisvest. In deze periode zijn 5 DOOR!-contracten omgezet naar een zelfstandig huurcontract vanwege goed huurderschap.

3.2. Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

Ons huurbeleid is gebaseerd op drie pijlers:

- Doel: betaalbaarheid voor de doelgroep
- Uitgangspunt: prijs-kwaliteitverhouding
- Randvoorwaarde: (financiële) continuïteit van Woningbelang

Woningbelang bekijkt elk jaar haar huurbeleid. We kijken dan of bovengenoemde pijlers standhouden. Zodat we ook naar de toekomst toe kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan betaalbare huisvesting voor onze doelgroep.

We streven naar een huurprijs die betaalbaar is voor onze doelgroepen, die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning én die de financiële continuïteit van Woningbelang borgt. De norm die we hiervoor hebben vastgesteld is dat minimaal 85% van onze DAEB-woningvoorraad met de huurprijs beneden de maximale betaalbaarheidsgrens (voor 2025 vastgesteld op € 731) blijft. Zo kunnen we onze groep actief woningzoekenden het beste van dienst zijn. We zien dat meer dan 60% van onze actief woningzoekenden huishoudens zijn die recht hebben op huurtoeslag.

In 2026 gaan we het huurbeleid integraal herijken, zodat het weer past bij onze nieuwe doelstellingen uit het koersplan 2026-2028.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2025 is er een algemene huurverhoging doorgevoerd voor de sociale huurwoningen van maximaal 5% met inachtneming van ons geldend huurbeleid (o.a. aftopping op de streefhuur).



Geliberaliseerde huurwoningen kregen maximaal 4,1% huurverhoging.

Huurharmonisatie

Het gemiddelde huurpercentage t.o.v. maximaal redelijke huur van alle woningen bedraagt 57,4% per ultimo 2025.

Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur en dat is in 2025 ook uitgevoerd. In 2025 zijn er 201 woningen verhuurd na mutatie. Hiervan kregen er 154 een huurharmonisatie. Daarnaast zijn er 76 Woningen nieuwbouw verhuurd in 2025 die met hun kale huur startten op de vastgestelde streefhuur.

Schuldhelpverlening en betalingsregelingen

Convenant Schuldhelpverlening

In 2021 hebben Woningbelang en de gemeente Valkenswaard het Convenant Schuldhelpverlening aangepast in het kader van de wetswijziging in de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening. In 2022 hebben Woningbelang en de gemeente Bergeijk het convenant Vroegsignalering ondertekend.

Het doel van het convenant is om mensen met betalingsproblemen in een zo vroeg mogelijk stadium een helpende hand te bieden. Woningbelang signaleert betalingsproblemen en verwijst mensen actief door naar Schuldhelpverlening om te voorkomen dat betalingsproblemen zich opstapelen. Het doel is dat we hiermee voorkomen dat schulden zo hoog oplopen dat mensen hun huis uit moeten.

Betalingsregelingen

Woningbelang voert een consequent incassobeleid. We treden zorgvuldig op bij betalingsachterstanden en maken duidelijke afspraken voor betalingsregelingen met huurders. Hiermee kunnen we veel huisuitzettingen voorkomen. Mede daardoor hebben er in 2025 géén gedwongen huurbeëindigingen wegens wanbetaling plaatsgevonden.

Woonlasten

3.2.1. De Voorzieningenwijzer

Gemeente Valkenswaard heeft zich in 2023 aangesloten bij "De Voorzieningenwijzer". Dit is een digitale tool waarmee inwoners kunnen controleren of ze in aanmerking komen voor sociale voorzieningen en hulpregelingen, zoals toeslagen, vergoedingen, gemeentelijke minimaregelingen en speciale fondsen. Woningbelang werkt samen met de gemeente, Cordaad Welzijn, Lumens, MEE en Schuldhelpmaatje om De Voorzieningenwijzer in te zetten. In 2025 zijn er in totaal 151 inwoners van Valkenswaard geholpen door De Voorzieningenwijzer. Zij hebben een aanzienlijke besparing kunnen realiseren op hun uitgaven. 40 inwoners zijn in dit proces persoonlijk begeleid.



3.3. Leefbaarheid

Sociale omstandigheden zijn in het leven van mensen doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is hier een belangrijk onderdeel van. Naast het voorzien in diverse soorten huisvesting werken we ook aan de veiligheid en leefbaarheid in een wijk.

Woningbelang heeft als doel om bewoners te faciliteren om zelf, maar ook samen, te werken aan leefbare en veilige wijken. Wijken voor jong en oud, waarbij huidige en toekomstige bewoners en gebruikers de wijk als prettig, leefbaar en veilig ervaren.

Onze wijkaanpak heeft tot doel de fysieke, sociale en algemene kenmerken van de woonomgeving te verbeteren, samen met en voor de bewoners in de wijk. Het gaat hierbij onder andere om de vraag: hoe prettig is het wonen in de buurt? Het uitgangspunt is het stimuleren en het bewustmaken van bewoners: u wilt iets, wat kunt u daar zelf aan doen, hoe kunnen wij en/of eventueel andere professionals u daarbij helpen? We doen het samen.

Wat doet Woningbelang:

- (Mede) ervoor zorgen dat de wijk schoon, heel en veilig is.
- Bewonersinitiatieven faciliteren om met behulp van fysieke maatregelen prettige en leefbare wijken in stand te houden of te verbeteren. Voorwaarde is dat deze maatregelen direct het belang van Woningbelang en haar bewoners raken.
- Bewoners en organisaties faciliteren om elkaar te ontmoeten. Woningbelang stimuleert hen om deel te nemen aan initiatieven. Deze initiatieven versterken de samenhang en sociale betrokkenheid van de bewoners in de wijk en daarmee verhogen zij de kwaliteit van de leefomgeving.
- Participeren in Wijkplannen en andere wijkinitiatieven.
- Faciliteren van wijkcommissies.
- Indien mogelijk een bijdrage leveren om de integratie en/of veiligheid in wijken te vergroten.
- Stimuleren van buurtbemiddeling.
- Samen met andere partijen voorkomen dat de leefbaarheid en veiligheid in wijken achteruitgaan door deelname aan het Vangnetoverleg van gemeente Valkenswaard en het overleg Multi Probleem Casuïstiek van gemeente Bergeijk
- Woonfraude opsporen en gepaste acties ondernemen

Door gebruik te maken van de deskundigheid van wijkbewoners spelen we in op de verwachtingen en behoeften. De betrokkenheid en het draagvlak in wijken wordt groter als je huurders er direct bij betreft. Helaas merken we een dalende trend als het gaat om de vrijwillige inzet van mensen.



Wijkcommissies en wijkraden

In alle wijken (met uitzondering van het Centrum) zijn wijkcommissies/wijkraden actief.

Activiteiten in wijken

Hieronder een overzicht van wat er het afgelopen jaar in diverse wijken door Woningbelang is gedaan:

- Het onderhouden van de verharding van paden en pleinen.
- Het faciliteren van actieve bewoners.
- Het onderhouden van groenstroken in de wijk die eigendom zijn van Woningbelang.
- Het uitreiken van cadeaubonnen aan diverse huurders die hun tuin altijd netjes onderhouden.
- Start gemaakt met het verbeteren van een binnenterrein aan de Lindestraat zodat beter toegankelijk is voor aanwonenden.
- Het opnieuw in onderhoud nemen van diverse groenstroken.
- Oliebollenbonnen uitgereikt aan nieuwe bewoners van nieuwbouwprojecten.
- Opruimdagen georganiseerd in complexen waar planmatig onderhoud wordt uitgevoerd.
- Huurders hebben een uitnodiging ontvangen voor de gratis thema-avond Financieel Fit, verzorgd door Eef van Opdorp.
- Bewonersgroep Jozefplein gefaciliteerd in middelen om te kunnen koken, voor en met bewoners in het complex. Het samen eten bevordert de sociale cohesie.
- Samen met gemeente Valkenswaard een tuinschetsdag georganiseerd.
- Samen met gemeente Valkenswaard groen aangeplant en wadi aangelegd tussen Willibrorduslaan en Hertogin Johannastraat.
- Nestkastjes laten decoreren door basisschool “De Zonnewijzer” en deze samen met hen op diverse locaties opgehangen.
- ZZZB light: verbeteren uitstraling complex De Molenstraat: deel van schuttingen vervangen door groene haag, bovengrondse containers verwijderd, aanleg groen perkje bij toegang.
- ZZZB light: verbeteren uitstraling complex De Molensteen: verschillende grote kliko's laten ophalen of laten vervangen door kleinere modellen, heg aangebracht waarachter kliko's geplaatst kunnen worden, heg aangebracht aan weerskanten van poort, opschonen achterpad.
- Burenboekje voor bewoners grondgebonden woningen De Wilde Wingerd (boekje zelf werd geprint en uitgereikt in januari 2026).
- Oproep samen koffiedrinken bij huurders thuis.
- Presentatie in Borkel project “Senioren zelf aan zet”: denk vandaag na over morgen.



Waardering voor de wijk

Hieronder staat een overzicht. Hierin staan de rapportcijfers die onze huurders geven aan hun wijk in Valkenswaard en Bergeijk. Dit onderzoek is gehouden in 2025.

	Centrum	Geenhoven	Turfberg	Hoge Akkers	Kerkakkers	Het Gegraaf	Dommelen	Borkel	Bergeijk (alle woningen)	Totaal gemiddeld
Cijfer*	7,6	7,2	7,4	7,8	7,5	6,7	7,2	7,3	7,2	7,3

* van 1 = 'heel slecht' tot 10 = 'heel goed'

Wijkgericht werken

Woningbelang werkt wijkgericht. Het woningbezit van Woningbelang is hierom geografisch verdeeld onder vier woonconsulenten. Iedere woonconsulent Leefbaarheid is het aanspreekpunt voor een van de delen voor wat betreft de onderwerpen leefbaarheid, veiligheid en overlast. Door deze manier van werken, weet de klant wie zijn aanspreekpunt is bij overlast en onderwerpen die aan leefbaarheid raken. Hetzelfde geldt voor de partijen met wie wij samenwerken in de gemeentes Valkenswaard en Bergeijk. Daarnaast is voor de consulenten zelf en hun collega's ook duidelijker wie welke werkzaamheden oppakt. Deze manier van werken wordt zowel door onze huurders als door de organisatie als prettig ervaren.

In 2025 hebben we de ZZZB-methode verder ingebed in onze werkwijze. Bij deze methode, waarbij ZZZB staat voor Zoet, Zuur, Zoet en Bitter, worden de problemen in de buurt, na onderzoek, zeer gericht aangepakt. Nieuwe huurders worden gescreend (bitter), probleemgevallen moeten verhuizen (zuur), kwetsbare mensen geholpen (zout) en welwillende bewoners gesteund (zoet). De volgorde, timing, mate en duur van de vier principes worden in samenhang uitgevoerd (umami). Alleen maatwerk werkt bij dergelijke ingewikkelde en ernstige problematiek. Samen met de partners onderzoeken we welke interventies, hoe klein ook, een beweging in gang zetten. Deze methode blijven we in de toekomst inzetten.

Onderhoud woonomgeving en woongebouwen

Woningbelang investeert ieder jaar in de woonomgeving, zo ook in 2025. Woningbelang faciliteert bewonersinitiatieven, spoort bewoners aan de eigen woonomgeving netjes te houden en neemt haar verantwoordelijkheid als de bewoners hier zelf geen rol in (kunnen) spelen. Woningbelang verzorgde groenonderhoud, liet bomen kappen of snoeien, verzorgde het incidenteel en planmatig onderhoud (bestrating) van achterpaden en pleinen, het verwijderen van graffiti en het bijhouden van gemeenschappelijke ruimten. Ook werden er verschillende zijtuinen terug in eigen beheer genomen. Hiervoor werden heel veel verharding



en schuttingen verwijderd en groen teruggeplaatst, hetgeen bijdraagt aan een prettigere woonomgeving met een meer open karakter. In totaal is in 2025 een bedrag van circa € 287.000 uitgegeven aan het onderhoud woonomgeving en woongebouwen.

Woonleefcirkel De Bogen

Op 28 februari 2024 klonk het startschot vanuit gemeente Valkenswaard, Valkenhof en Woningbelang. Deze 3 partijen vormden stuurgroep en kernteam voor Woonleefcirkel De Bogen: een project voor in principe minimaal 5 jaar, met een uitgebreide evaluatie na een pilot van ongeveer 2 jaar.

In het voorjaar van 2025 is Welzijnsorganisatie Cordaad aangesloten als agenda-lid voor de stuurgroep en als kernteamlid.

In 2 jaar tijd is een actieve en herkenbare Woonleefcirkel ontstaan. Het aanbod groeide naar meer dan 330 activiteiten per jaar, met ruim 2.800 deelnames. Activiteiten variëren van koffiemomenten, spelmiddagen en stoelyoga tot buurtsoep, cursussen en creatieve groepen. Deelnemersaantallen liggen gemiddeld tussen de 6 en 40 per activiteit, met uitschieters bij grotere initiatieven. Bewoners zijn bovendien steeds meer zelf initiatiefnemer: een groep zogeheten Buurtparels organiseert activiteiten en denkt mee over nieuwe ideeën.

Professionals uit de wijk - zoals wijkzorgteams, huisartsenpraktijken en welzijnswerk - weten de Woonleefcirkel steeds beter te vinden. Zij verwijzen vaker door en zien de Woonleefcirkel als een waardevolle aanvulling op het voorliggend veld. Communicatie verloopt via buurtberichten, e-mails en social media en bereikt vrijwel alle bewoners van De Bogen.

Uit evaluaties en bewonersgesprekken blijkt dat de Woonleefcirkel bijdraagt aan:

- Meer ontmoeting en minder eenzaamheid.
- Grotere sociale cohesie en veiligheidsgevoel.
- Meer eigen regie en zingeving, vooral bij vrijwilligers en actieve deelnemers.
- Versterking van informele steun en betere aansluiting tussen bewoners en professionals.

Hoewel een volledige maatschappelijke kosten-batenanalyse ontbreekt, wijzen alle signalen op positieve effecten: meer vroegsignalering, lichtere ondersteuning en minder druk op formele zorg. De betrokkenheid is het sterkst bij bewoners die rondom de Bogen wonen in de leeftijd van 60 jaar en ouder. Jongere bewoners blijven lastiger te bereiken.

We gaan de Woonleefcirkel in de komende jaren dan ook continueren, versterken en verankeren, zodat zij een vanzelfsprekend onderdeel wordt van een sterke, zorgzame en verbonden wijk.

Veiligheid

Woningbelang vindt veiligheid heel erg belangrijk. Daarom nemen we deel aan het vangnetoverleg en het woonoverlastoverleg. Binnen het woonoverlastoverleg worden casussen besproken die een integrale aanpak vereisen.



Achterpadverlichting

Woningbelang heeft op veel plaatsen achterpadverlichting aangebracht. Het doel van de achterpadverlichting is het gevoel van veiligheid van de bewoners vergroten. Bewoners kunnen het zelf aangeven als ze achterpadverlichting wensen op plekken waar dit nog niet aangebracht is.

Kansen- en sanctiebeleid

Woningbelang werkt met andere corporaties in de MRE-regio samen met de Signaleringslijst Ongewenst Huurdersgedrag. Het doel van deze samenwerking is het voorkomen van woonoverlast, huurachterstanden en fraude door het tijdelijk (vaak 3 jaar) uitsluiten van huurders die ernstig overlastgevend gedrag hebben vertoond. Het instrument beschermt de leefbaarheid in wijken en waarborgt de (sociale) woningmarkt.

Woonfraude (onrechtmatige bewoning)

Ook de aanpak van woonfraude draagt bij aan de leefbaarheid in onze wijken. Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. Woningbelang treedt actief op tegen woonfraude.

Wanneer een huurder die met Woningbelang een huurovereenkomst heeft afgesloten niet zelf de woning bewoont, is er sprake van onrechtmatige bewoning. Daar waar er vermoedens zijn van onrechtmatige bewoning wordt actie ondernomen, vaak in samenwerking met de gemeente.

Er is op het gebied van woonfraude een intensieve samenwerking met de gemeente Valkenswaard. De woonconsulent intensief beheer legt tezamen met de bevolkingscontroleur huisbezoeken af om woonfraude vast te stellen, dan wel te ontkrachten dat er sprake is van woonfraude. Alle 28 binnengekomen meldingen van woonfraude zijn opgepakt en in vrijwel alle gevallen wordt ook een huisbezoek afgelegd. Dit heeft o.a. geleid tot gedwongen opzeggingen van de huur en diverse correcte in- en uitschrijvingen. Er vindt altijd, indien mogelijk (sommige meldingen zijn anoniem), een terugkoppeling plaats naar de melder om op deze wijze de meldingsbereidheid over woonfraude te verhogen. In Bergeijk werden 13 meldingen van woonfraude gedaan.

Convenant aanpak drugslocaties Oost-Brabant

Sinds 2025 kent Zuidoost Brabant het convenant aanpak drugslocatie Oost-Brabant. Het heeft tot doel om drugscriminaliteit te voorkomen en aan te pakken en zo de veiligheid in wijken te vergroten. Corporaties, gemeenten, de veiligheidsregio's, politie, UWV, Brabant Water en Enexis ondertekenden het convenant.

Overtredingen Opiumwet

Worden in een woning activiteiten verricht die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn? Dan beëindigt Woningbelang de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang, of wordt de rechter



gevraagd tot ontbinding en ontruiming van het gehuurde. Woningbelang stelt de veiligheid van de omwonenden voorop.

Het brandgevaar als gevolg van het gebruik van groeilampen bij een hennepkwekerij en het vaak illegaal aftappen van elektriciteit is onacceptabel groot. Bovendien geeft de aanwezigheid van een hennepkwekerij (stank)overlast voor omwonenden.

Worden in een woning meer drugs aangetroffen dan de voor eigen gebruik toegestane hoeveelheid? Dan wordt de woning beschouwd als een illegaal verkooppunt van verdovende middelen. Dit tast zowel de veiligheid als het gevoel van veiligheid van de omwonenden aan.

Het verbod op hennepteelt en het overtreden van de Opiumwet staat nadrukkelijk vermeld in de algemene huurvoorwaarden van Woningbelang. De huurder krijgt in geval van overtreding van de Opiumwet in de woning de keuze om zelf de huur op te zeggen. Sluit de burgemeester een woning op grond van artikel 13b Opiumwet bestuursdwang? Dan kan Woningbelang zonder tussenkomst van de rechter zelf de huur beëindigen. In 2025 is er bij 1 woning van Woningbelang een overtreding van de Opiumwet geconstateerd.

Overlast

Harde muziek, hondengeblaf, her en der geparkeerde auto's kunnen allemaal ergernissen tussen burens veroorzaken. Het uitgangspunt bij overlast is het zo snel mogelijk bespreekbaar maken om zo tot een oplossing te komen. Vaak is men zich niet bewust van de overlast die veroorzaakt wordt. In veel gevallen leidt het bespreken van ergernissen al tot duidelijkheid en begrip; een eerste stap in de goede richting. Wanneer huurders er onderling niet uitkomen, kan Woningbelang Buurtbemiddeling inschakelen. Bij overlast waarbij een psychische, psychiatrische en/of verslavingsachtergrond een rol speelt, werkt Woningbelang samen met verschillende (zorg)partijen. Als een geïntegreerde aanpak gewenst is, brengt Woningbelang de overlast in tijdens het sociaal teamoverleg, het vangnetoverleg, het Woonoverlastoverleg (Valkenswaard) of Multi-Probleem Casuïstiekoverleg (Bergeijk). Ook worden er buiten de hierboven genoemde overleggen aparte casusoverleggen gepland. Dit om snel te handelen en niet te wachten tot een volgend overleg.

Buurtbemiddeling

Valkenswaard

Vanaf 1 juli 2011 is in de gemeente Valkenswaard het project Buurtbemiddeling van start gegaan. Vanuit het integraal veiligheidsbeleid is daarvoor het convenant Buurtbemiddeling ondertekend. De bemiddeling is ondergebracht bij de maatschappelijke zorginstelling Lumens in samenwerking met Cordaad Welzijn en wordt ondersteund door de gemeente Valkenswaard, Woningbelang en Woonbedrijf. Buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door vrijwilligers die hiervoor een opleiding hebben gehad. Bij Buurtbemiddeling wordt getracht een conflict tussen (buurt)bewoners te neutraliseren door een gesprek aan te gaan met de betrokkenen. Buurtbemiddeling Valkenswaard heeft 59 aanmeldingen ontvangen en 16 consultaties uitgevoerd in 2025, waarvan 22 aanmeldingen en 1 consultatie van Woningbelang.



Bergeijk

Sinds 2018 participeert Woningbelang in Buurtbemiddeling van de Kempengemeenten. Huurders melden zichzelf aan voor bemiddeling bij Cordaad Welzijn.

Vangnetoverleg

In Valkenswaard vindt elke week een overleg plaats met het sociaal team. In dit overleg worden diverse casussen besproken. Om te voldoen aan de AVG is hiervoor een convenant opgesteld. Woningbelang neemt alleen deel op uitnodiging van een bij de casus betrokken partij. In Valkenswaard vindt om de 6 weken een Vangnetoverleg plaats. Het Vangnetoverleg is een overleg waarbij alle netwerkpartners samenkomen. Woningbelang, Woonbedrijf, GGzE, Lumens, Cordaad Welzijn, de gemeente Valkenswaard en Lunetzorg nemen hieraan deel.

Multi-Probleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk

In het MPC-overleg werken gemeente Bergeijk, politie, WSZ, Lunetzorg, Lumens, MEE Zuidoost Brabant, GGzE, Novadic Kentron en Woningbelang samen bij de aanpak van overlast en hulpverlening in huishoudens waar meerdere problemen spelen. Daarnaast wordt er ook steeds vaker samengewerkt met Veilig Thuis en het Veiligheidshuis. Vanuit het MPC Bergeijk werden in 2025 ook verschillende themabijeenkomsten georganiseerd voor de deelnemende partijen.

3.4. Duurzaamheid

“Wees zelf de verandering die je in de wereld wilt zien”. De wereld waarin wij leven, verandert in een snel tempo. Klimaatverandering, energiecrises en stijgende woonlasten dwingen ons om onze rol als woningcorporatie te herzien en te vernieuwen. Het is in deze context dat we volop inzetten op het verduurzamen van onze woningen. Niet omdat het van ons wordt verwacht, maar vanuit een diepgewortelde intrinsieke overtuiging dat dit noodzakelijk is.

Wij hebben als Woningbelang een verantwoordelijkheid die verder reikt dan het bieden van onderdak. Wij zijn hoeders van de leefomgeving van duizenden bewoners en moeten daarom vooroplopen in de transitie naar een duurzamere toekomst. Ondanks de verschillende onzekerheden op politiek vlak, financiële haalbaarheid, onrust in de wereld (Oekraïne, Midden-Oosten) is het juist van belang om door te gaan met verduurzamen en geen afwachtende houding aan te nemen.

Door zelf de verandering te zijn die wij in de wereld willen zien, zetten wij een krachtig voorbeeld neer. Wij laten zien dat duurzame ontwikkeling mogelijk is en dat het begint bij elke beslissing die wij als Woningbelang nemen. Onze keuzes hebben de kracht om de samenleving positief te beïnvloeden en een beweging in gang te zetten die veel verder reikt dan onze eigen organisatie.

Omdat we bij Woningbelang de toekomst van de aarde belangrijk vinden, maken we zoveel mogelijk duurzame keuzes in ons werk. Stap voor stap werken we richting het doel om in



2050 CO₂- en grondstoffenneutraal te zijn. Alle stappen dragen bij aan een toekomst waarin onze kinderen ook nog fijn kunnen wonen en leven.

Woningbelang ziet een duidelijke paradox in de ambitie om volop te blijven bouwen én ook bij te dragen aan de genoemde CO₂-reductie. Zonder aanvullende maatregelen gaat de bouwsector slechts 10% minder CO₂ uitstoten. Naast de energietransitie is een materialentransitie nodig om aan de doelstellingen te voldoen. Er ontstaan steeds meer alternatieven voor traditionele bouwmaterialen zoals beton, cement en staal. Niet voor niets zien we steeds meer voorbeelden van biobased bouwen.

We blijven werken aan het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Dat doen we door het aanbrengen van energiebesparende (isolatie)maatregelen en het toepassen van energieopwekkers zoals zonnepanelen. Alle nieuwbouw die we realiseren, is aardgasvrij, energieneutraal (NOM) of zeer energiezuinig (BENG). In al onze activiteiten hebben we aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en bewonersgedrag. Uiteraard is onze eigen bedrijfsvoering ook één van de pijlers. We kijken naar ons eigen gedrag en hoe we steeds duurzamer kunnen werken (nieuw energieneutraal kantoor, voorbeeldfunctie, inkoop, keuze ketenpartners en leveranciers).

Een belangrijk uitgangspunt voor ons bij de maatregelen die we nemen, is dat huurders profiteren van meer wooncomfort en lagere woonlasten. Samen investeren we in gedragsverandering.

Duurzame ambities

De ambities van Woningbelang:

- Per ultimo 2025 is 60% van ons woningbezit voorzien van zonnepanelen
- Per ultimo 2025 heeft Woningbelang geen enkele woning meer met een 'rood' label (E, F, G)
- Per ultimo 2025 is 10% van onze woningvoorraad aardgasvrij
- Per ultimo 2025 voldoet 15% van onze woningvoorraad aan 'de standaard voor woningisolatie
- Alle nieuw op te leveren woningen voldoen aan TOjuli, zijn gasloos, en er wordt rekening gehouden met klimaatinclusief bouwen
- Woningbelang zet zich in voor klimaatadaptatie:
 - Per ultimo 2025 hebben 5 complexen een groen-blauw dak
 - We faciliteren het afkoppelen van hemelwaterafvoeren
 - We stimuleren tegelwippen
- Woningbelang zet zich in voor circulariteit:
 - Iedere keukenvervanging in 2025 is circulair
 - Voor badkamervervanging zijn pilots met circulaire materialen gedaan en worden voorbereidingen getroffen voor invoering voor alle badkamers
 - Bij de nieuwbouw plaatsen we zoveel mogelijk circulaire badkamers en keukens
 - Per ultimo 2025 is 10% van onze materialen die we gebruiken circulair
 - Per ultimo 2025 zijn 3 projecten in hout gerealiseerd/in ontwikkeling



- We hergebruiken daar waar kan groen uit voor- en achtertuinen en geven het een nieuwe bestemming (struikroven)

Wat hebben we in 2025 gedaan?

Eind 2025 zijn er op 39 adressen van eengezinswoningen en 162 adressen van gestapelde bouw zonnepanelen aangebracht. Nieuwbouw wordt standaard voorzien van zonnepanelen. Daarmee is ruim 63% van het bezit van Woningbelang voorzien van zonnepanelen. De doelstelling uit het Koersplan is hiermee ook behaald.

In 2024 zijn we een pilot gestart met het plaatsen van thuisaccu's. Een project dat we samen met de Rabobank en 365zon uitvoeren en waarvoor een subsidie is ontvangen. Bij 10 verschillende woningen is dit een jaar gemonitord om data te verzamelen. De pilot laat zeer positieve technische en gebruikresultaten zien. De zelfconsumptie neemt aanzienlijk toe, energiekosten dalen en bewoners zijn tevreden. De toepassing van thuisaccu's blijkt technisch goed te functioneren en effectief te zijn in het optimaliseren van lokaal opgewekte energie. Tegelijkertijd is geconcludeerd dat het geen sluitende businesscase is voor Woningbelang voor grootschalige toepassing. Het voordeel komt geheel ten goede aan huurder terwijl de investering door Woningbelang is gedaan. Wat meespeelt, zijn de nog onduidelijke ontwikkelingen rondom einde salderingsregeling en terugleverkosten.

Op basis van deze evaluatie is besloten om het aanbieden van thuisaccu's aan huurders voorsnog niet te doen. De ontwikkelingen in de markt, regelgeving en kostprijs worden wel actief gevolgd. Zodra een sluitende businesscase mogelijk lijkt, zal dit dossier opnieuw worden bekeken.

We hebben wel de mogelijkheid gecreëerd dat huurders met een ZAV-aanvraag (Zelf Aangebrachte Voorziening) zelf een thuisaccu aan kunnen laten brengen.

In 2023 is een eerste opdracht verstrekt voor het uitfaseren van woningen met een E-, F- of G-label. Deze opdracht liep in 2025 nog door. Eind december 2025 hebben we nog de volgende woningen met E-, F- of G-labels in bezit:

- E- label: 53
- F-label: 35
- G-label: 10

Totaal: 98 woningen.

Eind december 2025 is de status van de bouwkundige aanpak van de 98 EFG-woningen als volgt:

- 20 woningen hebben de status sloop.
- 16 woningen worden meegenomen in de aanpak via de routekaart.
- 4 woningen zijn bestemd voor herontwikkeling-herpositionering.
- 14 woningen zijn al verduurzaamd, maar de herinspectie door Atriensis is door bewoners geweigerd.
- 33 woningen zijn bouwkundig aangepast.
- 11 woningen hebben latere medewerking verleend.



Door een intensieve en actieve benadering zijn voor deze laatste 11 woningen inmiddels uitvoeringsdata vastgelegd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat wij verwachten dat alle 98 woningen eind januari 2026 bouwkundig uit het EFG-label zijn gehaald.

In nauwe samenwerking met de aannemer sluit Atriensis direct aan op de uitvoering om de 98 woningen te herinspecteren en te voorzien van een geactualiseerd energielabel. De verwachting is dat deze herinspecties en de administratieve verwerking hiervan in het eerste kwartaal van 2026 zijn afgerond. En dat we daarmee het project uitfaseren E-, F-, G-labels kunnen afronden.

In 2025 zijn op 129 adressen de gasaansluitingen in de keuken verwijderd. Bij uitvoering van mutatieonderhoud waren dit 72 adressen en 57 adressen zijn uitgevoerd op verzoek van de huurder. Eind 2025 zijn er in totaliteit 1641 woningen met een perilex-aansluiting in de keuken. Deze adressen zijn allemaal gasloos gaan koken de afgelopen jaren. Dit betreft 27% van het bezit van Woningbelang.

Daarnaast hebben we eind 2025 zo'n 373 woningen zonder gasmeter. Dit komt neer op 8% van onze woningvoorraad.

Bij cv-vervanging plaatsen we er waar mogelijk minimaal een hybride warmtepomp bij. In 2025 hebben we 63 hybride warmtepompen geplaatst.

We nemen deel aan de samenwerking MRE-corporaties om te komen tot circulaire installaties. Het doel is een circulaire installatieketen waarvoor in 2025 een stuurgroep en 5 kennisteamen zijn gevormd en koerskaarten zijn opgesteld. Installateurs maken al gebruik van refurbished onderdelen.

Met onze vaste installateur is afgesproken dat warmte-terug-winstallaties en mechanische ventilatieboxen bij beschikbaarheid vervangen worden voor refurbished exemplaren. Deze zijn inmiddels steeds meer beschikbaar tegen gelijke of zelfs minder kosten. In 2025 zijn 25 refurbished mv-boxen geplaatst.

In 5 complexen in Bergeijk zijn bij 58 woningen nieuwe kozijnen met geïsoleerde buitendeuren gerealiseerd.

In 2025 zijn bij 95 woningen de bestaande ongeïsoleerde kruipruimten aangepakt en geïsoleerd.

Bij de uitvoering van verschillende onderhoudsprocessen brengen we energiebesparende maatregelen aan. Dit is per onderhoudsproces verschillend wanneer dit uitgevoerd wordt, bijv. op verzoek van huurders of actief aanbieden bij onderhoudswerkzaamheden.

Op verzoek van bewoners hebben we in 2025 bij 68 woningen EBM uitgevoerd. Hierbij zijn 57 woningen gasloos gaan koken, 10 woningen voorzien van isolatieglas, is bij 1 woning het dak geïsoleerd en is bij 7 woningen mechanische ventilatie aangebracht.

Eind december 2025 is het percentage woningen dat aan de Standaard voldoet 16% (705 woningen). Ook hier hebben we de ambitie uit het koersplan behaald.



In 2025 hebben we 4 complexen verduurzaamd in combinatie met planmatig groot onderhoud. Werkzaamheden variëren van complete dak-kozijnvervanging in combinatie met schilderwerk en kleinere werkzaamheden.

Specifieke aandacht is er geweest om de woningen te verduurzamen en zo gereed te maken om in de toekomst van het gas af te gaan. In totaal zijn er 75 woningen verspreid over Bergeijk en Valkenswaard op deze manier verduurzaamd. Waar mogelijk zijn circulaire materialen toegepast. Administratief volgt nog documentatie die het circulaire gebruik en reductie CO₂ weergeeft en de afronding energie-labeling.

Bij de dakvervanging zijn waar mogelijk Isohlas-dakplaten aangebracht en enkele woningen kregen een ROEF-dak.

Verder biedt Woningbelang huurders de mogelijkheid om gebruik te maken van een energiecoach die hen met praktische tips helpt om op energie te besparen. Hier is helaas geen gebruik van gemaakt. In 2026 gaan we hier actief mee aan de slag en maken we een plan van aanpak om de bewustwording bij onze huurders over energieverbruik te vergroten door middel van energiegidsen.

Woningbelang is ook partner van “Samen Valkenswaardig”, een duurzaamheidsplatform van de gemeente Valkenswaard, om duurzaamheid in de breedste zin van het woord in de gemeente te stimuleren. Door personele wisselingen bij de gemeente is er weinig te melden over het platform. We verwachten dat dit in 2026 weer de aandacht krijgt die het verdient en die nodig is.

Ook de doelstelling om minimaal 5 complexen met een groen-blauw dak te realiseren, hebben we behaald. Deze koersplanperiode zijn bij 6 complexen groene (of groene-blauwe) daken gerealiseerd: bij 3 appartementencomplexen (Rapelenberg, Rechtershof en Poortakker) en daarnaast bij een drietal complexen met eengezinswoningen (3 woningen Dr. Ariënsstraat, 15 woningen Klaproosstraat en 6 woningen Leenderweg).

Ook staat het toepassen van biobased materialen hoog op de agenda, zowel bij planmatig onderhoud als bij nieuwbouw.

Daar waar mogelijk plaatsen we circulaire keukens, op verzoek en bij nieuwbouw. En worden bij badkamerrenovaties, daar waar het kan, Keratop-wandpanelen aangebracht. De vloer wordt nog uitgevoerd in tegels omdat daar nog geen echt betrouwbaar (betaalbaar en waterdicht) alternatief voor is.

In 2025 hebben we hard gewerkt aan het realiseren van een aantal projecten in hout. In 2025 hebben we in samenwerking met BAM Wonen de 20 grondgebonden Flow-woningen (hout, biobased) in de Wilde Wingerd opgeleverd.

Ook het project Willibrorduslaan 134 is in uitvoering. Hier realiseren we in samenwerking met ELK het TransforMEER-concept, die uitgaat van een prefab-oplossing in hout uitgevoerd. Daarnaast passen we bij dit project biobased isolatie en hergebruikte materialen toe. Zo krijgen keramische dakpannen een tweede leven, hergebruiken we hardhouten leuningen en passen we refurbished sanitair toe.



In Bergeijk wordt gewerkt aan de voorbereiding van een plan met eengezinswoningen waarbij de constructieve delen en de gevel in hout worden uitgevoerd. Het nieuwbouwproject kantoor Woningbelang met 19 appartementen is in voorbereiding. Ook hier is het uitgangspunt om houtbouw toe te passen.

Daarnaast onderzoeken we bij alle nieuwbouwprojecten de mogelijkheden om een duurzame en circulaire bouwmethode toe te passen, zodat we een positieve bijdrage leveren aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot en indien mogelijk zelfs zorgdragen voor CO₂-opslag. Echter, het meten van het percentage toegepaste biobased materialen ten opzichte van niet-biobased materialen blijkt een uitdaging te zijn. We zijn gesprekken aan het voeren om BCI-gebouw toe te passen. Dit is een methode erkend door RVO en geeft inzicht in materiaalgebonden milieu-, CO₂- en circulariteitsprestatie. BCI-gebouw kan toegepast worden in nieuw- en bestaande bouw. We zijn van plan om deze methode in 2026 te implementeren.

Ook zijn we aangesloten bij Building Balance en volgen we de bouwkundige mogelijkheden voor duurzamere alternatieven op de voet.

Onderhoud

Woningbelang houdt de kwaliteit van haar woningen goed op orde. Dit doen we door onze woningen goed te onderhouden. Daardoor is het prettig wonen in onze woningen. En het levert een bijdrage aan duurzaamheid.

3.4.1. Mutatieonderhoud

Bij wisseling van huurders voert Woningbelang mutatieonderhoud uit. We lossen de gebreken aan een woning op, zodat de nieuwe huurder een woning betreft die weer voor langere tijd aan de eisen voldoet. In 2025 verrichtte Woningbelang mutatieonderhoud in 235 woningen waar het huurcontract werd beëindigd. Het mutatieonderhoud kan variëren van het wisselen van de cilinders van sloten tot aan het volledig renoveren van de (leegstaande) woning. De gemiddelde kosten voor onderhoud bedroegen € 9.175 per mutatie. De totale uitgaven voor mutatieonderhoud bedragen in 2025 circa € 1.187.000. Hiervan is een bedrag van ca. € 261.000 geactiveerd voor asbestsanering en grootschalige investeringen.

3.4.2. Reparatieverzoeken

Woningbelang voert in de praktijk een groot deel van het huurdersonderhoud uit. Het onderhouds-ABC ligt hieraan ten grondslag. Hierin is verduidelijkt welk onderhoud Woningbelang verricht en welk onderhoud voor de huurder is.

In 2025 werden 3.045 reparatieverzoeken bij Woningbelang ingediend en uitgevoerd voor circa € 761.000. Op het totale woningbezit (4.095 woningen) komt dit neer op 0,7 verzoeken en € 186 per woning. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek bedroegen circa € 250.



3.4.3. Planmatig onderhoud

In 2025 zijn onder andere de volgende planmatige werkzaamheden uitgevoerd:

- Schilderwerk is bij ruim 900 woningen uitgevoerd.
- Bij ruim 1.300 woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd, zoals hemelwaterafvoeren en/of goten vervangen, repareren voegwerk, dakbedekking, kozijnen, dakramen, dakranden etc.
- Bij 15 garages is vervanging van de dakbedekking uitgevoerd.
- Contractonderhoud aan liften, valbeveiliging, brandblusmiddelen, noodverlichting, hydrofoor, deurautomaten, ventilatie, toegangspoorten, dak onderhoud, cv-onderhoud, installaties e.d.

3.4.4. Binnenonderhoudsverzoeken

Vervangen van badkamer, toilet of keuken wordt pas uitgevoerd als de huurder aangeeft hiervoor in aanmerking te willen komen. De aanvragen worden individueel behandeld en de werkzaamheden worden individueel uitgevoerd. Woningen die in aanmerking komen, moeten voldoen aan de eisen die in het beleid met betrekking tot de binnenonderhoudsverzoeken zijn benoemd. Het gaat dan om woningen die voldoen aan het label 'doorexpluiten minimaal 15 jaar' en waarbij de levensduur van de te vervangen onderdelen is verstreken.

In 2025 zijn in totaal 177 binnenonderhoudsverzoeken verdeeld over 131 woningen uitgevoerd. De binnenonderhoudsverzoeken bestonden uit de renovatie van badkamers, keukens en toiletruimtes. De kosten per woning waar een binnenonderhoudsverzoek(en) is uitgevoerd, zijn gemiddeld € 9.778. De totale onderhoudskosten voor de binnenonderhoudsverzoeken in 2025 zijn circa € 1.446.000. Dit is inclusief de daarbij behorende asbestsaneringen.

3.4.5. Asbest

Tot 1994 is asbest gebruikt als bouw materiaal. Inmiddels weten we dat het verwerken van deze stof gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Bij dagelijks en planmatig onderhoud werken we al jaren aan het verwijderen van asbest. De regels en veiligheidsnormen om asbest te verwijderen worden steeds strenger en de onderzoekskosten worden steeds hoger. Woningbelang ziet dat de inventarisatie- en saneringskosten ieder jaar stijgen. Ondanks dat het verbod op asbestdaken in 2024 van de baan is, heeft Woningbelang in de meerjarenbegroting altijd rekening gehouden met het saneren van deze daken.

3.5. Inclusiviteit

Economische tweedeling, eenzaamheid en polarisatie zijn de afgelopen jaren toegenomen, ook in ons werkgebied. Dit legt een druk op de samenhang in de samenleving. Wij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen, waar sterke verbindingen tussen mensen aanwezig zijn die een eerste vangnet in de buurt vormen, die zorgen voor veiligheid, zorg voor elkaar, leefbaarheid en een thuisgevoel. Wij willen mensen faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en waardig te wonen. En binnen onze mogelijkheden willen we



een bijdrage leveren om eenzaamheid tegen te gaan en mensen mee te laten doen met de samenleving.

Werken aan een inclusieve samenleving betekent voor ons dat we ons netwerk van ketenpartners, gemeenten, kennisinstellingen, zorgpartijen en bedrijfsleven uitbreiden en mobiliseren om samen met ons initiatieven te ontwikkelen. Initiatieven die mensen vooruithelpen, flexibiliteit in woonoplossingen bieden en zorgen voor diversiteit in wijken. Soms is dat in de vorm van stenen, technologie of domotica, of de aanwezigheid van voorzieningen. Maar vaak is dat ook in de vorm van andere (maatwerk)zaken, bijvoorbeeld de juiste begeleiding, faciliteren van de ontmoeting of bemiddeling voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook als werkgever zijn we inclusief. De één noemt het 'maatschappelijk ondernemen'; wij noemen het 'niet meer dan normaal' dat we ons inzetten om op deze manier van betekenis te kunnen zijn.

Wat hebben we in 2025 gedaan?

Woningbelang is al geruime tijd lid van Koenraad en werkt samen met de MRE-corporaties aan de bevordering van inclusiviteit.

Woningbelang is ook lid geworden van 'Brainport voor elkaar'. Een samenwerkingsverband om te borgen dat in onze regio naar iedereen wordt omgekeken.

Ook de Woonleefcirkel is een mooi voorbeeld van onze inzet om inclusieve wijken te bevorderen. In hoofdstuk 3.3 (Leefbaarheid) wordt deze Woonleefcirkel nader toegelicht.

Uit 2025 heeft Woningbelang 2 werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst. Uit een PSO-audit in 2024 blijkt zelfs een hogere score (2) dan de intern gestelde norm (1). Deze audit wordt periodiek geactualiseerd (eerstvolgende in 2026).



4. Klantgerichte organisatie

Woningbelang luistert naar haar klanten en laat ze meedenken over haar producten en diensten. Dit is één van de voorwaarden om succesvol onze ambities en doelstellingen te kunnen behalen. Klantgerichtheid is ook één van de organisatiecompetenties van Woningbelang.

Om de wensen en verwachtingen van de klanten goed in beeld te krijgen, is Woningbelang in 2025 gestart met een klantenpanel en internetpolls. Dat gaan we een jaar in pilot-vorm doen en in 2026 evalueren.

4.1. Kwaliteit van onze dienstverlening

We willen voor onze dienstverlening minimaal een 8 behalen. We blijven werken aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarvoor meten we onze dienstverlening continu. Zo kunnen we direct bijsturen en kunnen we verbeteren. De reacties van onze klanten zijn erg waardevol voor ons. De teams gaan aan de hand van de resultaten in hun eigen proces na waar de verbeterpunten liggen en waar ze hun proces kunnen optimaliseren. Hierbij speelt niet alleen de tevredenheid van de klant, maar ook de efficiency en effectiviteit van het eigen proces een rol.

In 2025 zijn de volgende 3 primaire processen gemeten:

- Woning betrekken (Nieuwe huurders)
- Woning verlaten (Vertrokken huurders)
- Reparatie uitvoeren

De meting vormt ook de input voor de Aedes Corporatie Benchmark. Gemiddeld scoren we in de benchmark een 8,1 (2024: 8,2). Voor de afzonderlijke onderdelen scoren we voor 'Woning betrekken' een 7,5, voor 'Woning verlaten' een 7,1 en voor 'Reparatie uitvoeren' een 8,3.

Aedes Benchmark

Met een goede benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. Daarom is in 2014 gestart met de Aedes Benchmark. Woningbelang scoorde in 2025 in de Aedes Benchmark een A-score (hoogste score) voor bedrijfslasten en een B - score voor huurdersoordeel. Voor duurzaamheid en onderhoud & verbetering scoort Woningbelang een B.

4.2. Klantwaarderingssysteem

Woningbelang vindt het belangrijk om huurders te belonen die iets moois doen voor een ander. Samen maken we de wereld mooier. Met de Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB) heeft Woningbelang het klantwaarderingssysteem ontwikkeld.



Trouwe huurders

Woningbelang beloont via het klantwaarderingssysteem haar 'trouwe' huurders. Trouwe huurders zijn huurders die minimaal 30 jaar in hun huidige woning wonen, deze goed hebben onderhouden, geen huurachterstand hebben (gehad) en geen overlast veroorzaken (of hebben veroorzaakt). Trouwe huurders belonen we doordat zij bij mutatie niet de woning helemaal in originele staat hoeven terug te brengen. De woonconsulent van Woningbelang legt bij de vooropname uit wat er wel en niet van hen verwacht wordt. Onze trouwe huurders waarderen dit gebaar. Dit zien we terug in onze klanttevredenheidsmetingen.

4.3. Inspraak en zeggenschap

De mening en verwachtingen van onze klanten zijn van groot belang voor Woningbelang bij de ontwikkeling van beleid en beheer. Onze huurders zijn tenslotte onze belangrijkste belanghouders. Inspraak, zeggenschap en participatie zijn belangrijke onderdelen van onze bedrijfsvoering.

Raambeleid bewonersparticipatie

Het beleid wordt door partijen nog steeds gezien als een goede basis. Er is overleg gevoerd met de SHWB, bewonerscommissies, wijkcommissies en -raden.

Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB)

Het huidige bestuur van de SHWB bestaat uit 3 leden.

Tweemaandelijks vindt overleg plaats tussen het bestuur van de onafhankelijke Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB) en Woningbelang.

Ook sluit Woningbelang aan bij de maandelijkse bestuursvergaderingen van de SHWB. De huurders worden door middel van een nieuwsbrief en de SHWB-site / Facebook op de hoogte gehouden door de SHWB.

Overleg SHWB - RvC

In 2025 heeft het gebruikelijke overleg tussen de SHWB en de RvC plaatsgevonden.

De Prestatieafspraken werden volgens de nieuwe Woningwet in goede samenwerking tussen Woningbelang, de SHWB, de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk gemaakt.

Bewonerscommissies

In een aantal complexen van Woningbelang is een bewonerscommissie actief. Deze commissies vormen het aanspreekpunt voor de bewoners en zijn gesprekspartner voor Woningbelang. Met hen overleggen we regelmatig over onderhoud, leefbaarheid, servicekosten, kwaliteit van schoonmaak en andere actuele kwesties.



Klachten en complimenten

Woningbelang heeft een klachten- en complimentenbeleid waarin we beschrijven hoe we omgaan met een klacht of een compliment. Woningbelang hecht veel waarde aan een klacht en/of compliment. Van beide kunnen we veel leren. In het beleid staat welke vervolgstappen klanten en relaties kunnen nemen op het moment dat ze het niet eens zijn met de afhandeling van hun klacht. Een goede afhandeling van klachten is een middel om de tevredenheid van klanten te vergroten. Bovendien is elke klacht of compliment een gelegenheid tot verbetering van de klantbeleving en de kwaliteit van de organisatie in het geheel.

Het oppakken van klachtsignalen stelt Woningbelang in staat de ervaring van klanten te begrijpen, te sturen op klachtenmanagement en eventuele (herhaal)problemen vooraf aan te pakken. Dit versterkt de klantrelatie en stelt Woningbelang in staat om klantverwachtingen te overtreffen.

Geschillencommissie

Vanaf 1 januari 2019 is Woningbelang één van de 10 corporaties die zijn aangesloten bij De Regionale Geschillencommissie. Wanneer Woningbelang en een huurder het niet eens worden, kan de klant het geschil ter beoordeling voorleggen aan deze geschillencommissie. De Regionale Geschillencommissie bestaat uit 5 onafhankelijke leden. De geschillencommissie brengt een bindend advies uit aan de directeur-bestuurder.

In 2025 is er 1 geschil door een huurder van Woningbelang aan de Regionale Geschillencommissie voorgelegd. De klacht is door de Regionale Geschillencommissie na de hoorzitting als niet gegrond verklaard.

Seniorenmarkt

In 2025 is net zoals in 2024 een seniorenmarkt gehouden. Deze wordt georganiseerd door SeniorenBelang Valkenswaard. Woningbelang stond hier met een kraam. In deze kraam konden mensen informatie krijgen over verhuizen naar een seniorgeschikte woning. Deze seniorenmarkt en ook de kraam van Woningbelang werden druk bezocht.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Een woning is een plek waar je je thuis moet voelen. Daarom bieden we onze huurders vrijheid bij het kiezen van hun inrichting en bieden we mogelijkheden om aanpassingen aan te brengen in de woning. Wanneer de huurder zelf veranderingen aanbrengt, spreken we van Zelf Aangebrachte Veranderingen, oftewel ZAV. Om duidelijkheid te verschaffen in wat huurders wel en niet in de woning mogen doen, is er door Woningbelang een aantal spelregels opgesteld: het ZAV-beleid. Het gaat hierbij om voorwaarden die betrekking hebben op (technische) kwaliteit en veiligheid. Voor een aantal veranderingen krijgen huurders bij verhuizing een vergoeding. In 2025 is het beleid dat in 2024 bij de tijd werd gebracht her en der aangepast.



In 2025 zijn in totaal 312 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan 154 zijn goedgekeurd, 137 afgekeurd, 3 staan als gepauzeerd en nog 18 zijn in behandeling. De aanvragen zijn heel divers. Het gaat om het aanbrengen van zonweringen, airco, harde vloerbedekking, plaatsen van een aanbouw, overkapping, het aanbrengen van een buitenkraan, etc.

In 2025 hebben huurders een vergoeding ontvangen voor de door hen aangebrachte ZAV. Het totaalbedrag dat is uitgekeerd is € 1.116.

4.4. Onze klant informeren

We informeren onze klant zo volledig mogelijk. Dit doen we naast brieven, e-mail en mondelinge informatieverstrekking, met onze website, een uitgebreide folderlijn en kluswijzers, ons bewonersblad, een digitale nieuwsbrief, een actieve persbenadering en bijeenkomsten. In 2025 hebben we de openingstijden van onze woonwinkel en de telefonische bereikbaarheid verruimd. Sindsdien staan we van maandag tot en met donderdag van 8.30 uur tot 17.00 en op vrijdag van 8.30 tot 12.30 telefonisch en persoonlijk klaar voor de klant.

Website

We zien onze website als een dynamisch product. Dat wil zeggen dat we continu waken over de kwaliteit van de site. En dat we de site waar nodig aanpassen en optimaliseren. In 2025 zijn de nieuwe website en het klantportaal live gegaan. De website biedt onze huurders o.a. een optimale digitale toegankelijkheid, volgens de daarvoor opgestelde richtlijn WCAG 2.2, niveau AA. Dat zijn internationale toegankelijkheidsnormen die in Europa en Nederland zijn overgenomen in de wetgeving. Op onze website kunnen huurders terecht voor informatie over huren, fijn wonen, nieuwbouw- en onderhoudsprojecten en nieuws. Aan de website is een klantportaal gekoppeld: *MijnWoningbelang*. Huurders kunnen daar digitaal zaken met ons regelen, zoals het indienen van reparatieverzoeken, verzoek tot betalingsregeling, ZAV-aanvragen (Zelf Aangebrachte Veranderingen) etc. In het klantportaal staat nu ook alle informatie m.b.t. huurders: digitale correspondentie, informatie over hun woning, financiële gegevens, contracten en andere documenten.

Woningbelangstelling

Ons bewonersblad bevat updates over projecten van Woningbelang, interviews met huurders en belanghouders en actuele artikelen over wat er gebeurt in onze wijken. In 2025 is de Woningbelangstelling wederom 2 keer verschenen.

Digitale nieuwsbrief

In 2025 zijn we begonnen met de maandelijkse nieuwsbrief. Die gaat naar al onze huurders, tenzij ze zich afmelden. In de brief staan altijd updates over nieuwbouw, grootschalig onderhoud, relevante actuele informatie, tips, acties en evenementen. De brief verschijnt elke maand in de eerste week, m.u.v. augustus.



Papieren nieuwsbrief

Sinds 2024 maken we papieren nieuwsbrieven om omwonenden van nieuwbouwprojecten op de hoogte te houden van de bouwvorderingen en -plannen.

Folders & Flyers

Onze folders bieden onze klanten uiteenlopende informatie over onze producten en diensten. Daarnaast hebben we zes kluswijzers met tips bij het klussen in huis. Naar behoefte worden er nieuwe folders ontwikkeld over (nieuwe) producten en diensten. De folderlijn is geschreven in klantgerichte taal, zodat de informatie voor huurders en woningzoekenden duidelijk is. De huisstijl van bepaalde folders is in 2025 al gedeeltelijk aangepast.

Nieuwbouwbrochures

In 2025 zijn we begonnen met het maken van nieuwbouwinformatiebrochures, vergelijkbaar met verkoopbrochures voor woningen. In deze brochures vinden potentiële huurders alle relevante informatie m.b.t. een nieuwbouwwoning in de verhuur, zoals technische informatie, afbeeldingen, plattegronden, etc.

Nieuwbouwadvertenties

In 2025 zijn we begonnen met het plaatsen van advertenties m.b.t. verhuur van nieuwbouw: De Wilde Wingerd, de Hooge Berkt F.1, 2 en 3 en de Willibrorduslaan.

Media

Lokale media

In 2025 verscheen Woningbelang 69 keer in het nieuws, in de lokale en regionale kranten Eindhovens Dagblad, Valkenswaards Weekblad en Hoi Bergeijk en op de online nieuwssite Valkenswaard24. Een overzicht van de onderwerpen:

- Circulaire installaties
- Circulaire keukens
- Dit kregen we voor elkaar in 2024
- Duurzaamheidsprijs
- Huurbevriezing
- Nieuwbouw De Wilde Wingerd
- Nieuwbouw Hastelweg
- Nieuwbouw Hooge Berkt
- Nieuwbouw Kleine Kept
- Nieuwbouw Willibrorduslaan
- Prestatieafspraken
- Samen Valkenswaardig
- Sinterklaasmarkt
- Tuinschetsdag
- Verduurzaming Rapelenberg: bewoners aan het woord



- Verhuizing kantoor
- Woonleefcirkels

Vakpers

In 2025 verscheen er over Woningbelang 1 artikel in vakbladen en/of op vakwebsites:

- Werken bij de Woco – ICT Monique aan het woord

Bijeenkomsten

Woningbelang heeft 2 dialoogtafels (Leefbaarheid & Inclusiviteit en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid) georganiseerd om de voortgang van onze koers terug te koppelen aan belanghouders, en daarnaast themabijeenkomsten met de gemeenteraden. Zie daarvoor hoofdstuk 6 samenwerking.



5. Continuïteit

Woningbelang voldoet aan de normen als het gaat om omvalrisico, governance, rechtmatigheid waaronder staatssteun- en passendheidsnorm, efficiency en doelmatigheid. De Autoriteit Woningcorporaties ziet hier namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op toe. Interventies op dit vlak waren in 2025 niet aan de orde.

5.1. Financiële continuïteit

Woningbelang is een financieel gezonde corporatie. Onder andere doordat we altijd dicht bij de kern van ons bestaansrecht zijn gebleven en geen onverantwoorde risico's hebben genomen. Het voorzien in betaalbare huisvesting in leefbare wijken heeft altijd centraal gestaan. Woningbelang realiseert zich dat er altijd positieve kasstromen en rendementen nodig zijn om blijvend maatschappelijk relevant te zijn. Anders gezegd: Woningbelang kan slechts maatschappelijk renderen als er bedrijfseconomisch voldoende rendement wordt behaald. De investeringsmogelijkheden van Woningbelang staan onder druk door de vennootschapsbelasting en de ATAD. Dit in combinatie met de (verduurzamings)opgave waar woningcorporaties anno 2025 voor staan, maakt dat de financiële continuïteit onder druk komt te staan wanneer Woningbelang aan alle ambities in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) wil blijven voldoen. Door de stijgende rente en de hoge inflatie moeten we de continuïteit voortdurend bewaken.

Ook in 2025 had ca. 85% van onze woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 731,93 prijspeil 2025). Bijsturen op een hoger rendement realiseren we ook door een efficiënte exploitatie van onze woningen.

In 2025 zijn de beheerkosten per eenheid gemiddeld circa € 958 per (gewogen) eenheid incl. zakelijke lasten. Dit lage gemiddelde kostenniveau zullen we in de komende jaren, onder toenemende regeldruk en de hoge inflatie, niet vast kunnen houden. De verwachting is dat het gemiddelde in de komende jaren landelijk zal stijgen. In deze slag om efficiënt en doelmatig te kunnen werken, kijken we naar de volgende aspecten:

- Leveren basiskwaliteit woningen met betaalbare woonlasten (huur en energiekosten).
- Doelmatige bedrijfsvoering (effectief en efficiënt uitvoeren bedrijfsprocessen).
- Slanke en flexibele organisatie.
- Via nuttige samenwerkingsverbanden meer bereiken met minder middelen.

Met bovenstaande maatregelen blijft Woningbelang een financieel gezonde corporatie. Dit volgens het in 2024 aangepaste financieel beleid en het reglement financieel beleid en beheer. Daarmee kunnen en blijven we ons ook de komende jaren inzetten voor het realiseren van passende, betaalbare huisvesting in leefbare wijken en het verduurzamen van ons bezit. Voor een toelichting verwijzen we naar paragraaf 5.3 Risicomanagement waarin de verwachte ratio's zijn gepresenteerd.

De NPA en regionale Woondeal blijven een beroep doen op de financiële mogelijkheden van Woningbelang. De duurzaamheids- en betaalbaarheidsambities zijn in de financiële prognose opgenomen en zullen in de komende jaren steeds concreter worden uitgewerkt.



5.2. Uitleg verschil Marktwaaarde / Bedrijfswaarde / Beleidswaarde

Woningbelang is vanaf de jaarrekening 2016 verplicht om haar vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Het Aw en WSW hebben in het kader van het toezicht op de sector daaraan de beleidswaarde toegevoegd. Vanaf 2018 is de beleidswaarde leidend geworden voor de waardering van het vastgoed. De beleidswaarde wordt verkregen door de marktwaaarde verhuurde staat als uitgangspunt te nemen en daarna in 4 stappen het vastgestelde beleid van de corporatie in te rekenen.

De gedachte daarbij is dat een corporatie een ander beleid voert dan een commerciële partij. Een corporatie verkoopt in principe geen woningen, vraagt geen markconforme huur en doet meer aan kwaliteit en service dan een commerciële partij. Via deze 'watervalmethode' wordt de beleidswaarde verkregen.

De beleidswaarde is leidend voor de bepaling van een aantal financiële ratio's waar het WSW op monitort.

In 2022 is de bestaande systematiek geëvalueerd en dat heeft in 2023 geleid tot verbetervoorstellen met betrekking tot de systematiek van de berekening van de beleidswaarde. In 2024 is de nieuwe systematiek vastgesteld en voor het eerst geland in de jaarrekening 2024.

Voor de berekening van de beleidswaarde worden enkele uitgangspunten aangepast om te zorgen dat dit een meer reëel beeld geeft van de waarde van sociale huurwoningen. De verbeteringen gaan over de disconteringsvoet die moet worden gebruikt, de instandhoudingstermijn en de onderhoudslasten. Als gevolg van deze verbeteringen wordt de beleidswaarde stabiel.

Woningbelang hanteerde in 2025 in het kader van investeringsbeslissingen omtrent het vastgoed in belangrijke mate nog de IRR-benadering (Internal Rate of Return). Woningbelang blijft pleitbezorger van sturen op echte kasstromen. In 2024 is het investeringsstatuut herijkt en opnieuw vastgesteld.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De huizenprijzen in de Nederlandse woningmarkt daalden vanaf juli 2022 voor een korte tijd. Inmiddels is al geruime tijd na het dieptepunt van deze daling, in mei 2023, de weg omhoog gevonden. De WOZ-waarde van het bezit heeft in de aanslag 2025 (peildatum 01-01-2024) een sterke stijging laten zien (+16,1%). Dit leidt in de marktwaaarde tot hogere verkoopopbrengsten. Voor de vastgoedportefeuille heeft dit in 2025 tot een stijging van de marktwaaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met ca. € 88,9 miljoen. gegroeid naar een waarde van € 972,1 miljoen. Een waardegroei van ca. 10,1%.

De positieve waardeontwikkeling is onder meer het gevolg van een gestegen WOZ-waarde, een gestegen contract- en markthuurlast, en het nieuw in exploitatie nemen van eenheden door nieuwbouw. De gestegen disconteringsvoet en stijging van het ingerekende instandhoudings- en mutatieonderhoud hebben een dempend effect.



De volledige waardeontwikkeling in 2025 kan als volgt worden samengevat:

Bedragen in € 1.000

▪ Voorraadmutaties (o.a. aankoop, nieuwbouw, sloop)	€ 13.319
▪ Mutatie vastgoedgegevens (o.a. WOZ-waarde)	€ 97.366
▪ Validatie handboek 2024 (discontering, markthuur)	€ 18.418
▪ Marktonwikkelingen 2025	- € 40.162
▪ Waardemutatie in het verslagjaar 2025	€ 88.941

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna “woningcorporaties”). In 2018 en in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn RJ 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en is de beleidswaarde leidend.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De beleidswaarde vormt de basis voor de financiële kerngetallen van de Aw en het WSW. Dit zijn de solvabiliteit en de loan to value. De borgingsruimte van het WSW wordt mede bepaald door realisatie van deze kerngetallen.

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. Ook betreft dit de grootste schattingspost waarvoor het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door op aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de ‘Beleidswaarde’.

- Stap 0: Marktwaarde in verhuurde staat (met aanpassing eindwaardeberekening en overdrachtskosten).
- Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren), het doorexploitatiescenario in de marktwaardeberekening wordt afgedwongen.
- Stap 2: Betaalbaarheid (huur), markthuur wordt vervangen door streefhuur (eigen huurbeleid).
- Stap 3: Kwaliteit (onderhoud), normbedragen voor onderhoud uit het handboek worden vervangen door eigen normbedragen. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.
- Stap 4: Beheer, normbedragen voor beheer uit het handboek worden vervangen door eigen normbedragen.



De beheernorm sluit aan met de jaarlijkse verwachte uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode en bevat de volgende onderdelen.

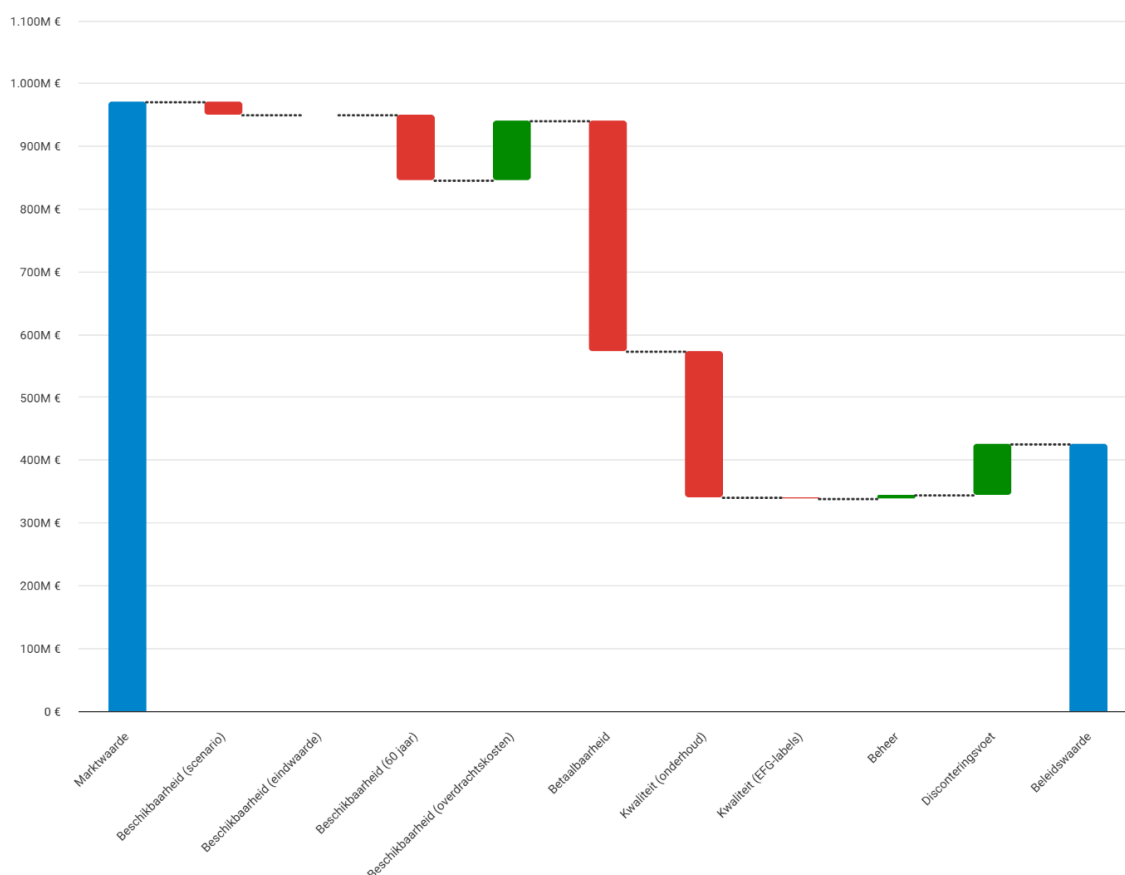
- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten
- Stap 5: Vervang de marktdisconteringsvoet door de sociale disconteringsvoet.

Voor de streefhuren wordt uitgegaan van het geldend huurbeleid per 1 januari 2026 met vastgestelde streefhuren per ultimo december 2025.

De berekende beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt ca. € 425 miljoen.

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

Het bestuur van Woningbelang 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 € 547 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 over het totale bezit in exploitatie bestaat uit de onderdelen weergegeven in de volgende grafiek.





Dit impliceert dat ca. 69,1% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit die wordt verwacht, zal dit aan toekomstige fluctuaties onderhevig zijn.

Effect beschikbaarheid

De marktwaarde gaat uit van de hoogste opbrengst: als uitponden een hogere uitkomst geeft dan doorexploiteren, wordt daarvan uitgegaan. In 2025 is er een afslag zichtbaar in de eerste stap van de berekening van de beleidswaarde (scenario 'doorexploiteren'). De scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' liggen in de marktwaarde tegenwoordig dicht bij elkaar - 3,11% (ca. € 30,2 miljoen) van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde komt hieruit voort. De verkoopopbrengsten zijn weliswaar aanzienlijk lager, maar daar tegenover staat dat de overdrachtskosten wegvallen.

Effect betaalbaarheid

Het grootste verschil -37,9% (ca. € 368,6 miljoen) tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door betaalbaarheid. Waar de marktwaarde uitgaat van marktconforme huren, gaat Woningbelang uit van een betaalbare woningvoorraad die past bij de betaalmogelijkheden van de doelgroepen die wij bedienen. Omdat de markthuren in 2025 sterker zijn gestegen dan de beleidshuren is het effect in deze stap groter dan in 2024.

Effect kwaliteit

Woningbelang hanteert een ander kwaliteitsniveau dan de markt. Dit komt tot uiting in een hoge conditiescore voor ons vastgoed (conditiescore 2,3) en investeringen in duurzaamheid, die bijdragen aan lagere woonlasten voor huurders en aan de klimaatdoelstellingen. Ook zaken als comfortabel wonen zijn niet marktconform. Dit veroorzaakt -23.99% (ca. € 233,2 miljoen) van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Het effect van het extra ingerekende achterstallig onderhoud op de (overgebleven) eenheden met EFG-labels is beperkt met -0,03% (€ 0,3 miljoen).

Effect beheer

De bedrijfslasten van Woningbelang zijn ronduit laag te noemen. Niet voor niets behoren wij tot de kopgroep op dit vlak in de jaarlijkse Aedes Benchmark. De service van Woningbelang gaat verder dan de service van een commerciële verhuurder. Ondanks de extra service lukt het Woningbelang om de kosten vergelijkbaar te houden met een commerciële verhuurder en zelfs iets goedkoper te zijn. In deze stap realiseert Woningbelang een kleine plus van 0.60% (ca. € 5,8 miljoen)

Effect discontering

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De hoogte van de sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen en bedraagt voor 2025 voor DAEB-eenheden 4,22% en voor niet-DAEB-eenheden 4,76%. De sociale disconteringsvoet ligt lager dan de marktdisconteringsvoet. Hierdoor ontstaat in



deze stap een positief effect op de beleidswaarde. Dit veroorzaakt 8,18% (ca. € 79,6 miljoen) van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

5.3. Risicomanagement

Risicomanagement neemt in onze bedrijfsvoering een belangrijke plaats in. Door middel van een effectief systeem van risicomanagement is Woningbelang in staat risico's tijdig te signaleren. We treffen maatregelen die de kans van optreden van risico's verkleinen of de financiële gevolgen daarvan verminderen. Woningbelang beschouwt risicomanagement als een binnen de gehele organisatie ingebed continu proces. Hierbij wordt vanuit een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze omgegaan met het beheersen van risico's in relatie tot de organisatie- en/of beleidsdoelstellingen zoals verwoord in het ondernemingsplan. Om de ambities en doelstelling van Woningbelang nu en in de toekomst te realiseren, brengen we de risico's jaarlijks in kaart en voeren we periodiek een evaluatie uit van het risicomanagement. Juist omdat Woningbelang succesvol wil blijven, streeft het bestuur naar een laag risicoprofiel. Om onze ambities te kunnen realiseren, is echter op sommige punten een gemiddeld risicoprofiel nodig. Woningbelang realiseert zich dat dit telkens om nieuwe beheersmaatregelen vraagt die bij de periodieke inventarisatie worden benoemd en die bij de evaluatie op effectiviteit worden gezien. Bij de branchespecifieke risico's sluiten we aan bij de zogenaamde business risks, zoals onderscheiden door het WSW.

Risicoanalyse

Woningbelang beperkt zich tot risico's die passend zijn bij haar doelstellingen. Jaarlijks worden de meest risicovolle strategische risico's in beeld gebracht en besproken met de RvC. Bij elk risico worden beheersingsmaatregelen beschreven. Woningbelang bespreekt de risico's actief binnen het managementteam en de RvC. De directie legt daarover verantwoording af aan de RvC. De operationele en tactische risico's worden inzichtelijk gemaakt en beheerst via risk assessments, de interne controle en door procesgericht te werken.

Halverwege 2025 heeft een inventarisatie van de strategische risico's, de bepaling van de risicostrategie en de bepaling van de beheersmaatregelen plaatsgevonden. Eind 2025 zijn de strategische risico's met de controller en RvC besproken. Woningbelang heeft in 2025 ook een fraude responsplan opgesteld. Daarin zijn richtlijnen opgenomen over hoe Woningbelang acteert in geval fraude zich voordoet.

In de Statuten van de Woningstichting is expliciet vastgelegd welke besluiten van de bestuurder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeven. Daarnaast is in 2025 het verbindingsstatuut herijkt.

Woningbelang toetst regelmatig of er sprake is van positieve kasstromen en of we voldoen aan de financiële kengetallen zoals vastgesteld door het WSW. De doelstellingen en organisatorische randvoorwaarden ten aanzien van het financierings- en beleggingsbeleid zijn vastgelegd in een treasury-statuut. Het treasury- en beleggingsstatuut is in 2025 weer herijkt.



Tot slot is in het BTIV vastgesteld dat een corporatie die meer dan 5.000 woongelegenheden en gebouwen in eigendom heeft, de controllerfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid dient op te nemen. Hoewel Woningbelang (nog) geen 5.000 eenheden in bezit heeft, is er toch voor gekozen om een controller aan te stellen. Binnen Woningbelang is sinds eind 2016 een controller aangesteld. De controller is betrokken bij voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen en de aspecten van de interne bedrijfsvoering en ook de effectiviteit en de efficiency van de organisatie. De controller kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de Raad van Commissarissen advies verlenen over het financiële beleid en beheer.

Intern controleplan

De risicoanalyse dient als uitgangspunt voor de beoordeling van de organisatie en het opstellen van het Intern Controleplan. Ook zijn de aandachtspunten die door de accountant zijn benoemd, naar aanleiding van de interim- en jaarrekeningcontrole, hierin meegenomen.

Met de interne controle kunnen onvolkomenheden in de uitvoering tijdig worden ontdekt en worden gecorrigeerd. Ook biedt interne controle de kans op het treffen van preventieve maatregelen om onvolkomenheden in de toekomst te voorkomen en processen efficiënter in te richten. De informatie uit interne controles plus de inbedding van interne beheersmaatregelen in de organisatie kunnen helpen om de kwaliteit van de bedrijfsvoering in alle opzichten te verbeteren.

Op basis van het uitgewerkte en afgestemde Intern Controleplan zijn de controlewerkzaamheden in 2025 uitgevoerd. Op basis van de rapportages zijn verbeteracties benoemd en uitgezet.

Elke dag beter!

De periodieke interne controles van Woningbelang moeten vooral lerend en inspirerend zijn. Traditionele audits zijn erop gericht die afwijkingen te detecteren die 'afwijken van' of 'niet volgens' de norm zijn. Kwaliteit gaat echter veel verder dan een voorgeschreven norm. Kwaliteit wordt gezien als datgene waarvan we allen zeggen dat het 'waarde toevoegt' voor klant en organisatie. Hierop proberen we te letten. We raken hiermee de filosofie van Lean. Bij Lean ligt de focus niet op controleren, maar juist op leren en van daaruit het voorkomen van fouten in de toekomst.

Onze manier van auditen draagt bij aan de effectiviteit van Woningbelang, voegt waarde toe voor klanten en inspireert medewerkers tot leren en continu verbeteren. Zo worden we Elke dag beter!

In 2025 is de interne controle uitgevoerd door interne medewerkers van de financiële administratie en wordt de Interne Controle gespreid over het gehele verslagjaar. Hierdoor wordt de scope verruimd, vinden er meer audits plaats en wordt er flexibiliteit ingebouwd om verbetergerichte audit uit te voeren die zich gedurende het jaar aandienen.



Strategische risico's

Woningbelang heeft in 2025 de strategische risico's opnieuw benoemd, gescoord en beheersmaatregelen geformuleerd. De volgende risico's zijn als hoogste risico's geïdentificeerd:

1. Het risico dat de opgaaf niet gerealiseerd kan worden door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten waardoor de geëiste rendementen niet realiseerbaar zijn.
2. Het risico dat door de onder druk komende verdien capaciteit van corporaties door externe ontwikkelingen druk komt op de betaalbaarheid van de huren.
3. Het risico dat door de stijgende rente Woningbelang minder gunstig kan lenen, hogere rentelasten krijgt en de ambities uit het koersplan onder druk komen te staan.
4. Het risico van de toename van de lasten dan wel afname van de huren van overheidswege als gevolg van stijgende WOZ-waarde, ATAD, coalitieakkoord, politieke grilligheid etc.
5. Door de stijgende inflatie heeft Woningbelang te maken met hogere uitgaande kasstromen (bouwkosten, onderhoud, personeelslasten, energie) en minder hogere inkomende kasstromen (normhuren, meer betalingsachterstanden). Dit is een risico voor alle strategische ambities, maar in het bijzonder die van verduurzaming en nieuwbouw.

Operationeel–tactische risico's

Risico's en onzekerheden op operationeel niveau kunnen de effectiviteit en efficiency van de bedrijfsvoering van Woningbelang beïnvloeden. Deze risico's hebben daarmee vooral betrekking op de processen binnen de onderneming en kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen. De verschillende afdelingen kunnen gebruik maken van een Risk Assessment om risico's in kaart te brengen. Deze zijn input voor het afdelingsplan en lopen mee in de Interne Controle.

Financiële risico's

Ook op financieel vlak houdt Woningbelang de risico's scherp in het vizier. Een belangrijke beheersmaatregel op dit vlak is het opstellen van scenario's van meerjarenprognoses. Het financieel beeld van de vastgestelde prognose van 2025-2029 is als gezond te kenschetsen. Echter wordt dit beeld – naast het inrekenen van het beleid – sterk beïnvloed door diverse economische uitgangspunten en parameters. Juist hier ligt een duidelijke gevoeligheid.

Belangrijke uitgangspunten zijn loon- en prijsinflatie, de ontwikkeling van de bouwkosten, verkoopwaarde van woningen en de rentestand. Het beeld in de actuele financiële meerjarenprognose wordt in aanzienlijke mate beïnvloed door de gevolgen van de recente invoering van de regelgeving waarmee beoogd wordt belastingontwijking door multinationals, de zogenaamde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD), tegen te gaan.

In de volgende tabel zijn de definities van een drietal belangrijke kengetallen (oftewel ratio's) toegelicht. Met de introductie van het beleidswaardebegrip is met ingang van het jaar 2018 een nieuwe situatie ontstaan ten aanzien van deze normering. Op 18 juni 2024 hebben Aw en WSW corporaties geïnformeerd over de nieuwe beleidswaarde en gewijzigde



grenswaarden voor de financiële ratio's. Vanaf de dPi 2024 verandert de berekeningsmethodiek van de beleidswaarde (waarop de solvabiliteit en LTV worden berekend). Dit heeft ook tot gevolg dat de grenswaarden voor enkele ratio's zijn gewijzigd.

De ratio's Solvabiliteit en Loan to Value zijn door het AW/ WSW aangepast naar respectievelijk minimaal 30% en maximaal 70%. Woningbelang volgt deze norm om te voorkomen dat het gehele eigen vermogen ingezet wordt. Op die manier wordt beleidsruimte behouden en wordt er een veiligheidsmarge ingebouwd. Daarnaast hanteert Woningbelang andere ratio's om financieel gezond te blijven. Hiervoor is een notitie Financiële Continuïteit Woningbelang goedgekeurd door de RvC.

Ratio	Toelichting
Solvabiliteit definitie WSW	Eigen vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde <u>gedeeld door</u> totaal vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde. Solvabiliteit wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Eigen vermogen c.q. totaal vermogen betreft het eigen vermogen (kapitaal en reserves) c.q. het balanstotaal bij een balans op basis van beleidswaarde. De beleidswaarde wordt afgeleid uit de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit, door hier afslagen op te doen die voortkomen uit ten opzichte van commerciële vastgoedbeleggers afwijkend beleid dat door corporaties wordt toegepast.
ICR definitie WSW	Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven <u>gedeeld door</u> bruto rente-uitgaven. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde ICR als de geprognosticeerde ICR. Voor de bepaling van de gerealiseerde ICR wordt uitgegaan van de ongewogen gemiddelde kasstroom en bruto rente-uitgaven (vóór rentebaten) over de afgelopen 3 verslagjaren. Voor de geprognosticeerde ICR wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kasstroom en bruto rente-uitgaven over de komende 5 prognosejaren. Voor de WSW Risico Score wordt de laagste van de gerealiseerde ICR en de geprognosticeerde ICR gehanteerd.
Loan to Value definitie WSW	Vreemd vermogen <u>gedeeld door</u> beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Loan to Value wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Vreemd vermogen betreft alle kort- en langlopende schulden aan overheden, kredietinstellingen, groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen. De beleidswaarde wordt afgeleid vanuit de marktwaarde in verhuurde staat.

Ratio	2025	Norm WSW	Norm WB
Solvabiliteit definitie WSW	54%	>30%	>30%
ICR definitie WSW	1,91	1,4	1,4
Loan to Value definitie WSW	39%	<70%	<70%
Dekkingsratio definitie WSW	17,1%	<70%	<70%
Onderpandratio definitie WSW	17,1%	<70%	<70%

Uit de tabel blijkt dat Woningbelang in 2025 ruimschoots voldoet aan de gestelde normen door het Aw/WSW en de eigen normen. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat de verwachting is dat Woningbelang de komende jaren ook aan deze normen blijft voldoen. Hierdoor kan gesteld worden dat de continuïteit van Woningbelang geborgd is.



Frauderisico's

Woningbelang kent een adequate interne beheersing. De interne beheersing is ruim beschreven in de diverse documenten van Woningbelang. Door specifiek te kijken naar risico's op het gebied van fraude zouden er andere risico's kunnen worden gelokaliseerd. Daarom houdt Woningbelang er een actuele frauderisicoanalyse op na. De frauderisicoanalyse wordt tweejaarlijks geactualiseerd door de directie. Na vaststelling wordt deze besproken met de auditcommissie en de RvC. In 2024 is de frauderisicoanalyse geactualiseerd. Aan ieder frauderisico is een eigenaar gekoppeld die verantwoordelijk is voor de beheersmaatregelen.

In de frauderisicoanalyse wordt in beeld gebracht in welke processen frauderisico's kunnen ontstaan, welke beheersmaatregelen Woningbelang neemt en hoe hoog het risico thans is. De beheersmaatregelen worden gesplitst in preventief, detectief en reactief. Naast de beheersmaatregelen gericht op specifieke risico's zijn er ook algemene beheersmaatregelen aanwezig die bijvoorbeeld toezien op gedrag en cultuur binnen Woningbelang. De hoogste risico's en beheersmaatregelen die benoemd zijn in de frauderisicoanalyse zijn:

1. Frauderisico's bij de uitvoering van dagelijks en planmatig onderhoud.
2. Frauderisico's bij vastgoedontwikkeling/projectmatige investeringen in het vastgoed.
3. Frauderisico's op personeelsvlak.
4. Frauderisico's bij de uitvoering van verhuur.
5. Frauderisico's bij informatiebeveiliging.

De frauderisico's worden door de externe controller ook meegenomen in de interne controle. De opvolging van de bevindingen worden gemonitord via de tertiaalrapportage.

5.4. Treasury

De strategie, het meerjarenbeleid inclusief het financieel beleid van Woningbelang is op hoofdlijnen vastgelegd. Treasury-beleid is onderdeel van het financieel beleid van Woningbelang. Dit beleid is gericht op de realisatie van een aantal financiële doelstellingen. Op basis van veranderingen en ontwikkelingen zowel binnen Woningbelang als in haar omgeving wordt jaarlijks een treasury-plan, als onderdeel van de begroting, opgesteld. De doelstellingen en organisatorische randvoorwaarden ten aanzien van het financierings- en beleggingenbeleid zijn vastgelegd in het treasury-beleid. De organisatorische randvoorwaarden zijn vastgelegd in een treasury-statuuut.

In het treasury-statuuut is bepaald dat als onderdeel van de begroting jaarlijks een treasury-paragraaf wordt opgesteld. In de treasury-paragraaf wordt het te voeren beleid verwoord en uitgewerkt in concrete activiteiten.



In 2025:

- a. is 1 nieuwe leningen aangetrokken met een stortingsdatum in 2025 en 1 voor 2026:
 - i. Provincie Noord-Brabant-lening van € 7 miljoen met stortingsdatum 6-1-2025 met looptijd van 30 jaar met een rente van 2,483%.
 - ii. NWB Bank-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-3-2026 met looptijd van 3 jaar met een rente van 2,586%.
- b. is er voor 1 NWB-basismarktleningen van € 5 miljoen een kredietopslagherziening in 2025 vastgelegd per 1-7-2025 voor 2 jaar van 0,42%.

Woningbelang volgt de ontwikkeling van de kredietopslagen actief om op het juiste moment in te kunnen spelen op het vastleggen van de kredietopslagen op de basisrenteleningen.

Alle leningen zijn afgesloten met WSW-borging en achtervang door de gemeenten. Woningbelang heeft buiten de risico-opslagen behorende bij de basismarktleningen geen (embedded) derivaten.

5.5. Toekomst

Toekomst van de sector

De afgelopen jaren is veel energie van de corporatiesector naar herziening van het stelsel en de fors oplopende belastingdruk gegaan, waardoor de investeringen onder druk kwamen te staan. De afschaffing van de verhuurderheffing (2023) is de ommekeer geweest. Er werden Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt met het rijk, de VNG en IPO over de inzet van de middelen die beschikbaar kwamen. Eind 2024 zijn de afspraken herijkt naar de NPA 2025-2035. De belangrijkste thema's zijn nieuwbouw, betaalbare huren, leefbare en vitale wijken en verduurzaming van woningen. De focus is weer komen te liggen op volkshuisvesting. Met het wetsvoorstel Regie Volkshuisvesting wordt de regierol van de overheid in de volkshuisvesting versterkt.

Meer dan ooit zijn we weer relevant en dat past ook bij het beeld dat de vraag naar sociale huurwoningen nog fors toeneemt. Daarnaast heeft onze wereld te maken met een ingrijpende klimaatverandering. Van corporaties wordt verwacht dat zij een voortrekkersrol gaan vervullen bij het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningvoorraad. Nieuwbouw moet gasloos uitgevoerd worden. Het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningportefeuille is een zeer omvangrijk programma voor de komende decennia.

Inmiddels zien we een steeds grotere mismatch tussen de opgaven en de beschikbare middelen. Of woningcorporaties over circa 5 jaar nog volop kunnen investeren in bestaande en nieuwe woningvoorraad is absoluut niet zeker. Een te hoge belastingdruk en oplopende rentelasten zijn hiervan de hoofdoorzaken. Dit betekent ook voor Woningbelang dat, in meerjarig perspectief, de ambities druk leggen op de financiële huishouding. De financiële actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken maakt duidelijk dat de corporatiesector voor een forse opgave staat. Voor de periode tot en met 2034 is sprake van een tekort van € 19,4 miljard, terwijl de ruimte voor onderlinge solidariteit beperkt is.



Is er nog behoefte aan een corporatiebestel?

Woningbelang zorgt voor betaalbare huisvesting. En dat is ook hard nodig. In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Een aantal mensen is niet in staat (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. De markt en de overheid voorzien hier niet in. Het verschil tussen (kans)arm en (kans)rijk neemt in Nederland toe. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken de woningen energiezuinig en werken aan CO₂-neutrale woningen. We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken.

Wat wil Woningbelang bereiken?

De kernactiviteit van Woningbelang is en blijft het realiseren van passende, betaalbare huisvesting voor mensen die niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden.

Woningbelang zet zich in om een bijdrage te leveren aan de bestaansmogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we door ze te ondersteunen bij het vinden van een voor hen passende betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk, zodat ze hun eigen thuis kunnen realiseren. Dat doen we onder het motto: 'Samen (ge)woon goed'.

We zetten ons maatschappelijk vermogen optimaal in voor het bereiken van volkshuisvestelijke doelstellingen. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken onze woningen energiezuinig en werken aan CO₂-neutrale woningen.

We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken. We sturen op een flexibele organisatie die werkt tegen lage kosten en hoog scoort op klanttevredenheid. En we werken samen met maatschappelijke partners. Want samen kunnen we meer bereiken dan alleen.

Het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningportefeuille is een omvangrijke opgave die de komende decennia belangrijke investeringen zal vergen. Woningbelang zal in dit kader steeds op zoek gaan naar zogenaamde robuuste maatregelen binnen het verduurzamen.

De strategie om succesvol te blijven

Om een toekomst voor (de klanten van) Woningbelang te borgen, hebben we duidelijke keuzes gemaakt voor welke klanten, welke producten (prijs en kwaliteit) en in welk werkgebied we actief zijn. We richten ons op doelgroepen die zelf niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. Ook hebben we bijzondere aandacht voor de middeninkomens. Momenteel vallen deze tussen wal en schip. We investeren in leefbaarheid voor een optimaal behoud van de waarde van de vastgoedportefeuille en het realiseren van leefbare wijken voor de bewoners (de rode draad: de juiste dingen doen). We maken ons bestaansrecht zichtbaar door te excelleren op onze kernactiviteiten in ons lokale werkgebied (de rode draad: onmisbaar zijn



in het lokale werkgebied). En we doen dit op een doelmatige en efficiënte manier vanuit een duidelijke klantbenadering. We maken een bewuste keuze om specialist te zijn in het goedkope en betaalbare segment.



6. Lokale binding en samenwerking

Samen (ge)woon goed is ons motto. Alleen ga je sneller, samen kom je verder. Een voorwaarde voor succes is lokale binding. Met samenwerking bereiken we meer.

6.1. Samenwerking

Woningbelang is een maatschappelijke organisatie, een netwerkorganisatie geworteld in haar thuismarkten. We werken volop samen met diverse partijen om ons heen, zowel op lokaal als op regionaal niveau en in verschillende projecten zoals wijkplannen. Onze belanghouders willen meedenken over het beleid van Woningbelang en wij luisteren graag naar ze. Jarenlang hebben we (twee)jaarlijks themabijeenkomsten georganiseerd voor deze samenwerkingspartners. In 2021 zijn we gestart met dialoogtafels om op specifieke onderwerpen met partners in gesprek te gaan. Meer uitleg hierover is te lezen in paragraaf 6.5. We maken prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard en Bergeijk en de SHWB.

We werken onder andere samen met:

- Gemeenten
- Politie
- Zorg- en welzijnsinstellingen
- Collega-corporaties
- Consumentenorganisaties
- Belangenorganisaties

We hebben ook samenwerkingsovereenkomsten met verschillende groepen en belanghouders. Voorbeelden daarvan zijn:

- Plan DOOR!
- De samenwerkingsovereenkomst met de SHWB
- Het convenant aanpak drugslocaties Oost-Brabant 2025-2030
- De samenwerking met Valkenhof, Lunetzorg, GGzE, Cordaad Welzijn, Lumens
- Convenant Huurschulden met gemeente Valkenswaard
- Prestatieafspraken
- Kansen- en sanctiebeleid
- Vangnet convenant
- Een tegen Eenzaamheid in de Kempen
- Oog voor iedereen – Valkenswaard
- Samen Valkenswaardig



6.2. Visitatie

Woningbelang heeft zich in 2022 weer laten visiteren. Woningbelang scoort zonder meer goed. Een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 8,3 volgens de belanghebbenden en een 8,0 en een 7,8 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance. Er zijn geen grote verbeterpunten gesignaleerd tijdens de visitatie. De volgende visitatie vindt plaats in 2026.

6.3. Prestatieafspraken gemeenten

Om invulling te geven aan de ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen hebben we met de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard én onze SHWB prestatieafspraken gemaakt voor 2025. Deze afspraken hebben een taakstellend karakter. En met de afspraken benadrukken we de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor wonen in de breedste zin van het woord. De prestatieafspraken zijn volgens de Woningwet samen met de gemeente, Woningbelang en de SHWB in goed overleg tot stand gekomen.

Valkenswaard

De jaarafspraken voor 2025 waren gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken.

1. Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
 - Beter benutten bestaande voorraad (Samenwonen bevorderen en onderzoeken andere woonvormen)
 - Haalbaarheid nieuwbouwprojecten
 - Haalbaarheidsonderzoek overname woningen Woonbedrijf in Valkenswaard
 - Faciliteren van de vergrijzing
 - Nieuwbouw geschikt voor senioren in de huursector
 - Doorstroomproject senioren
 - Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen
 - Beschikbaarheid minimaal aantal woningen voor starters
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector
 - Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders, woonwagenbewoners en urgent woningzoekenden
 - Decentralisatie beschermd wonen
 - Opstellen huisvestingsverordening
2. Betaalbaarheid
 - Evenwichtige verdeling van de woningen tussen de verschillende doelgroepen
 - Gouden driehoek – betaalbare koop en middeldure huur
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Convenant schuldhulpverlening
3. Leefbare wijken
 - Woonleefcirkel
 - Gezamenlijke aanpak problematiek in wijken
 - Aanpak woonoverlast
 - Aanpak hennepsteelt en dealen drugs vanuit huurwoningen



- Bestrijden en voorkomen illegale bewoning
- Gezamenlijk opstellen wijkagenda's
- 4. Een duurzame samenleving
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen
 - Woningen naar De Standaard brengen
 - Realiseren BENG-woningen
 - Uitfaseren woningen met E-, F- of G-label
 - Bevorderen bewustwording energieverbruik
 - Klimaatadaptatie: onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen en wateroverlast
 - Onderzoek naar toepassing biobased materialen en circulaire keukens en badkamers.

Begin 2026 worden de resultaten geëvalueerd.

Bergeijk

De jaarprestatieafspraken 2025 waren gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken:

1. Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
 - Beter benutten bestaande voorraad (Samenwonen bevorderen en onderzoeken andere woonvormen)
 - Haalbaarheid nieuwbouwprojecten
 - Faciliteren van de vergrijzing
 - Nieuwbouw geschikt voor senioren in de huursector
 - Doorstroomproject senioren
 - Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector
 - Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders, woonwagenbewoners en urgent woningzoekenden
 - Decentralisatie beschermd wonen
2. Betaalbaarheid
 - Evenwichtige verdeling van de woningen tussen de verschillende doelgroepen
 - Gouden driehoek – betaalbare koop en middeldure huur
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Convenant schuldhulpverlening
3. Leefbare wijken
 - Gezamenlijke aanpak problematiek in wijken
 - Aanpak woonoverlast
 - Aanpak hennepcultuur en dealen drugs vanuit huurwoningen
 - Bestrijden en voorkomen illegale bewoning
 - Financiële bijdrage buurtbemiddeling
4. Een duurzame samenleving
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen
 - Woningen naar De Standaard brengen
 - Realiseren BENG-woningen
 - Uitfaseren woningen met E-, F- of G-label



- Bevorderen bewustwording energieverbruik
- Klimaatadaptatie: onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen en wateroverlast
- Onderzoek naar toepassing biobased materialen en circulaire keukens en badkamers.

Begin 2026 worden de resultaten geëvalueerd.

6.4. Regionale samenwerking Woningcorporaties

Eind 2016 is 1 regionaal overleg gestart met de 13 woningcorporaties uit de MRE-regio.

In het overleg wordt op diverse thema's samengewerkt. In 2018 is een gezamenlijk manifest opgesteld met de belangrijkste vraagstukken in de regio: werken aan een inclusieve samenleving, realiseren van betaalbare huurwoningen, verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast worden wetenswaardigheden uitgewisseld en o.a. gewerkt aan een gezamenlijk 'Kansen- en sanctiebeleid', een urgentieverordening en permanente educatie. In 2019 werd een regionaal hennepconvenant ondertekend.

Een groot aantal van de corporaties in de regio doet hun woonruimteverdeling via een gezamenlijk systeem: Wooniezie. In 2019 werd door alle corporaties de intentie uitgesproken hieraan deel te (gaan) nemen. In 2020 is dit op veel plekken gerealiseerd en in 2021 is ook Woningbelang aangesloten. Ten aanzien van de nieuwbouw zijn samen met de gemeenten uit het stedelijk gebied afspraken gemaakt om te komen tot een gezamenlijke aanbesteding van nieuwbouw om door schaalvoordelen tegen lagere kosten en sneller nieuwbouw te kunnen realiseren (Woonst 2.0). Daarnaast wordt in wisselende coalities samengewerkt aan inclusiviteit en duurzaamheid.

6.5. Dialoogtafels

We vinden het belangrijk om de relatie en samenwerking met onze belanghouders te behouden en te versterken én om ervaringen en ideeën uit te wisselen. Daarvoor organiseerde Woningbelang in 2025 dialoogtafels: een kleinschalige dialoogsessie op een specifiek thema waarbij we met onze partners over dat specifieke onderwerp in gesprek gaan. Deze dialoogtafels zijn in de plaats gekomen van de jaarlijkse themabijeenkomsten die we in voorgaande jaren organiseerden. Het is ons doel om meerdere dialoogtafels per jaar te organiseren, voor continuïteit in dialoog met onze belangrijke samenwerkingspartners.

In 2025 organiseerden we dialoogtafels met als thema

- Samenwerken aan leefbare wijken & inclusiviteit
- Samenwerken aan beschikbaarheid & betaalbaarheid



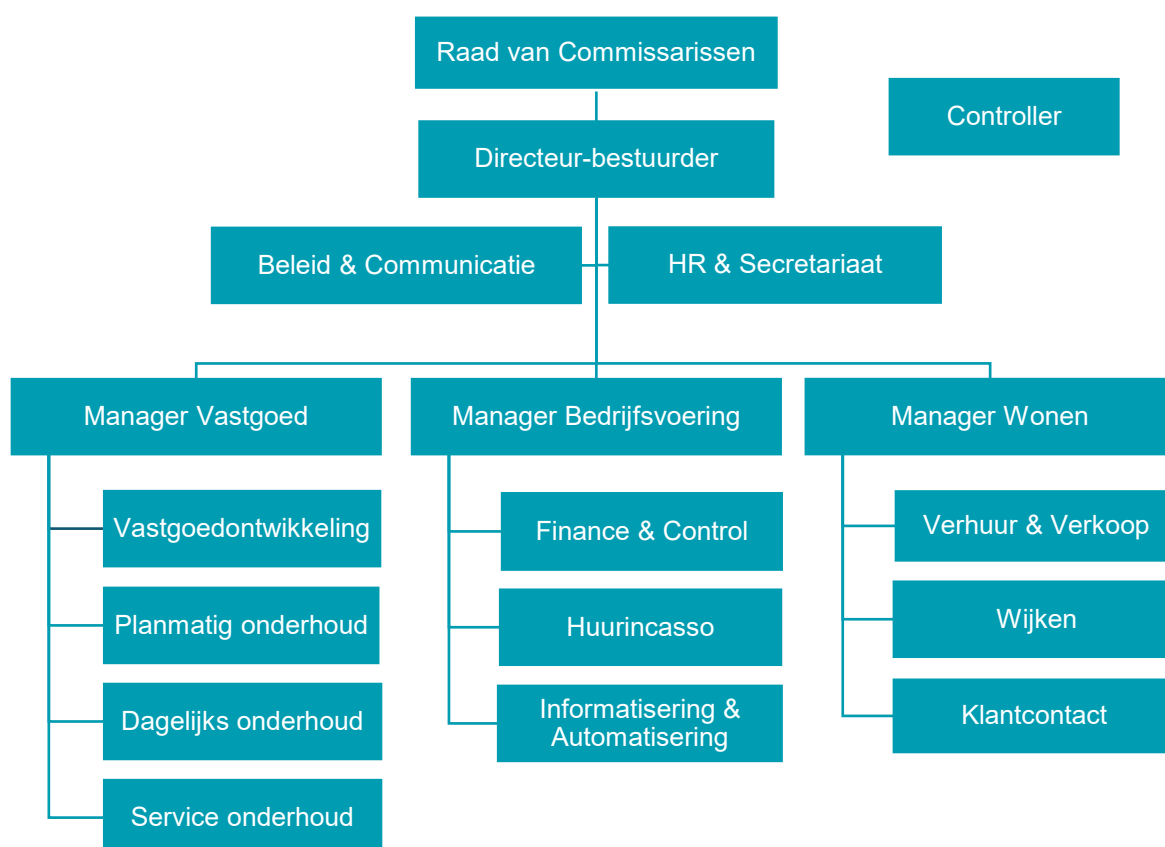
7. De organisatie

7.1. Organisatiestructuur

Woningbelang heeft een platte organisatiestructuur, bestaande uit de afdelingen Algemene Zaken, Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering.

De managers van deze afdeling vormen samen met de directeur-bestuurder het Management Team (MT) en zijn de enige leidinggevendenden. De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor het klantcontactcentrum, alle verhuur- en verkoopprocessen en de processen om prettige, leefbare wijken te realiseren. De afdeling Vastgoed draagt zorg voor alle onderhoudsprocessen en de realisatie van nieuwbouw. De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit Finance & Control, Huurincasso en I&A.

De afdeling Algemene Zaken onder aansturing van de directeur-bestuurder omvat alle staffuncties, bestaande uit het directiesecretariaat, HR, Communicatie en Beleid.





7.2. Bestuurlijke organisatie

Het bestuur van Woningbelang ligt in handen van directeur-bestuurder M.J. Meulepas. De Raad van Commissarissen houdt toezicht en voert daartoe minimaal tweemaandelijks overleg met de directeur-bestuurder. In 2025 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de RvC. De voorzittersrol is in handen van de heer Hendrikse.

7.3. Ondernemingsraad

Overleg met de directeur-bestuurder

De OR had in 2025, volgens jaarplanning (ca. tweemaandelijks) 5 keer een regulier overleg met de directeur-bestuurder. Het overleg werd in overleg met de OR voorgezeten door de bestuurder. Bij het overleg zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

Onderwerp	Rechten Ondernemingsraad	Uitskomst/opmerking
Personele zaken en vacatures	Informatierecht	
Organisatiehuisvesting	Informatierecht	
Verzuimprotocol	Adviesrecht	Positief advies
Integriteitsbeleid	Instemmingsrecht	Ingestemd
Individueel Keuze Budget	Instemmingsrecht	Ingestemd
Koersplan	Instemmingsrecht	Ingestemd
Personeelshandboek	Instemmingsrecht	Ingestemd
Aanstelling preventiemedewerker	Instemmingsrecht	Ingestemd
Collectieve vrije dagen 2025	Instemmingsrecht	Ingestemd

Een OR is voor Woningbelang verplicht omdat de organisatie meer dan 50 medewerkers telt.

De OR bestaat uit 2 medewerkers van de afdeling Vastgoed, 1 medewerker van de afdeling Wonen en 2 medewerkers van de afdeling Bedrijfsvoering. Daarmee zijn alle afdelingen vertegenwoordigd.

Overleg met RvC

In februari had de RvC het jaarlijkse overleg met de OR. Gesproken werd over onder andere ontwikkelingen binnen de organisatie, organisatiehuisvesting en de samenwerking tussen de OR en de bestuurder.



7.4. Aedes

Woningbelang is lid van de brancheorganisatie Aedes.

7.5. Personeelsvereniging

Woningbelang heeft al jarenlang een actieve personeelsvereniging. Het bestuur van de personeelsvereniging bestaat uit 4 medewerkers in dienst van Woningbelang. Alle medewerkers van Woningbelang zijn lid van de personeelsvereniging.

De personeelsvereniging organiseerde in 2025 een gezellige kookavond bij Sapor in Valkenswaard. Zowel met Pasen als met Sinterklaas hebben alle collega's een (chocolade) verrassing gekregen. De sinterklaasviering voor alle (klein)kinderen in de leeftijd van 0-8 jaar was weer een geslaagde middag. En ook was er dit jaar aandacht voor jubilea, geboortes en/of andere feestelijke gebeurtenissen bij onze collega's.

7.6. Huisvesting

Woningbelang wil graag betrokken medewerkers. Randvoorwaarden hiervoor zijn onder andere een inspirerende werkomgeving en een prettige werkplek. Het huidige kantoor voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Na een uitgebreid vooronderzoek is in 2022 het haalbaarheidsonderzoek naar sloop-nieuwbouw van het kantoor van Woningbelang gecombineerd met appartementen goedgekeurd. In 2022 is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan en is een architect geselecteerd om de ontwerpfase mee op te starten. Ook zijn de direct omwonenden geïnformeerd en was er overleg met de gemeente Valkenswaard over de te doorlopen ruimtelijke procedure. Eind 2023 is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Hierop zijn een aantal zienswijzen ontvangen. In 2024 zijn deze door de gemeente Valkenswaard in behandeling genomen. In september 2024 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en in werking. In 2024 is vervolgens de aanbesteding gehouden voor de selectie van een bouwkundig aannemer en is het ontwerpteam opgestart. Om ons alvast voor te bereiden op de nieuwbouw van ons kantoor aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard, zijn we in de zomer van 2025 verhuisd naar een tijdelijke locatie (Waalreseweg 5 in Valkenswaard). Begin 2026 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Als alles volgens planning verloopt, start de nieuwbouw op ons oude adres medio 2026.

Woningbelang houdt momenteel kantoor aan de Waalreseweg 5 in Valkenswaard.



7.7. Medewerkers

Voor het realiseren van alle ambities heeft Woningbelang medewerkers in dienst die het verschil maken. In de tabel hieronder worden HR-kengetallen van 2025 weergegeven.

Aantal FTE's	48,8
Aantal medewerkers	55
Aantal fulltime medewerkers	29
Aantal partime medewerkers	26
Aantal mannen	26
Aantal vrouwen	29
Verzuimpercentage	4,3%
Aantal medewerkers instroom	10
Aantal medewerkers uitstroom	10
Aantal vacatures*	0
Aantal stagiaires	4

*betreft openstaande vacatures

Deze tabel bevat het aantal medewerkers en FTE ultimo 2025

7.8. Medewerksmotivatiemeting (MMM)

Woningbelang streeft naar een continue verbetering van de organisatie en houdt daarom eens in de 2 jaar een onderzoek onder al haar medewerkers. Hiervoor wordt samengewerkt met Effectory. In 2024 is opnieuw een tweejaarlijks onderzoek gehouden.

Uit dit onderzoek blijkt dat medewerkers het werken bij Woningbelang gemiddeld waarderen met een 7,7 (2022: 8,0). De uitslag van de meting is met de medewerkers besproken en de punten die verbetering behoeven, worden aangepakt.

Het gaat goed op het gebied van diversiteit & inclusie, veiligheid, organisatiecultuur en -strategie. Verbeterpunten zijn er op het gebied van structuur & samenwerking en werkomgeving & arbeidsomstandigheden.

Woningbelang mag zich in 2025-2026 *Worldclass Workplace - Beste werkgever* - noemen. Woningbelang behoort tot de best scorende organisaties in Nederland. We behaalden een score boven de nationale benchmark op het gebied van werkgeverschap en Employee Net Promoter Score (eNPS), een methode die de loyaliteit, tevredenheid en betrokkenheid van medewerkers meet. Dit onderstreept de sterke verbinding tussen onze organisatie en onze medewerkers.

Dit keurmerk wordt door Effectory uitgegeven en kan alleen verdiend worden door het behalen van een goede beoordeling door de eigen medewerkers. Dit keurmerk is het bewijs dat Woningbelang haar medewerkers een fijne en goede werkplek biedt.



7.9. Personeelsbijeenkomsten

Meerdere keren per jaar organiseren we bijeenkomsten voor alle medewerkers van Woningbelang.

Personeelslunches

Elke maand (behalve in de vakantieperiode) organiseren we in de kantine een personeelslunch voor alle medewerkers van Woningbelang. De bedoeling van de lunch is driedelig: er is een belonings-, teambuilding- en informatief aspect. Elke lunch staan er onderwerpen en presentaties op het programma in het kader van kennisuitwisseling, organisatieontwikkelingen, -mededelingen of -verbeteringen, updates over projecten en beleid, successen vieren. Alle medewerkers van de verschillende afdelingen kunnen onderwerpen op het programma zetten. Onderwerpen die in 2025 aan bod zijn gekomen zijn:

- (Digitale) Bewonersparticipatie
- Bereikbaarheid
- Dashboards ZIG Insights
- DOMIS Dashboard
- Elke dag beter
- Friends Wonen
- Gouden Driehoek
- HR-ontwikkelingen
- Huurbevriezing
- Klantportaal MijnWoningbelang
- Medewerkers Motivatie Meting
- Nieuwe schrijfwijzer
- Oproep OR
- Pensioen AD
- Plan Beethoven
- Postex/Viewtex
- Tweedehands Sinterklaas Speelgoedmarkt
- Unexus gebruikerstips
- Update nieuwbouwprojecten met maandelijks focus op kantoor
- Verhuizing
- ViewPoint Online
- Waardegericht werken/Waardekets
- Woonbelevingsonderzoek
- Wooniezie
- Woonleefcirkel De Bogen

Organisatiebijeenkomsten

Gemiddeld 2 keer per jaar organiseren we een organisatiebijeenkomst voor alle medewerkers van Woningbelang. We gebruiken de bijeenkomsten onder andere om medewerkers te inspireren, betrekken en mee te laten denken bij organisatieontwikkelingen.



In 2025 hebben de medewerkers actief bijgedragen aan het formuleren van ons nieuwe Koersplan (2026-2028).

Organisatieactiviteiten buiten werktijd

We organiseren activiteiten om de medewerkers te bedanken voor hun inzet en te werken aan saamhorigheidsgevoel. In 2025 hebben we in dit kader een vakantieborrel en kerstbijeenkomst georganiseerd.

7.10. Personeelsevaluatiesysteem

Het personeelsevaluatiesysteem is een instrument om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren in hun huidige en mogelijk toekomstige functies en deze doorlopend af te stemmen op de doelstellingen van Woningbelang. Binnen het personeelsevaluatiesysteem maken we onderscheid in 3 vormen:

- Het inzetgesprek, een op de toekomstgericht gesprek. Medewerker en leidinggevende bepalen samen de prestaties voor de komende periode.
- Het functioneringsgesprek. Dit gesprek heeft een procesgericht karakter, is tweezijdig, vindt plaats gedurende het jaar en is coachend van aard.
- Het beoordelingsgesprek, waarin de leidinggevende terugkijkt op de afgelopen periode en beoordeelt hoe de medewerker heeft gefunctioneerd. Het gesprek verloopt via een strakke procedure en er is een koppeling naar de beloning van de medewerker. De resultaatbeoordeling heeft een duidelijk metend karakter.
- Jaarlijks wordt bij het beoordelingsgesprek, naar aanleiding van het functioneren, volgens de cao bepaald hoe hoog de salariscroei is per 1 januari van enig jaar.

We maken hiervoor gebruik van Dialog. Dialog helpt om het beste uit een medewerker te halen en is gericht op leren en verbeteren. Het is een digitaal middel waarin medewerkers hun persoonlijk jaarplan kunnen invullen (wat nu inzetgesprek heet) en bespreken met hun manager. Vervolgens kunnen ze zelf aangeven hoe vaak ze hieraan herinnerd willen worden en hebben ze de mogelijkheid om 360 graden feedback te geven en te ontvangen. Voor de eindevaluatie (beoordelingsgesprek) geldt dat de medewerker al een zelfevaluatie kan invullen, de leidinggevende schrijft vervolgens de eindevaluatie. Dialog sluit goed aan bij onze traditionele HR-cyclus: inzetgesprek, functioneringsgesprek, beoordelingsgesprek en bij de pijlers uit de SPP. Het nodigt medewerkers en leidinggevendenden uit om met elkaar in gesprek te blijven. Daarnaast biedt Dialog verschillende aanvullende mogelijkheden, waaronder de Talent review.

7.11. Competentiemanagement

Woningbelang blijft in ontwikkeling. Werkprocessen zijn beschreven en vastgelegd, en procesgericht en doelmatig werken heeft de volle aandacht. Om de organisatie kwalitatief verder te ontwikkelen, werken we gericht met competenties.

Door het formuleren van competenties op organisatie- en functieniveau is het voor medewerkers (nog) duidelijker op welke wijze zij de taken uit hun functie kunnen uitvoeren. Het gaat hier dus niet om het 'wat', maar om het 'hoe'.



7.12. Loopbaanontwikkeling

Het is belangrijk voor werknemers om zich te blijven ontwikkelen. In hun eigen functie, maar ook in toekomstige functies binnen of buiten de branche. In 2025 is ca. 1,7% van de bruto loonsom uitgegeven voor loopbaanontwikkeling. In totaal een bedrag van € 74.825. Waarvan € 16.514 uit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Functiegebonden scholing

De scholing of training die in opdracht van de werkgever plaatsvindt, blijft voor rekening van de werkgever. Het gaat dan om opleidingen, cursussen en trainingen die noodzakelijk zijn om de huidige functie bij de corporatie goed te kunnen blijven uitoefenen.

In 2025 zijn er 35 opleidingen/trainingen gevolgd door medewerkers.

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Sinds 1 januari 2010 is in de CAO opgenomen dat werknemers een eigen budget krijgen voor hun persoonlijke ontwikkeling. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij het budget besteedt, zolang het maar bijdraagt aan zijn/haar loopbaanontwikkeling. Het gaat hierbij om zaken als opleidingen en cursussen voor een andere of hogere functie binnen of buiten de sector. Maar ook over bijvoorbeeld loopbaanadvies, individuele coaching en persoonlijke ontwikkeling van bepaalde vaardigheden. Het budget bestaat bij een fulltime dienstverband uit maximaal € 4.500.

In 2025 hebben 12 medewerkers gebruik gemaakt van (een gedeelte van) hun budget. Zij hebben het budget ingezet voor een opleiding. Het saldo van de reservering voor het loopbaanbudget is op 31 december 2025 € 101.806.

Loopbaanwijzer

Naast het individuele loopbaanontwikkelingsbudget, hebben CAO-partijen ook gezorgd voor een collectieve voorziening loopbaanontwikkeling (FLOW). Hiermee bieden zij de werknemer structureel een faciliteit om zich te oriënteren op zijn/haar loopbaan. Dit gebeurt via de zogenaamde 'Loopbaanwijzer'. Dit is een internetapplicatie waarin werknemers met verschillende tests hun eigen interesses en talenten in kaart kunnen brengen. Vervolgens kan de stap gemaakt worden om een ontwikkelrichting te bepalen.

Ook kan de werknemer kosteloos gebruik maken van 2 loopbaangesprekken met een coach, waarin bijvoorbeeld een loopbaanplan wordt opgesteld.

Stage bij Woningbelang

Woningbelang staat positief tegenover het bieden van stageplaatsen voor mensen die een opleiding volgen. Hiermee kunnen we een maatschappelijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van opleidingen. Stagiaires zijn gebaat bij een stageplaats omdat zij op deze manier ervaring kunnen opdoen in de praktijk. Woningbelang kan op deze wijze jong talent binnenhalen.



In 2025 waren er bij Woningbelang 3 stagiaires werkzaam bij de afdeling Vastgoed en liep een middelbareschoolleerling snuffelstage bij de afdeling Wonen.

Expeditie Loopbaan

Sinds 2019 is Woningbelang lid van Expeditie Loopbaan. Ca. 30 samenwerkende woningcorporaties in Brabant zijn hierbij aangesloten. Expeditie Loopbaan geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Zij willen zorgen voor inspiratie en beweging in de corporatiesector. Met ingang van 1 januari 2019 neemt Woningbelang hieraan deel en kunnen medewerkers gebruikmaken van o.a. (loopbaan)coaching en diverse cursussen.

We zijn steeds bezig om medewerkers bewust te maken van de noodzaak van continue ontwikkeling. Dit is belegd in het Koersplan 2023-2025 en komt ook terug in de SPP. De ontwikkelplannen van een medewerker zijn sinds 2023 opgenomen in het inzetgesprek van de medewerker en vormen daarmee een vast onderwerp in de HR-gesprekscyclus.

Lidmaatschap van Expeditie loopbaan sluit daarop goed aan. Expeditie Loopbaan zorgt voor een mooi netwerk (FLOW, arbeidsmarktcampagne, regionale samenwerkingsverbanden, etc.) waardoor het bijdraagt aan het verder ontwikkelen en professionaliseren van HR. Via een online platform en fysieke bijeenkomsten wordt veel informatie uitgewisseld en kennis gedeeld.

WerkenbijdeWoco

Woco is een initiatief van samenwerkende Woningcorporaties. Nagenoeg alle Woningcorporaties in Brabant zijn hierbij aangesloten, ook Woningbelang. WerkenbijdeWoco richt zich met diverse campagnes op het verbeteren van het imago en de zichtbaarheid van corporaties als werkgever. Het doel is om de bekendheid van woningcorporaties te vergroten door het brede takenpakket, de functies en werkzaamheden van de branche over te brengen en om te laten zien hoe alle actuele maatschappelijke thema's zoals woningnood, armoedebestrijding, leefbaarheid en verduurzaming bij elkaar komen bij de woningcorporaties. Door de krachten op deze manier te bundelen, kunnen corporaties samen meer bereiken dan alleen, kunnen zij bouwen aan een stevig netwerk en de positie op de arbeidsmarkt versterken. Doelgroepen zijn: medewerkers, switchers van buiten de corporatiesector en MBO/HBO-starters.

7.13. Individueel Keuzebudget (IKB)

Het IKB is een ruilmodel waarbinnen medewerkers bepaalde arbeidsvoorwaarden kunnen kopen (doelen) door andere arbeidsvoorwaarden in te zetten (bronnen). Met het IKB kan de medewerker zijn pakket met arbeidsvoorwaarden dus afstemmen op zijn persoonlijke situatie. Ook worden de fiscale mogelijkheden op deze manier beter benut. Alle medewerkers in dienst van Woningbelang kunnen 1 keer per jaar hun keuzes met betrekking tot het IKB kenbaar maken. In 2025 hebben 23 medewerkers gebruikgemaakt van het IKB.



7.14. Integriteitsbeleid

Integer handelen is voor Woningbelang altijd vanzelfsprekend geweest. In 2016, 2018, 2021 en 2023 is het integriteitsbeleid geëvalueerd en geactualiseerd. In 2025 is het beleid op enkele onderdelen aangescherpt om nog beter te borgen dat elke schijn van belangenverstrengeling wordt voorkomen.

Alle medewerkers hebben de integriteitscode ondertekend. Ook is er een procedure opgenomen voor integriteitsmeldingen (vertrouwenspersoon of coördinator integriteit) en wat hiermee gedaan wordt (klokkenluidersregeling). Nieuwe medewerkers worden gescreend, hiermee willen we het frauderisico zo klein mogelijk maken.

7.15. Arbobeleid

Het Arbobeleid is erop gericht om de medewerkers van Woningbelang zo prettig en veilig mogelijk te laten werken. Het Arbobeleid bestaat onder andere uit het Arbobeleidsplan, Veiligheidswijzer, Ontruimingsplan, Procedure ongevallen, incidenten en/of gevaarlijke situaties en Procedure wangedrag.

Sinds het vervallen van de Corona-maatregelen in 2023 hebben we met elkaar afgesproken dat wanneer je niet fit bent, je thuiswerkt om te voorkomen dat ziekte zich op kantoor verspreidt.

In 2025 is de Risico-Inventarisatie & Evaluatie geactualiseerd aan de hand van de branche RI&E, in samenwerking met Kader Group en onze arbodienst, ArboUnie. De RI&E is getoetst en positief beoordeeld.

In 2025 zijn het Arbobeleidsplan en alle daaraan gerelateerde stukken geactualiseerd.

De beleidsregels Arbo en alle uitvoerende processen zijn beschreven in Klant tot Klant. De bedrijfshulpverleners gingen op herhalingscursus. Eind 2025 heeft Woningbelang 8 BHV'ers. In 2025 zijn er geen bedrijfsongevallen gemeld.

7.16. Doelmatige organisatie

Woningbelang werkt met een Planning en Control cyclus met een strategische scope van 3 jaar (2023-2025). Daarnaast wordt opgemaakt: een financiële meerjarenprognose met een tienjaarshorizon, een meerjarenonderhoudsverwachting en jaarplannen voor de verschillende afdelingen inclusief een jaarbegroting, waarbij toekenning van budgetten aan budgethouders plaatsvindt.

Klant tot Klant

Binnen Woningbelang werken we met het zogenaamde Klant tot Klant programma. Centraal hierbij staat het procesgericht werken met proceseigenaren en het procesgericht sturen met prestatie-indicatoren. Klant tot Klant is steeds meer verankerd in onze dagelijkse manier van werken. De bevindingen uit interne controles worden hierbij gebruikt als mogelijke leerpunten op weg naar verbetering.



Klant tot Klant is gericht op:

- Het borgen van de klantgerichtheid in de organisatie.
- De doelmatigheid van de organisatie.
- Het borgen van continuïteit.
- Het borgen van processen.

Als onderdeel hiervan zijn de belangrijkste processen beschreven en deze worden continu geactualiseerd bij nieuwe inzichten of andere beleidsregels. Het Klant tot Klant project is gericht op de eindgebruiker van de producten en diensten van Woningbelang. Dat zijn de (potentiële) huurders/kopers, belanghouders en interne klanten (medewerkers van Woningbelang). Door het Klant tot Klant programma wordt naast de doelmatigheid (efficiency) ook de doeltreffendheid (effectiviteit) van de organisatie continu verbeterd. Woningbelang blijft door deze verbeteringen in staat in te spelen op de steeds veranderende omgeving.

Procesgericht werken en denken is door het Klant tot Klant programma gemeengoed geworden. Zo is Woningbelang nog beter in staat om tijdig bij te sturen. Dit is een continu verbeterproces.

Woningbelang Elke dag beter!

Woningbelang is al jaren continu in ontwikkeling om (proactief) in te spelen op alle externe veranderingen. De laatste jaren stonden nadrukkelijk in het teken van steeds procesgerichter werken om kwaliteit te borgen en om alle processen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen zoals hierboven beschreven bij Klant tot Klant. De toegevoegde waarde hiervan is merkbaar en van blijvend belang. Een belangrijk uitgangspunt bij 'Elke dag beter!' is dat we uitgaan van zelfstandig functionerende professionals. Woningbelang 'elke dag beter' sluit aan bij ons uitgangspunt "Samen (ge)woon goed"

Verbeteringen worden zo veel mogelijk dagelijks georganiseerd en daar wordt dagelijks op gestuurd. Woningbelang hangt daarbij het Lean-gedachtegoed aan. Lean staat voor 'mager' of 'slank', wat voor bedrijven vertaald kan worden in snellere, goedkopere en kwalitatief betere processen. Lean heeft als primaire focus het elimineren en voorkomen van verspillingen in bedrijfsprocessen. Maatgevend zijn de factoren waarde, toegevoegde tijd en doorlooptijd. Waar geen toegevoegde waarde bestaat, bevinden zich veelal verspillingen die aangepakt kunnen worden. Telkens staat de behoefte van de klant voorop. Hoewel Lean zijn oorsprong vindt in de productieomgeving, blijkt dat de principes van Lean op dezelfde wijze succesvol bij Woningbelang voor procesverbetering kunnen worden ingezet.

Iedereen binnen onze organisatie kent de Lean-methode op niveau Yellow Belt. Daarnaast zijn er enkele collega's geschoold op Green Belt en Black Belt niveau. Alle nieuwe medewerkers krijgen de Yellow Belt training. Dit vormt een belangrijke basis om Woningbelang continu te blijven verbeteren. In 2025 zijn 5 nieuwe collega's gecertificeerd voor de Yellow Belt training en praktijkopdracht.



7.17. ICT

In 2025 heeft Woningbelang belangrijke stappen gezet op het gebied van informatisering en automatisering (I&A). De afdeling I&A is zowel kwantitatief als kwalitatief versterkt.

Op gebied van informatiebeveiliging zijn de in 2024 ingezette verbeteringen voortgezet. Onze medewerkers krijgen doorlopend Awareness trainingen aangeboden en ze worden getraind om phishing mails te herkennen.

Begin 2025 zijn belangrijke klantprocessen verbeterd met I&A. De website met het bijbehorende klantportaal is volledig vernieuwd en daarnaast is het proces van woninginspectie gedigitaliseerd. Dit zorgt ervoor dat we onze klanten nog beter kunnen bedienen.

In 2025 heeft Woningbelang flinke stappen gezet in de ontwikkeling van dashboards met (management)informatie. De “standaard” dashboards zijn gevalideerd, waarbij ook (kleine) procesverbeteringen of dataverrijking heeft plaatsgevonden. In 2026 wordt verder gebouwd aan de digitalisering en visualisatie van KPI's.

Als Woningbelang blijven we ons inzetten voor het verkennen en benutten van innovatieve ICT-oplossingen die onze organisatie in staat stellen om efficiënter te opereren en onze dienstverlening aan huurders te verbeteren. We kijken uit naar verdere vooruitgang en ontwikkelingen op dit gebied in de komende jaren. Ook werken we samen met 8 andere woningcorporaties op dit gebied.

7.18. Verenigingen van eigenaren

Woningbelang maakt deel uit van 6 verenigingen van eigenaren:

- VvE Willem II in Valkenswaard: 90 huur- en 27 koopappartementen
- VvE Europalaan in Valkenswaard: 22 huur- en 21 koopappartementen
- VvE Emmalaan - Julianastraat in Valkenswaard: 18 huurappartementen en een gezondheidscentrum
- VvE Hof-Noord in Bergeijk: 30 huurappartementen en een commerciële ruimte
- VvE Hof-Zuid in Bergeijk: 7 huurappartementen, 1 koopappartement en 2 commerciële ruimtes
- VvE Dr. Rauppstraat in Bergeijk: 9 huurappartementen, 4 particuliere huurwoningen en een muziekschool

De vereniging van eigenaren wordt gevormd door Woningbelang samen met de andere eigenaren en is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken zoals de schil, daken, lift, verzekering etc. Dit technisch, administratief en financieel beheer van de VvE's is uitbesteed aan externe partijen.

Beheerwerkzaamheden voor derden

Woningbelang voert geen beheerwerkzaamheden uit voor derden.



Kengetallen

		2025	2024
Onroerende zaken			
- Woongelegenheden		4.334	4.279
- Intramuraal vastgoed		11	15
- Parkeren		82	82
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		6	6
- In aanbouw		64	70
Balans en Winst & Verliesrekening (x € 1.000,-)			
- Eigen vermogen		791.084	698.842
- Voorzieningen		7.744	2.820
- Huren		32.795	30.592
- Opbrengsten servicecontracten		661	659
- Jaarresultaat (na belastingen)		74.850	97.411
Algemeen			
- Huurachterstand	(zittend in % van huren + opbrengsten servicecontracten)	0,53%	0,55%
- Huurderving regulier	(% huren + vergoedingen)	0,66%	0,93%
- Bestemmingsleegstand	(% huren + vergoedingen)	0,62%	0,46%
- Bedrijfskosten	(€ per woongelegenheid)	422	402
- Belastingen en zakelijke lasten	(€ per woongelegenheid)	565	517
- Verhuurderheffing	(€ per woongelegenheid)	-	-
- Eigen vermogen	(€ per woongelegenheid)	182.530	163.319
- Rentabiliteit	(jaarres.in % van E.V.)	9,5%	13,9%
- Solvabiliteit	(E.V. in % van T.V.)	78,5%	77,6%
- Current ratio	(vlottende activa in verhouding tot kort vreemd vermogen)	0,3	1,7
- Personeelsformatie:	(FTE's in dienst per ultimo jaar)		
	Algemene zaken	6,9	7,4
	Bedrijfsvoering	10,0	8,6
	Vastgoed projectontwikkeling	1,9	0,9
	Vastgoed beheer	14,4	14,4
	Vastgoed eigen onderhoudsdienst	3,3	3,3
	Wonen	12,3	13,1
		48,8	47,7



B. Jaarverslag Raad van Commissarissen 2025



8. Inleiding

De Raad van Commissarissen kijkt terug op 2025 als een jaar waarin Woningbelang met overtuiging en consistentie invulling heeft gegeven aan haar maatschappelijke opdracht. De ingezette koers, met een duidelijke focus op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, is verder doorgezet en verankerd in de dagelijkse praktijk. Deze koers sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal en biedt richting in een dynamische en veeleisende omgeving.

In 2025 zijn opnieuw stappen gezet in het vergroten van het woningaanbod in de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. Door het realiseren en voorbereiden van nieuwe woningen draagt Woningbelang concreet bij aan het terugdringen van het woningtekort. Tegelijkertijd is de verduurzaming van de woningvoorraad voortvarend voortgezet, met zichtbare resultaten voor zowel de kwaliteit van de woningen als de woonlasten en het comfort van huurders.

De Raad constateert dat ook het belang van leefbaarheid en inclusiviteit nadrukkelijk onderdeel is gebleven van het handelen van de organisatie. In een samenleving waarin tegenstellingen soms toenemen, blijft Woningbelang investeren in sterke, veerkrachtige wijken en in aandacht voor huurders die extra ondersteuning nodig hebben. Deze brede benadering benadrukt de maatschappelijke rol van de corporatie.

Het afgelopen jaar stond ook in het teken van een complexe externe context. Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, aanhoudende druk op de woningmarkt en veranderingen in wet- en regelgeving hebben invloed op de mogelijkheden en afwegingen van de organisatie. Daarbij blijft de spanning tussen maatschappelijke opgaven en financiële randvoorwaarden een belangrijk aandachtspunt voor de sector als geheel.

Tegen deze achtergrond stelt de Raad van Commissarissen vast dat Woningbelang haar taken op een beheerste en doelmatige wijze heeft uitgevoerd. De organisatie toont wendbaarheid en maakt weloverwogen keuzes, zonder de maatschappelijke ambities uit het oog te verliezen. De betrokkenheid en inzet van medewerkers, evenals de samenwerking met partners, vormen daarbij een belangrijke basis.

De Raad van Commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de behaalde resultaten en de wijze waarop invulling is gegeven aan de opgaven in 2025. Wij hebben er vertrouwen in dat Woningbelang, met de ingezette koers als fundament, ook in de komende jaren van betekenis blijft voor haar huurders en de samenleving.



9. Algemeen

Woningbelang hecht veel waarde aan good governance. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) hebben dan ook de Governancecode Woningcorporaties onderschreven als uitgangspunt voor hun handelen.

De RvC is lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningbelang en staat ook de bestuurder met raad terzijde.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van Woningbelang;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgave;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woningbelang;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder en RvC zijn in de statuten van Woningstichting Woningbelang omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Commissarissen, een reglement Bestuur en in een visie Toezicht en Bestuur die op de website zijn geplaatst. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2025.

Dit verslag is via onze website www.woningbelang.nl openbaar. Naast deze verslaglegging van de RvC kent Woningbelang een bestuursverslag met de nadruk op de volkshuisvestelijke resultaten. In dat verslag wordt ook verwezen naar dit verslag van de RvC.



10. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Eind 2025 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	Geboorte-datum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
Dhr. H. Hendrikse	15-03-1967	Voorzitter	- Bestuurder Amaliazorg en AmaliaWonen (Oirschot, Oisterwijk, Mariaheide, Asten) - Voorzitter raad van toezicht. PIT kinderopvang & onderwijs	Januari 2024	Januari 2028 Herkiesbaar
Dhr. B. van de Griendt	02-01-1966	Lid	- Oprichter en eigenaar van Stratego Advies - Lid Raad van Toezicht Natuur- en Milieufederatie Utrecht (NMU)	Juli 2020	Juli 2028
Mevr. M. Dekkers	19-05-1967	Lid	- Directeur Zorg Pro Persona - Lid RvT Het Laagland (tot 01-11-2025) - Lid RvT Care4kidz	Juli 2021	Juli 2029
Mevr. D. Heesakkers	30-05-1978	Lid	- Manager Ministerie van Financiën - Voorzitter rekenkamer gemeente Sittard-Geleen (bezoldigd) - Plv voorzitter rekenkamer gemeente Gulpen Wittem (bezoldigd) - Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht	Juli 2021	Juli 2029
Dhr. M. Rijskamp	25-06-1977	Lid	Head of Finance Benelux Hogan Lovells	Oktober 2023	Oktober 2027 Herkiesbaar

De samenstelling van de RvC voldoet aan de statutaire bepalingen, aan de voorwaarden gesteld in het BTIV, het interne reglement van de RvC en aan het vastgestelde profiel van de RvC.



11. Werkwijze

Bij haar besluitvorming heeft de RvC de bestuursvoorstellen onder andere getoetst op de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap, wettelijke, statutaire en andere voorschriften (o.a. Woningwet en BTIV), de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen, de missie en doelstellingen vastgelegd in het koersplan 2023-2025, de prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de Huurdersbelangenorganisatie (SHWB); het jaarplan en de begroting, het reglement financieel beleid en beheer, het investeringsstatuut, het treasury-beleid en het treasury-statuuut, en de vastgestelde norm voor de (financiële) continuïteit van de organisatie. Een en ander is vastgelegd in een toezichts- en toetsingskader (geactualiseerd in januari 2025).

De RvC kwam in 2025 zeven keer in vergadering bijeen waarvan éénmaal in het bijzijn van de externe accountant.

Met de accountant en de concerncontroller werd gesproken over de jaarrekening en, zonder bijzijn van de bestuurder, over de grootste (financiële) risico's. Daarnaast vond een bijeenkomst plaats met het voltallige MT in het kader van de voortgang van de strategische koers van 2026-2028. In de volle breedte vond er dialoog plaats over de concrete plannen van Woningbelang. Daarnaast namen leden van de RvC deel aan bijeenkomsten met de huurdersbelangenorganisatie in het kader van andere vormen van participatie.

Overleg met de OR

In januari had de RvC het jaarlijkse overleg met de OR. Gesproken werd over ontwikkelingen binnen de organisatie: organisatiehuisvesting, organisatieverandering en de samenwerking tussen de OR en de bestuurder.

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Met de SHWB is in januari gesproken over de samenwerking tussen Woningbelang en de SHWB en de samenwerking met de gemeenten. Ook de wijziging in rechtsvorm van de SHWB, samenwerkingsovereenkomst met Woningbelang, de verankering in Bergeijk, participatie en de herbenoemingen van de RvC-leden met de huurderszetel kwamen in dit gesprek prominent aan de orde.

Onderwerpen en besluiten RvC vergaderingen

Onder andere de volgende onderwerpen werden in 2025 besproken, vastgesteld en/of werd goedkeuring gegeven aan bestuursbesluiten volgens de statuten:

- Vaststellen resultaatafspraken 2025 met de bestuurder (jaarplan) en realisatie afspraken 2024
- Vaststellen intern controleplan
- Vaststellen toezichts- en toetsingskader
- Vaststellen profielschets RvC
- Herbenoemingen Debbie Heesakkers en Miranda Dekkers
- Vaststellen zelfevaluatie RvC



- Bespreken gevolgen / scenario's huurbevriezing
- Vaststellen verbindingsstatuut
- Vaststellen Treasury- & beleggingenstatuut
- Vaststellen reglement Audit Commissie
- Vaststellen reglement Selectie- en remuneratiecommissie
- Goedkeuren frauderisico responsplan
- Bespreken Klimaatrisico's Bergeijk en Valkenswaard
- Bespreken HR-visie en HR-strategie
- Bespreken Regionale Woondeal en regionale ontwikkelingen
- Goedkeuring stichtingskosten Koningin Julianastraat (Bergeijk)
- Goedkeuring stichtingskosten Kempische Baan (Valkenswaard)
- Goedkeuring stichtingskosten Ch. Ruijs de Beerenbrouckstraat (Valkenswaard)
- Bespreken planning & control cyclus
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2024
- Verstrekken opdracht accountant en evaluatie
- Vaststelling "overzicht voorgenomen werkzaamheden Valkenswaard en Bergeijk 2026-2030
- Bespreken stakeholdersmanagement
- Goedkeuring prestatieafspraken 2025 met de HBV en de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard
- Risicomanagement & frauderisicoanalyse
- Bespreken bevindingen interne controle
- Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen over 2024
- Bespreking managementletter accountant
- Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid over 2024
- Bespreken kaderbrief
- Goedkeuring begroting voor 2026 en de meerjarenprognoses in scenario's
- Vaststellen IRR-norm voor nieuwe investeringen
- De voortgang van geplande activiteiten werd frequent gevolgd aan de hand van voortgangsrapportages en tertiaalrapportages
- Vaststelling bezoldiging bestuurder en RvC
- Voorbereiden visitatie 2026
- Goedkeuring stichtingskosten Vlasroot (Valkenswaard)
- Goedkeuring stichtingskosten Kapelledries (Bergeijk)
- Vaststelling integriteitsbeleid
- Vaststellen koersplan 2026-2028
- Vaststellen Visie op bestuur en toezicht houden

Vanuit het functieprofiel zijn binnen de RvC bijzondere aandachtsgebieden benoemd voor 2025:

Dhr. H. Hendrikse	: Voorzitter
Dhr. B. van de Griendt	: Vastgoed en duurzaamheid
Dhr. M. Rijskamp	: Financiële bedrijfsvoering
Mevr. M. Dekkers	: Sociaal maatschappelijk /welzijn / zorg
Mevr. D. Heesakkers	: Volkshuisvestelijke- en juridische aangelegenheden



Vanuit hun aandachtsgebied hebben de leden, voor zover van toepassing, voor bijzondere vraagstukken als sparringpartner voor de directeur-bestuurder gefungeerd.



12. Auditcommissie

De auditcommissie heeft tot doel de RvC in haar functie van toezichthoudend orgaan te adviseren, assisteren en ondersteunen, met als specifieke aandachtspunten:

- Beoordelen interne controle- en risicobeheersingssystemen.
- Financiële informatieververschaffing door de woningcorporatie (keuze van de accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake etc.).
- De voorgeschreven financiële informatieververschaffing aan de externe accountants.
- Beoordelen functioneren van de externe accountant.
- Opvolging opmerkingen van de externe accountant.
- Financiering.
- Fiscale planning.

De commissie werd in 2025 voorgezeten door de heer Van de Griendt. De heer Rijskamp had zitting als tweede lid vanuit de RvC vanuit zijn aandachtsgebied financiële bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de directeur-bestuurder, de concerncontroller en de manager Bedrijfsvoering standaard deelnemer aan het overleg.

De auditcommissie kwam in 2025 vier keer bij elkaar.

- Op 17 januari is er gesproken over het intern controleplan, de jaaragenda P&C en actualiteiten VPB/BTW in aanwezigheid van DEEL Advies.
- Op 9 mei is er gesproken over de jaarstukken, het accountantsverslag, de impact van de huurbevriezing, het verbindingsstatuut, het treasury- & beleggingenstatuut, het reglement van de auditcommissie en het frauderisico responseplan.
- Op 15 augustus is er gesproken over de kaderbrief voor de begroting 2026, het controleplan van de accountant en de opdrachtbevestiging van de accountant.
- Op 24 oktober is er gesproken over de managementletter, de IRR-berekening voor nieuwbouwinvesteringen 2026 en de begroting 2026.



13. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2016 werd besloten een formele Selectie- en remuneratiecommissie in te stellen. Gedurende 2025 bestond deze commissie uit mevr. Dekkers (voorzitter) en dhr. Hendrikse. Het reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie in 2025 geactualiseerd.

De commissie voerde het beoordelingsgesprek met de bestuurder.



14. Professionalisering Governance

Aedes Governancecode

Woningbelang voldoet aan de Governancecode.

Toezicht Aw / WSW

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

In een brief van 1 december 2025 concludeert de Aw dat de risico-inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader voor Woningbelang onveranderd als “laag tot gemiddeld” wordt vastgesteld.

Governance-inspectie

Eind 2020 heeft de laatste governance-inspectie plaatsgevonden. Begin 2021 is hierover gerapporteerd aan Woningbelang. De governance van de corporaties staat centraal in het toezicht op individuele corporaties door de Aw: hoe zit het met de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht bij woningcorporaties?

Aw ziet een goed functionerende governance als de belangrijkste waarborg voor goed presteren op de andere toezichtsterreinen. Ze richt zich in haar toezicht dan ook op het bevorderen van de kwaliteit van het intern toezicht, als ‘eerste verdedigingslinie’.

In het toezicht op de governance wordt gekeken naar verschillende thema's:

- Handelt de corporatie altijd in het volkshuisvestelijk belang?
- Draagt de corporatie naar vermogen bij aan het volkshuisvestelijk beleid van gemeenten?
- Geschiktheid en betrouwbaarheid van Bestuur en RvC?
- Kwaliteit van de besluitvormingsprocessen?
- Is de corporatie transparant, verantwoord, aanspreekbaar en reflectief?

De conclusie luidt: het basisonderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Rechtmatigheid

In een brief van 29 november 2025 concludeert de Aw dat Woningbelang over 2024 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, aan de norm over passendheid bij woningtoewijzing, aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en overcompensatie. Daarnaast wordt vastgesteld dat er geen opmerkingen t.a.v. de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.



Visie op toezicht en bestuur

In samenspraak met de bestuurder heeft de RvC de visie op besturen en toezichhouden geactualiseerd. Deze visie vastgesteld en vervolgens gepubliceerd op de website.

Zelfevaluatie

Tijdens deze evaluaties wordt o.a. besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. Bovendien zijn ook de onderlinge samenwerking en de relatie tot de directeur-bestuurder onderwerp van de evaluatie.

In 2024 vond de zelfevaluatie onder externe begeleiding plaats. Tijdens de evaluatie van 2025 concluderen we dat de aanbevelingen goed zijn opgevolgd.

Algemene conclusie van de evaluatie in 2025

- Als het gaat om de lokale verankering in het netwerk heeft de RvC als standpunt om enigszins terughoudend te zijn. Dit om de directeur-bestuurder niet voor de voeten te lopen. De RvC-leden op voordracht van de huurdersorganisatie hebben wel een directe lijn met de SHWB en dat is een belangrijke rol die met zorg wordt ingevuld. Wij hebben als RvC de insteek dat we er zijn wanneer nodig of wanneer de bestuurder dit van ons vraagt.
- De samenstelling van de RvC is nu goed. We zien een goede diversiteit qua expertise en complementariteit.
- De ruimte die de RvC ervaart om dingen te bespreken is goed. De directeur-bestuurder ervaart hetzelfde. De balans is in orde.
- Als collectief prijzen we de open dynamiek en openheid richting de bestuurder en vice versa. Eenieder voelt zijn/haar individuele ruimte om voldoende in te brengen.
- De stukken zijn goed voorbereid door de directeur-bestuurder, de RvC wordt goed geïnformeerd en de vergaderfrequentie is goed. Ook de informele updates worden gewaardeerd.
- De commissies van de RvC functioneren naar behoren. De periodieke terugkoppeling uit de auditcommissie is goed. De RvC wordt door de AC goed meegenomen in wat daar besproken wordt en wordt niet gepasseerd.
- Eén keer per jaar geeft de accountant tekst en uitleg aan de RvC. De concerncontroller schuift aan bij de auditcommissie. Belangrijke meerwaarde van de controller is dat hij daarbij kan vergelijken met andere corporaties. Deze 'input van buiten' wordt als positief ervaren.

De Raad voldoet zowel individueel als in totaal aan het huidige (functie)profiel voor de RvC (zie www.woningbelang.nl).

Permanente Educatie

Met ingang van 1 januari 2015 zijn bestuurders en toezichthouders van Woningcorporaties, die lid zijn van Aedes, verplicht zich jaarlijks bij te scholen (Permanente Educatie).

De bestuurder wordt geacht voortschrijdend 108 PE-punten te behalen in drie jaar.



De bestuurder (Meulepas) behaalde in 2023 89 PE-punten, in 2024 36,5 PE-punten en in 2025 38 PE-punten. Met een totaal van 163,5 studiepunten is ruimschoots voldaan aan de gestelde norm.

Voor de Leden van de RvC is dit 5 PE-punten per jaar. Punten behaald boven de norm van enig jaar mogen meegenomen worden naar het volgende jaar met een maximum van 5 punten.

De behaalde PE-punten zijn hieronder weergegeven.

Naam	Behaalde punten 2022	Behaalde punten 2023	Behaalde punten 2024	Behaalde punten 2025	Minimaal te behalen punten 2026
Dhr. H. Hendrikse	N.v.t.	N.v.t.	33	7	0
Dhr. B. van de Griendt	10	10	21	14	0
Mevr. D. Heesakkers	12	54	7	4	5
Mevr. M. Dekkers	89	5	7	5	4
Dhr. M. Rijskamp	N.v.t.	1	5	5	5

Met bovenstaande behaalde PE-punten voldoen de RvC-leden aan de gestelde norm. In één geval (mevrouw Heesakkers) is een training van eind 2025 doorgezet naar 2026.

Periodieke evaluatie accountant en controle-opdracht

Volgens de Governance-code mogen woningcorporaties niet langer dan tien jaar gebruik maken van dezelfde accountant, dit om de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen.

In de RvC-vergadering van 30 augustus 2019 is, op basis van een unaniem advies van de auditcommissie, besloten per 1 september 2019 een contract aan te gaan met Q-concepts voor de accountantscontrole van de jaarrekening en dVi. De afgelopen jaren is de samenwerking met Q-concepts telkens positief geëvalueerd. De controle-opdracht aan Q-concepts voor de werkzaamheden met betrekking tot verslagjaar 2025 is daarom medio 2025 opnieuw verstrekt door de RvC.



15. Inhoudelijk toezicht

De kernactiviteit van Woningbelang is en blijft het realiseren van passende, betaalbare huisvesting voor mensen die niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Woningbelang zet zich in om een bijdrage te leveren aan de bestaansmogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we door ze te ondersteunen bij het vinden van een voor hen passende betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk. Zodat ze hun eigen thuis kunnen realiseren.

We zetten ons maatschappelijk vermogen optimaal in voor het bereiken van volkshuisvestelijke doelstellingen. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken de woningen energiezuinig en werken aan CO₂-neutrale woningen. We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken.

We sturen op een flexibele organisatie die werkt tegen lage kosten en een hoge klanttevredenheid scoort. En we werken samen met maatschappelijke partners. Want samen kunnen we meer bereiken dan alleen. De Raad van Commissarissen toets alle besluitvorming aan de missie, strategie en het 'Koersplan 2023-2025'. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar het 'Bestuursverslag 2025'.



16. Visitatie

In 2022 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Woningbelang scoort zondermeer goed. Een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 8,3 volgens de belanghebbenden en een 8,0 en 7,8 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance. Op basis van de visitatie is een actielijst opgesteld met daarin acties op verbeterpunten. Urgente verbeterpunten zijn er niet. De volgende visitatie wordt uitgevoerd in 2026. De voorbereidingen daartoe zijn in volle gang.



17. Integriteit

Woningbelang heeft een integriteitsbeleid met een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. In het reglement Raad van Commissarissen is een regeling werkwijze belangenverstrengeling opgenomen. Integriteitsrisico's zijn ook onderdeel van de jaarlijkse risicoanalyse. Ook is er een frauderisicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd.

Noch uit externe, noch uit interne contacten is gebleken dat de integriteitsregels, zoals hierin en in het reglement van de Raad van Commissarissen vastgelegd, zouden zijn geschonden. De Raad heeft voor ieder individueel lid vastgesteld dat bij het functioneren de onafhankelijkheid niet in het geding is geweest. Er hebben zich ook geen transacties voorgedaan waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.



18. Honorering

Wet Normering Topinkomens

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing. Daarin is voor de corporatiesector het maximale inkomen van de bestuurder vastgelegd.

Voor leden en voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van respectievelijk 10% en 15% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder.

Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvingen in 2025, passend binnen de WNT en de beroepsregel van de VTW, een vergoeding van € 12.240,- en de voorzitter € 18.360,- (85% van het maximaal toegestane bedrag volgens beroepsregel van de VTW) op jaarbasis. Voor de leden is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor rekening van de corporatie.

Bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse beoordeling van het bestuur.

In 2025 is de samenstelling van het bestuur als volgt:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| ▪ Naam: | De heer M.J. Meulepas |
| ▪ Dienstverband: | fulltime |
| ▪ Geboortedatum: | 29-10-1976 |
| ▪ Werkzaam bij Woningbelang: | sinds 2005 |
| ▪ Benoemd tot bestuurder: | in juni 2020 |
| ▪ Nevenactiviteit: | geen |

De bestuurder is per 1-7-2024 herbenoemd voor vier jaar. De RvC borgt de kwaliteit van bestuur door het functioneren van de bestuurder jaarlijks te beoordelen. In het eerste jaar als bestuurder is ook een 360-graden feedback georganiseerd om de continue ontwikkeling te borgen. Deze feedback wordt in de jaarlijkse reflectie betrokken.

Ieder jaar worden aan het begin van het jaar meetbare resultaatafspraken (prestatie-eisen) gemaakt tussen de directeur-bestuurder en de RvC. Ook op persoonlijke ontwikkeling wordt jaarlijks gestuurd. Begin 2025 is door middel van een overzicht van gerealiseerde resultaten en de in de Woningwet vastgelegde competenties vastgesteld dat de bestuurder naar tevredenheid en op goede wijze aan de gestelde prestaties heeft voldaan.

De honorering van de heer Meulepas (functiegroep E) voldeed in 2025 in alle opzichten aan de Wet Normering Topinkomens.

De periodiek betaalde beloning inclusief onkostenvergoedingen over 2025 bedroegen € 157.329,- en de beloningen betaalbaar op termijn bedroegen € 22.350,-; totaal € 179.680,-.



C. Jaarrekening 2025



19. Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

(opgesteld in euro's)

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	330.627	243.039
	330.627	243.039
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.601.398	1.175.950
	1.601.398	1.175.950
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	953.889.538	868.711.611
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.184.091	14.421.320
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.194.204	17.593.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.574.786	2.465.699
	998.842.619	903.191.892
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	250.710	527.045
	250.710	527.045
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.001.025.354</i>	<i>905.137.926</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	334.490	-
Overige voorraden	192.725	182.077
	527.215	182.077
Vorderingen		
Huurdebiteuren	176.297	170.536
Overheid	-	509.101
Overige vorderingen	8.762	4.871
Overlopende activa	18.839	19.084
	203.898	703.592
Liquide middelen	5.789.861	11.653.408
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>6.520.974</i>	<i>12.539.077</i>
TOTAAL ACTIVA	1.007.546.328	917.677.003



PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	166.729.444	149.591.487
Herwaarderingsreserve	549.504.952	451.839.585
Resultaat boekjaar	74.849.806	114.803.325
Totaal eigen vermogen	791.084.202	716.234.397
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	7.696.622	2.685.571
Overige voorzieningen	47.243	50.256
Totaal voorzieningen	7.743.865	2.735.827
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	169.111.322	175.129.880
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.596.126	16.313.484
Totaal langlopende schulden	185.707.448	191.443.364
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	9.331	29.109
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	12.059.929	76.404
Schulden aan leveranciers	3.370.770	2.485.362
Belastingen en premies sociale verzekering	3.226.014	1.383.854
Schulden ter zake van pensioenen	-	46.375
Overige schulden	12.387	12.979
Overlopende passiva	4.332.381	3.229.331
Totaal kortlopende schulden	23.010.812	7.263.414
TOTAAL PASSIVA	1.007.546.328	917.677.003



20. Winst- en verliesrekening 2025

(opgesteld in euro's)

	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	32.795.005	30.591.828
Opbrengsten service- en energiecontracten	661.380	658.939
Lasten service- en energiecontracten	-677.238	-664.740
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.807.225	-1.720.229
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.098.510	-11.690.782
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.446.739	-2.212.609
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.426.673	14.962.407
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.579.620	4.991.150
Toegerekende organisatiekosten	-75.052	-30.444
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.971.472	-3.947.393
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.533.096	1.013.313
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.738.456	-1.180.930
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.800.687	106.465.432
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.342	815.449
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.063.573	106.099.951
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	721.161	649.298
Kosten overige activiteiten	-303.371	-181.877
Nettoresultaat overige activiteiten	417.790	467.421
Overige organisatiekosten	-1.298.395	-1.075.047
Leefbaarheid	-962.453	-1.000.098
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	298.285	339.193
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.380.785	-3.771.269
Financiële baten en lasten	-4.082.500	-3.432.076
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	77.097.784	117.035.871
Belastingen		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.247.978	-2.232.546
Belastingen	-2.247.978	-2.232.546
RESULTAAT NA BELASTINGEN	74.849.806	114.803.325



21. Kasstroomoverzicht 2025

(opgesteld in euro's)

(volgens de directe methode)

	2025 €	2024 €
Huren	32.819.258	30.154.274
Vergoedingen	661.380	658.939
Overige bedrijfsontvangsten	721.161	649.298
Renteontvangsten	298.285	435.363
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<i>34.500.084</i>	<i>31.897.874</i>
Personeelsuitgaven	-4.313.172	-4.073.396
Onderhoudsuitgaven	-7.436.729	-11.326.643
Overige bedrijfsuitgaven	-5.847.183	-5.153.147
Renteuitgaven	-5.337.808	-4.502.862
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-75.072	-63.815
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-113.628	-150.373
Vennootschapsbelasting	-1.133.825	-715.512
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-24.257.417</i>	<i>-25.985.749</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.242.666	5.912.125
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	7.374.938	5.062.633
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	1.038.325	330.000
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>8.413.263</i>	<i>5.392.633</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-20.460.211	-11.698.705
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-8.768.293	-19.664.977
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-7.673	-7.428
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-5.282.728
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-1.355.873	-848.466
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-721.804	-200.095
Externe kosten bij verkoop	-129.218	-71.483
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-31.443.072</i>	<i>-37.773.883</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-23.029.809</i>	<i>-32.381.250</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-23.029.809	-32.381.250
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	7.000.000	34.582.494
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>7.000.000</i>	<i>34.582.494</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-76.404	-4.176.047
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-76.404</i>	<i>-4.176.047</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.923.596	30.406.447
Mutatie liquide middelen	-5.863.547	3.937.323
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	11.653.408	7.716.085
Liquide middelen per 31-12	5.789.861	11.653.408
Mutatie liquide middelen	-5.863.547	3.937.323



22. Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht

Activiteiten

Woningstichting Woningbelang 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 Metropoolregio Eindhoven en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningbelang is per 17 januari 2018 een stichting. Hiervoor was Woningbelang een vereniging welke in 1919 is opgericht. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Waalreseweg 5 in Valkenswaard. Woningstichting Woningbelang is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024197.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

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

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woningbelang en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. De directeur-bestuurder van Woningbelang wordt aangemerkt als verbonden partij.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de



omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Dit is in 2025 niet van toepassing voor Woningbelang.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

Transacties waarbij geen in- of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

- Verhuur van 44 huurwoningen met een aanvangshuur boven de (toen geldende) huurliberalisatiegrens
- Verhuur van 18 huurwoningen met een aanvangshuur onder de (toen geldende) liberaliseringsgrens
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Verhuur van losse parkeerplaatsen, bergingen en garageboxen
- Verkopen onder voorwaarden van nieuwbouwwoningen

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze in overeenstemming met het d.d. 20 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op totaalniveau op



basis van de relatieve verdeling qua aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de bovengenoemde toedeling.



23. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

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

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en op grond van de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Als geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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

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



Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Verwerking groot onderhoud

Woningbelang 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. Als 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.

Vastgoedbeleggingen

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering.

Dit is het geval als: de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.



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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 20 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woningbelang als DAEB-vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.



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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woningbelang waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

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

Woningbelang past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering volgens de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woningbelang een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daaruit heeft Woningbelang geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed van Woningbelang betreft DAEB-vastgoed. De totale huursom van deze eenheden is lager dan 5% binnen de DAEB-tak. Daarom past Woningbelang voor deze categorieën de basisversie toe.



Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel de Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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



geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex, uiteindelijk, in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	nvt	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	13,70%	5,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%



	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW	€ 1.010 - € 2.594	€ 936 - € 2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe: MGW	€ 852 - € 2.348	€ 797 - € 2.128
Instandhoudingsonderhoud per vhe: Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.673 - € 2.459	€ 1.547 - € 2.224
Beheerkosten per vhe: EGW	€ 569	€ 542
Beheerkosten per vhe: MGW	€ 558	€ 532
Beheerkosten per vhe: Zorgeenheid (extramuraal)	€ 514	€ 491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0978%	0,1027%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,05%	6,14%
Mutatiekans bij uitponden	6,15%	6,25%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet: Bij doorexpluiten	5,36%	5,28%
Disconteringsvoet: Bij uitponden	7,13%	6,22%

Huurontwikkeling vóór harmonisatie:

Segement	Grondslag	Opslag					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Laag segment	prijsinflatie (t-1)	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Midden segment	loonindex (t-1)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Hoog segment	min. Prijsinflatie en loonindex (t-1)	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,69	€ 7,33
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,90	€ 12,29
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,99%	9,67%
Parameters maatschappelijk onroerend goed	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,35	€ 8,91
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	10,10%	9,78%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,10%	8,75%



Ten aanzien van de full versie

In de waardering ultimo 2025 zijn geen eenheden full-versie getaxeerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

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

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).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbelang 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 kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbelang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- 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 Woningbelang bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbelang hanteert in haar beleid een bevrozing van huur indien de huidige huur hoger is dan de huidige streefhuur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningbelang en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningbelang hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:



- Onderhoudsnorm uitgaande van een 60-jarig gemiddelde, gebaseerd op de laatst vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.
- Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
- De onderhoudsnorm wordt vermeerderd met toegerekende organisatiekosten, gebaseerd op de in de functionele winst-en-verliesrekening verantwoorde lasten onderhoudsactiviteiten.
- 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 winst-en-verliesrekening. Woningbelang hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Verhuur- en beheernorm, gebaseerd op de in de functionele winst-en-verliesrekening verantwoorde lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit (minus verhuurderheffing), gedeeld door een gewogen gemiddelde van het aantal verhuureenheden.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van eenheden BOG / MOG / ZOG en Parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt volgens handboek verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde bedraagt:

	2025	2024
DAEB	€ 412,4 mln.	€ 551,4 mln.
Niet-DAEB	€ 12,6 mln.	€ 12,0 mln.
Beleidswaarde totaal	€ 425,0 mln.	€ 563,5 mln.

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand (uitgesplitst naar type, EGW, MGW, studenteneenheden enz.)	EGW € 787 MGW € 624 Extramuraal € 631	EGW € 977 MGW € 1.209
Norm beheerlasten	€ 958	€ 958
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.828	€ 4.049
Aantal eenheden met een E-/F-/G-label	23	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningstichting Woningbelang is als volgt:

- *Voor DAEB-woningen:* gemiddeld 64,84% max. redelijk volgens het vastgestelde huurbeleid (16-10-2025). Binnen dit beleid wordt iedere individuele DAEB-woning op een specifiek vastgestelde huurklasse afgetopt.
- *Voor niet-DAEB woningen:* gemiddeld 84,13% max. redelijk volgens het vastgestelde huurbeleid (16-10-2025).



Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Binnenonderhoudswens (vervanging Badkamer/Keuken/Toilet op verzoek huurder)
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud (incl. advies, onderzoek)
- Toegerekende organisatiekosten (functioneel model)
- Groenonderhoud en glasbewassing

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten over reparatie- en klachtenonderhoud en ook mutatie-onderhoud 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 Woningstichting Woningbelang welke in 2025 is 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.

Woningstichting Woningbelang beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningstichting Woningbelang conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2025. Vanaf 2026 worden de conditiemetingen weer volgens periodieke actualisatie uitgevoerd: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woningstichting Woningbelang rekening met marktconforme prijzen (prijsspeil 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 tendeeert daarom naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt daarom onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

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

Type	Periodiciteit
Dak (dakpannen vervangen)	80 jaar
Dak (bitumen vervangen)	Bitumineus 20 jaar Bitumineus APP 25 jaar
Dak (goten)	30 jaar
Gevel (voegwerk)	80 jaar



Kozijnen (hout)	60 jaar
Kozijnen (kunststof)	50 jaar
Schilderwerk (buiten)	7 jaar
Installaties (cv)	Atmosferische gasketel HR 18 jaar (Hybride) warmtepompen 18 jaar
Photo voltage cellen	25 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 op 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. Volgens de definities in het handboek 2025 zijn dus ook de uitgaven in het onderhoud voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. Het 'concept' ingrijpende verbouwing geldt niet voor de normafleiding voor onderhoud in de beleidswaarde. Hierdoor stijgt de onderhoudsnorm aanzienlijk en heeft dit een (sterk) drukkend effect op de beleidswaarde. Zonder deze aanpassing zou de beleidswaarde ultimo 2025 ca. € 580,4 mln. bedragen.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG-labels

Woningstichting Woningbelang heeft ultimo 2025 nog 23 eenheden waarop een EFG-label van toepassing is. Voor deze eenheden is een correctie doorgevoerd op de MJOB waardoor opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig worden toegepast. Hierbij is rekening gehouden met in 2025 uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden maar in 2025 nog niet afgemelde energielabels.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor een totaal van ca. € 0,25 mln. aan achterstallig onderhoud (asbest) ingerekend. Voor de beleidswaarde is dit gecorrigeerd aangezien deze uitgaven al in de MJOB zijn opgenomen.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op het gemiddelde voor de jaren 2025-2040 in de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 e.v., geschoond voor incidentele lasten.

Gevoeligheidsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om 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:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ - 42,9 mln. (-10,1%)
Streefhuur per maand	+ € 25,-	€ 23,8 mln. (5,6%)
Lasten onderhoud	+ € 100,-	€ -17,1 mln. (-4,0%)
Lasten beheer	+ € 100,-	€ -17,1 mln. (-4,0%)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woningbelang verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woningbelang onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij Woningbelang een plicht tot terugkoop heeft tegen een prijs gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder



waardevermindingsverlies, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als herwaardering.

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverlichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn als op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Als de terugkoop gerealiseerd is, vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden.
- Als de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Als het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.



Belastinglatenties met een langlopend karakter zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de voor Woningbelang geldende rente voor langlopende geldleningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging en ook de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen



onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

In het algemeen geldt dat de waardering van het eigen vermogen een resultante is van de waardering van de activa en overige passiva. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, wordt het niettemin in de balans verder onderverdeeld. Een dergelijke onderverdeling is relevant voor economische beslissingen van de gebruikers van de jaarrekening, onder meer als de onderverdeling een aanwijzing vormt voor wettelijke en andere beperkingen op de vrije beschikbaarheid van het 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 en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering als de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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



Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als 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 te verwachten investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Pensioenen

Woningbelang heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woningbelang betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft bijdraagt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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



Per 1 januari 2026 is SPW overgestapt op het nieuwe pensioenstelsel, waarbij de opgebouwde buffer is verdeeld.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Langlopende en kortlopende schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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.

De schulden die ultimo 2021 aan de activa passiva transactie met Vestia zijn verbonden zijn bij eerste verwerking gewaardeerd op marktwaarde en zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen. Het agio op de leningen wat bij de eerste waardering is ontstaan valt jaarlijks vrij gelijktijdig met de betaling van de rente en loopt nog tot en met 2058.

De schuld die in 2024 aan de activa passiva transactie met Mooiland zijn verbonden zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd op marktwaarde en zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen. Het agio op lening wat bij eerste waardering is ontstaan valt jaarlijks vrij gelijktijdig met de betaling van de rente en loopt nog tot en met 2032.

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 Woningbelang 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. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.



24. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het jaarresultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen al zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De huurverhoging bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,0%, of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50 respectievelijk € 100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.



Woningbelang heeft de volgende, niet-inkomensafhankelijke, huurverhogingen gehanteerd:

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 5,0% (volgens de Nationale prestatieafspraken)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2025 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
- Niet-DAEB-woningen:
 - Maximaal 4,1%
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Opbrengsten servicecontracten

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

- Verhouding aantal FTE per activiteit.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op immateriële vaste activa en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.



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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Woningbelang past de CAO Woondiensten toe. Kosten voor jubilea worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening op het moment dat deze zich voordoen.

Pensioenlasten

Woningbelang heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Kosten van leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Rentebaten en rentelasten

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



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 waardeverandering 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”.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woningbelang integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor Woningbelang beperkt.

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



25. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasury-statuuat van Woningbelang wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasury-beleid van Woningbelang dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury-statuuat is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woningbelang zich volgens haar treasury-statuuat onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Liquiditeitsopslagen in basisrenteleningen zijn embedded derivaten. Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt volgens de gelende grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarde als in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Op grond van bovenstaande scheidt Woningbelang de liquiditeitsopslagen niet af van de basiscontracten.

Prijrsrisico

Woningbelang heeft geen effecten in portefeuille en heeft daardoor geen prijsrisico.

Valutarisico

Woningbelang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woningbelang loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende langlopende schulden (waaronder kredietinstellingen) en de liquiditeitsopslagen van de basisrenteleningen.

Woningbelang maakt gebruik van basisrenteleningen. Een basisrentelening is een financieringsinstrument waarbij de hoofdsom gedurende de looptijd (meerdere jaren tot maximaal 50 jaren) gelijk blijft. De te vergoeden rente is gesplitst in twee delen: een basisrente en liquiditeitsopslag. De basisrente is gefixeerd voor de gehele looptijd. De liquiditeitsopslag wijzigt gedurende de looptijd. Hierbij wordt gekozen uit verschillende



looptijden van de opslagen. Als met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de opslag kan de lening worden afgelost tegen de op het keuzemoment geldende marktwaarde van de lening. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woningbelang een renterisico met zich mee.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woningbelang loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2025
Liquide middelen	€ 5.789.861
Bankschuld	€ -
Kredietlimiet	€ -
Lopende investeringsverplichtingen	€ 10.368.445
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	€ 5.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 4.000.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woningbelang zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woningbelang gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woningbelang heeft haar financiële meerjarenplanning zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woningbelang voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Woningbelang hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woningbelang heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB-investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de huidige liquiditeitspositie van de niet-DAEB-tak. Over 2019 tot en met 2025 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woningbelang ook in 2026 de niet-DAEB-investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Woningbelang sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



26. Toelichting op de balans per 31 december 2025

Immateriële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Software	330.627	243.039

Software

Op de balans staan onder deze post de investeringen in het primaire systeem van Woningbelang. De software wordt lineair afgeschreven in 5 jaar.

Het verloopoverzicht van de software is hierna opgenomen:

	2025	2024
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	995.458	947.613
Cumulatieve afschrijvingen	-752.419	-663.445
	243.039	284.168
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	172.494	47.845
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen desinvesteringen		
Afschrijvingen	-84.906	-88.974
Totaal mutaties	87.588	-41.129
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.167.952	995.458
Cumulatieve afschrijvingen	-837.325	-752.419
Boekwaarde per 31 december	330.627	243.039

Materiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.601.398	1.175.950

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Op de balans staan onder deze post de (on)roerende zaken vermeld die we in eigendom hebben en aanwenden in het kader van de exploitatie. Belangrijke onderdelen hiervan zijn het eigen kantoorpand, de investeringen in informatie- en communicatietechnologie (ICT), het wagenpark en kantoorinventaris.



De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Terreinen	geen afschrijvingen	
Gebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	10-25 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
ICT hardware	lineair	5 jaar

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 5.048.000. Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Een verloopoverzicht van de (on)roerende zake ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	2025	2024
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.067.007	2.914.757
Cumulatieve afschrijvingen	-1.891.057	-1.766.270
	1.175.950	1.148.487
<i>Mutaties</i>		
Investerings	549.310	152.250
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-123.862	-124.787
Totaal mutaties	425.448	27.463
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.616.317	3.067.007
Cumulatieve afschrijvingen	-2.014.919	-1.891.057
Boekwaarde per 31 december	1.601.398	1.175.950

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	953.889.538	868.711.611
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.184.091	14.421.320
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.194.204	17.593.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.574.786	2.465.699
	998.842.618	903.191.892



DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is in 2025 als volgt:

Verloopoverzicht 2025	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	868.711.611	14.421.320	883.132.931
Investerings bestaand bezit	8.962.628	541.997	9.504.625
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	18.350.054	-	18.350.054
Voorziening onrendabele top	-4.470.858	-	-4.470.858
Aankopen	0	-	-
Desinvesteringen	-4.926.156	-317.654	-5.243.810
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	-2.889.064	2.889.064	-
Herwaardering	70.151.323	649.364	70.800.687
Boekwaarde per 31 december	953.889.538	18.184.091	972.073.629

Verloopoverzicht 2024	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	737.597.416	14.624.646	752.222.062
Investerings bestaand bezit	17.787.686	359	17.788.044
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	9.122.056	-	9.122.056
Voorziening onrendabele top	-4.842.272	-	-4.842.272
Aankopen	5.282.728	-	5.282.728
Desinvesteringen	-2.658.347	-246.772	-2.905.119
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	1.941.760	-1.833.392	108.368
Herwaardering	104.480.585	1.876.479	106.357.064
Boekwaarde per 31 december	868.711.611	14.421.320	883.132.931

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 616.751.189. Een verdere toelichting van de herwaarderingen is opgenomen bij de toelichting op het Eigen Vermogen.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.334 woningen (exclusief 11 intramurale zorgeenheden) en 77 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen van het boekjaar van deze eenheden bedraagt ca. € 1.269.898.000 voor de woningen en € 1.128.000 voor de garages.



Investerings en overboekingen

De investeringen in het vastgoed in exploitatie zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
Energiebesparende maatregelen	8.869.368	3.426.711
Zonnepanelen bestaande woningen	209.989	1.218.850
Inrichting en installaties	152.146	148.686
Verwijderen asbest	221.265	232.776
Ingrijpende verbouwing	51.858	12.761.021
Totaal investeringen	9.504.625	17.788.044

Verklaring waarde mutatie

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

Waardemutatie 2025 (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
1 januari	868.712	14.421	883.133
Voorraadmutaties	10.082	3.237	13.319
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte en overige basisgegevens	-15	0	-15
Contractuur en leegstand	15.215	229	15.444
Maximaal redelijke huur	4.926	41	4.967
WOZ-waarde	72.471	344	72.815
Achterstallig onderhoud	45	0	45
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	49	-5	44
Mutatiegraad doorexploiteren	-509	-5	-514
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.446	-13	1.433
Overige basisgegevens	2.988	159	3.147
Marktontwikkelingen			
Reguliere huurstijging	-6.908	-116	-7.024
Markthuurstijging	17.176	286	17.462
(Historische) leegwaardestijging	20.392	251	20.643
Macro economische parameters	771	-7	764
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-15.787	-195	-15.982
Disconteringsvoet	-54.137	-744	-54.881
Beheerkosten	-1.659	-28	-1.687
Overige	551	-7	543
Methodische wijzigingen	0	0	0
Parameterwijzigingen			
Disconteringsvoet na validatie	7.327	180	7.507
Markthuurstijging na validatie	10.754	157	10.911
Boekwaarde per 31 december	953.889	18.185	972.074

Woningstichting Woningbelang heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de 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.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2024 is volgens voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

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

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in markt- waarde 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,93%	plus 1%	-133.002.826	-13,68%
Gemiddelde markthuur	€ 1.037	plus 10%	52.945.174	5,45%
Mutatiegraad	6,06%	plus 1%	31.253.007	3,22%
Leegwaarde	€ 1.522.632.778	plus 10%	31.105.042	3,20%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 425 miljoen.

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Gehanteerd in beleids- waarde 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Effect op beleids-waarde (€)	Effect op beleids- waarde %
Disconteringsvoet	4,22% (DAEB) 4,76% (niet-DAEB)	plus 0,5%	-42.861.541	-10,08%
Streefhuur per maand	741 (DAEB) 974 (niet DAEB)	plus € 25	23.833.039	5,61%
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.831	plus € 100	-17.057.343	-4,01%
Lasten beheer per jaar	€ 958	plus € 100	-17.057.343	-4,01%



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

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2025	953.890	18.184	972.074
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-30.054	-193	-30.248
Betaalbaarheid (huren)	-366.031	-2.613	-368.644
Kwaliteit (onderhoud)	-229.799	-3.717	-233.516
Beheer (beheerkosten)	5.787	44	5.830
Disconteringsvoet	78.613	937	79.550
Beleidswaarde per 31 december 2025	412.405	12.641	425.046

Verzekering & zekerheden

Het vastgoed is verzekerd tegen werkelijk geleden schade. Woningbelang betaalt een vaste bijdrage van € 110.688 per jaar met een eigen risico van € 50.000 voor een volledige dekking voor een groot gedeelte van haar bezit. Vastgoed in een VVE is verzekerd via de VVE. Enkele bijzondere complexen worden verzekerd tegen herbouwwaarde met een eigen promillage per complex. Er is geen sprake van onderverzekering.

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.194.204	17.593.262

Een verloopoverzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	2025	2024
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.221.162	9.425.686
Cumulatieve waardeveranderingen	8.372.100	5.892.400
	17.593.262	15.318.086
Mutaties:		
Investerings	1.336.126	330.000
Desinvesterings	-1.310.334	-1.042.272
Overboekings	-	-
Waardeveranderingen	575.149	2.987.448
Totaal mutaties	600.941	2.275.176
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.048.988	9.221.162
Cumulatieve waardeveranderingen	8.145.216	8.372.100
Boekwaarde per 31 december	18.194.204	17.593.262



In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 55 eenheden opgenomen (2024: 56 eenheden). Deze eenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht, waarbij gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 34,82%.

Bestaande koopwoningen zijn in 2025 gemiddeld 3,4% duurder geworden.

Mutaties

In 2025 heeft Woningbelang vier woningen teruggekocht:

- Wilgenroosstraat 18 wordt in 2026 opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Eikenberg 10 is in 2025 teruggekocht en opnieuw verkocht onder voorwaarden
- Eikenberg 18 is in 2025 teruggekocht en opnieuw verkocht onder voorwaarden
- Dijkbeemd 12 is in 2025 regulier verkocht

In 2025 heeft Woningbelang drie woningen verkocht onder voorwaarden:

- Wilgenroosstraat 22 is in 2025 verkocht onder voorwaarden
- Eikenberg 10 is in 2025 verkocht onder voorwaarden
- Eikenberg 18 is in 2025 verkocht onder voorwaarden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2025	2024
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.574.786	2.465.699

Een verloopoverzicht van het vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.993.006	13.911	9.006.917
Af: Voorziening onrendabele investeringen	-6.541.218	-	-6.541.218
Herrekenende boekwaarde	2.451.789	13.911	2.465.699
Mutaties			
Investeringen	22.415.748	-	22.415.748
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-18.350.054	-	-18.350.054
Overige mutaties	13.911	-13.911	0
Afboeking projecten	-37.334	-	-37.334
	4.042.271	-13.911	4.028.360
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.035.277	-	13.035.277
Af: Voorziening onrendabele investeringen	-4.460.491	-	-4.460.491
Boekwaarde per 31 december 2025	8.574.786	-	8.574.786



Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie bestaat uit de volgende projecten:

- Valkenswaard:
 - Le Sage ten Broekstraat
 - Valkenstaete
 - Willibrorduslaan
 - Waalreseweg
 - Hertogin Johannastraat
- Bergeijk:
 - Hooge Berkt
 - Kapelledries
 - Kleine Kept
 - Dr. A. .Hoynk van Papendrechstraat
 - Weebosserweg
 - Koningin Julianastraat
- Eindhoven:
 - Hastelweg
- Verschillende haalbaarheidsonderzoeken

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woningbelang zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woningbelang rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase 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.

Financiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)	250.710	527.045



Latente belastingvorderingen

	2025	2024
	€	€
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders	-	202.490
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	180.823	245.019
Langlopende leningen	69.887	79.536
Boekwaarde per 31 december	250.710	527.045

Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders

Commercieel zijn de zonnepanelen en rookmelders verwerkt als onderdeel van de woning.

In het geval dat zonnepanelen en rookmelders fiscaal als zelfstandig bedrijfsmiddel worden aangemerkt, komt de volledige aanschafwaarde (minus de restwaarde) voor afschrijving in aanmerking. Worden zonnepanelen en rookmelders echter aangemerkt als 'onderdeel van het gebouw', dan wordt de afschrijving hiervan beperkt, doordat gebouwen fiscaal niet verder afgeschreven mogen worden dan tot de bodemwaarde (= 100% van de WOZ-waarde).

De vraag of zonnepanelen kwalificeren als onderdeel van het gebouw, waarop de afschrijvingsbeperking van toepassing is, is voorgelegd aan Hof 's Hertogenbosch, waarbij zij het standpunt van de Belastingdienst en Rechtbank gevolgd hebben. Inmiddels is bekend dat de belanghebbende in deze zaak beroep in cassatie heeft ingesteld.

Woningbelang heeft in afwachting van een definitieve gerechtelijke uitspraak in deze fiscale positie 2025 geen rekening gehouden met het separaat activeren en afschrijving over zonnepanelen. De afschrijving op zonnepanelen in het verleden is in de jaarcijfers 2024 verwerkt en wordt in de aangifte vennootschapsbelasting 2024 gecorrigeerd. Dit is afgestemd met de Belastingdienst.

Het standpunt met betrekking tot de activering en afschrijving van de rookmelders is gewijzigd ten opzichte van de inschatting in de fiscale positie 2024. Recent heeft de Belastingdienst aangegeven dat rookmelders volgens hen kwalificeren als onderdeel van een gebouw. Dit standpunt is in lijn met het standpunt dat de Belastingdienst inneemt in de procedure over de afzonderlijke activering van zonnepanelen.

Gezien de gelijkenissen tussen de zonnepanelen en de rookmelders (dienstbaar aan de woning en bestemd om duurzaam aan de woning verbonden te zijn), conformeert Woningbelang zich aan het standpunt van de Belastingdienst en zal vanaf de fiscale positie 2025 niet langer separaat worden afgeschreven op rookmelders. De correctie van de in het verleden ten onrechte toegepaste afschrijving, ter hoogte van € 575.564 tot en met 2023 en € 338.335 over 2024, zal worden verwerkt in de nog in te dienen aangifte vennootschapsbelasting 2024.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Woningbelang heeft in 2025 de latente belastingvordering berekend voor het fiscale afschrijvingspotentieel. Voor het deel wat binnen een redelijke termijn wordt gerealiseerd is een belastinglatentie opgenomen.



Langlopende leningen

De latentie langlopende leningen betreft de langlopende schulden, heeft een langlopend karakter en is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de voor ons geldende rente voor langlopende leningen (3,15%) onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief.

Vorraden

	2025	2024
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	334.490	-
Overige voorraden	192.725	182.077
	<u>527.215</u>	<u>182.077</u>

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 1 (2024: 0). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 1. De verwachte opbrengstwaarde van deze woning bedraagt € 560.000 en de boekwaarde € 334.490.

Overige voorraden

	2025	2024
	€	€
Grijpvoorraden onderhoudsmaterialen	64.781	54.133
Grondposities	127.944	127.944
Boekwaarde per 31 december	<u>192.725</u>	<u>182.077</u>

De waarde van de grijpvoorraden onderhoudsmaterialen is gebaseerd op een inventarisatie die per einde van het jaar heeft plaatsgevonden. De grondpositie bestaat uit één perceel grond gelegen aan de Weegbree in de gemeente Valkenswaard en één perceel die naar verwachting in 2026 wordt ingebracht in een vastgoedontwikkelingsproject.

Vorderingen

	2025	2024
	€	€
Huurdebiteuren	176.297	170.536
Overheid	-	509.101
Overige vorderingen	8.762	4.871
Overlopende activa	<u>18.839</u>	<u>19.084</u>
	<u>203.898</u>	<u>703.592</u>

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



Huurdebiteuren

	2025	2024
	€	€
Zittende huurders	199.399	184.695
Vertrokken huurders	106.988	128.060
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-130.091	-142.220
	<u>176.297</u>	<u>170.536</u>

Zittende huurders

De achterstand zittende huurders eind 2025 is 0,34% van de netto jaarhuur + netto-opbrengst servicekosten (2024: 0,46%). De achterstand betreft 105 personen (2024: 155), waarvan de dossiers van 28 personen (2024: 25) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Vertrokken huurders

De vertrokken huurders met een achterstand betreffen 35 personen (2024: 48), waarvan de dossiers van 18 personen (2024: 26) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Overheid

	2025	2024
	€	€
Vorderingen op gemeente Valkenswaard	-	509.101

De post 'vorderingen op de gemeente Valkenswaard' bestond grotendeels uit een vergoeding voor asbestsanering, sloop en bouwrijp maken van grond voor "De Wilde Wingerd". Ultimo 2025 is er geen vordering op de gemeente Valkenswaard.

Overige vorderingen

	2025	2024
	€	€
Overige vorderingen	8.762	4.871

Onder de overige vorderingen zijn opgenomen overige debiteuren niet zijnde huurders.

Overlopende activa

	2025	2024
	€	€
Nog te ontvangen bedragen	8.206	2.273
Vooruitbetaalde posten en vooruitontvangen facturen	10.633	16.811
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>18.839</u>	<u>19.084</u>

Onder overlopende activa zijn onder andere bedragen die in 2026 nog worden ontvangen opgenomen.

Liquide middelen

	2025	2024
	€	€
Bank	5.789.861	11.653.408
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>5.789.861</u>	<u>11.653.408</u>



Voor een nadere toelichting voor het verloop van de liquide middelen wordt verwezen naar het in de jaarrekening opgenomen kasstroomoverzicht. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Woningbelang.

Eigen vermogen

	2025	2024
	€	€
Overige reserves	166.729.444	149.591.487
Herwaarderingsreserve	549.504.952	451.839.585
Resultaat boekjaar	74.849.806	114.803.325
	<u>791.084.202</u>	<u>716.234.397</u>

Overige reserves

	2025	2024
	€	€
Algemene bedrijfsreserve	166.729.444	149.591.487

Algemene bedrijfsreserve

Het verloop van de algemene bedrijfsreserve is als volgt:

	2025	2024
	€	€
1 januari	149.591.487	159.905.880
Uit resultaatbestemming	13.832.708	-12.010.248
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.068.450	1.321.773
Realisatie uit hoofde van sloop	236.799	-
Herclassificaties/herkwalificaties	-	374.082
Boekwaarde per 31 december	<u>166.729.444</u>	<u>149.591.487</u>

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	€	€
Herwaarderingsreserve	549.504.952	451.839.585

Woningbelang vormt een herwaarderingsreserve voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.



Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2024	455.927.544	3.246.140	459.173.684
Resultaatbestemming	-5.483.025	-155.218	-5.638.243
Afname uit hoofde van daling van marktwaarde	-	-	-
Herclassificaties/herkwalificaties	-228.664	-145.418	-374.082
Boekwaarde 31 december 2024	448.961.166	2.878.420	451.839.585
Resultaatbestemming 2024	99.229.120	1.741.497	100.970.617
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.827.131	-241.319	-3.068.450
Realisatie uit hoofde van sloop	-236.799	-	-236.799
Boekwaarde 31 december 2025	545.126.356	4.378.597	549.504.952
Toename uit hoofde van stijging van marktwaarde (bestemming jaarresultaat 2025)	66.556.854	689.384	67.246.238
Boekwaarde na bestemming jaarresultaat 2025	611.683.210	5.067.981	616.751.190

Resultaat boekjaar

	2025 €	2024 €
Resultaat boekjaar	74.849.806	114.803.325

Voorstel tot bestemming van het resultaat 2025

Voorgesteld wordt het resultaat ad € 74.849.806 als volgt te bestemmen:

- een bedrag van € 67.246.238 toe te voegen aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van € 7.603.568 toe te voegen aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Dit voorstel is niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat 2024

Het resultaat van 2024 ad € 114.803.325 is als volgt verwerkt:

- een bedrag van € 100.970.617 is toegevoegd aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van € 13.832.708 is toegevoegd aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Voorzieningen

	2025 €	2024 €
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	7.696.622	2.685.571
Overige voorzieningen	47.243	50.256
	7.743.865	2.735.827



Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	2025	2024
	€	€
1 januari	9.226.789	13.098.864
Dotaties	7.446.559	1.820.707
Vrijval	-45.377	-850.510
Afwikkeling	-4.470.858	-4.842.272
	12.157.113	9.226.789
In mindering op nieuwbouwcomplexen	-4.460.491	-6.541.218
Boekwaarde per 31 december	7.696.622	2.685.571

Ultimo 2025 zijn de verliezen genomen voor de volgende nieuwbouwprojecten:

- Valkenswaard
 - Valkenstaete
 - Willibrorduslaan
 - Hertogin Johannastraat
 - Waalreseweg
- Bergeijk
 - Hooge Berkt
 - Kleine Kept
 - Dr. A. .Hoynk van Papendrechstraat
 - Weebosserweg
 - Koningin Julianastraat
- Eindhoven
 - Hastelweg

De voorzieningen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan drie jaar.

Overige voorzieningen

	2025	2024
	€	€
Gezamenlijke ruimte Rapelenberg	47.243	50.256
Boekwaarde per 31 december	47.243	50.256

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2025	2024
	€	€
1 januari	50.256	88.590
Dotaties	-	2.882
Uitgaven	-3.013	-41.216
Boekwaarde per 31 december	47.243	50.256



De voorziening voor gezamenlijke ruimte Rapelenberg wordt vanaf 1 juli 2024 niet meer gedoteerd. Van de voorzieningen is een bedrag van € 47.243 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Langlopende schulden

	2025	2024
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	169.111.322	175.129.880
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.596.126	16.313.484
	<u>185.707.448</u>	<u>191.443.364</u>

Het kortlopende deel van de langlopende schulden is opgenomen bij de kortlopende schulden.

Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post 'schulden/leningen kredietinstellingen' voor leningen van Woningbelang is als volgt:

	2025	2024
	€	€
1 januari	175.206.284	145.833.511
Bij: nieuwe leningen	7.000.000	34.430.000
Bij: agio op nieuwe leningen	-	152.494
Af: vrijval agio leningen	-958.629	-1.033.674
Af: aflossingen	-76.404	-4.176.047
	<u>181.171.251</u>	<u>175.206.284</u>
Af: aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	12.059.929	76.404
Boekwaarde per 31 december	<u>169.111.322</u>	<u>175.129.880</u>

De rentevoet van de totale leningenportefeuille bedraagt gemiddeld in het verslagjaar 3,17% en ultimo het verslagjaar 3,15%. De leningenportefeuille bestaat uit 34 fixe leningen, waarvan 6 basisrenteleningen, 1 annuïtaire lening en 1 roll-over lening.

Basisrentelening

Een basisrentelening is een financieringsinstrument waarbij de hoofdsom gedurende de looptijd (meerdere jaren tot maximaal 50 jaren) gelijk blijft. De te vergoeden rente is gesplitst in twee delen: een basisrente en liquiditeitsopslag. De basisrente is gefixeerd voor de gehele looptijd. De liquiditeitsopslag wijzigt gedurende de looptijd.

Hierbij wordt gekozen uit verschillende looptijden van de opslagen. Indien met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de opslag kan de lening worden afgelost tegen de op het keuzemoment geldende marktwaaarde van de lening. Basisrenteleningen vallen onder de werking van de op 1 oktober 2012 in werking getreden 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen'.

De liquiditeitsopslagen van de vijf basisrenteleningen worden herzien op 1 juli 2027, 2 oktober 2027, 1 februari 2028, 3 februari 2031 en 1 maart 2032.



Marktwaaarde

De marktwaaarde van de geborgde leningen zoals bepaald door het WSW bedraagt ultimo het verslagjaar € 179.129.000. De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de geldleningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Agio op leningen

In 2021 heeft Woningbelang het vastgoedbezit in de gemeente Bergeijk van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie.

Een dirty marktwaaarde van € 50.299.457 aan leningen is overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedroeg € 31.433.776. Het gemiddeld rentepercentage bedraagt 4,45%. De 9 leningen hebben een restant looptijd van 1 tot 37 jaar. Het agio bedroeg € 18.240.072 en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen.

Daarnaast heeft Woningbelang in 2024 het pand De Meule in Valkenswaard van woningcorporatie Mooiland overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Een dirty marktwaaarde van € 1.582.494 aan lening is overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedroeg € 1.430.000. Het rentepercentage bedraagt 4,25%. De lening heeft een restant looptijd van 8 jaar. Het agio bedroeg € 152.494 en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de lening.

Per ultimo 2025 bedraagt de Agio € 13.880.710.

Borging door WSW

Ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 167.290.541 (2024: € 160.366.945) borging verstrekt door het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**. Voor een schuldrestant ad € 171.290.541 (2024: € 164.366.945) zijn er (achter)garanties door overheden verstrekt.

Rente en kasstroomrisico geldleningen

Rente-percentage		renteherziening periode		resterende looptijd (aflossing)	
0% - 1%	€ 16.544.981	van 1 - 6 maanden	€ 0	< 1 jaar	€ 12.059.929
1% - 2%	€ 14.000.000	van 6 mnd tot 1 jaar	€ 0	van 1 tot 5 jaar	€ 24.310.679
2% - 3%	€ 34.000.000	van 1 tot 5 jaar	€ 15.000.000	van 5 tot 10 jaar	€ 23.587.538
3% - 4%	€ 54.500.000	van 5 tot 10 jaar	€ 12.500.000	van 10 tot 15 jaar	€ 12.173.607
4% - 5%	€ 37.086.772	> 10 jaar	€ 0	van 15 tot 20 jaar	€ 6.987.617
5% - 6%	€ 11.158.788	geen	€ 139.790.541	> 20 jaar	€ 81.171.171
> 6%	€ -				
Totaal	€ 167.290.541		€ 167.290.541		€ 167.290.541



Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.680.694	10.013.257
Cumulatieve waardeveranderingen	6.632.790	4.316.694
Boekwaarde per 1 januari	16.313.484	14.329.951
Mutaties		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.038.325	330.000
Waardeveranderingen	429.123	2.676.080
Terugkopen	0	-758.417
Overige mutaties	-1.184.806	-264.130
Saldo mutaties	282.642	1.983.533
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.080.748	9.680.694
Cumulatieve waardeveranderingen	6.515.378	6.632.790
Boekwaarde per 31 december	16.596.126	16.313.484

Mutaties

In 2025 heeft Woningbelang vier woningen teruggekocht:

- Wilgenroosstraat 18 wordt in 2026 opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Eikenberg 10 is in 2025 teruggekocht en opnieuw verkocht onder voorwaarden
- Eikenberg 18 is in 2025 teruggekocht en opnieuw verkocht onder voorwaarden
- Dijkbeemd 12 is in 2025 regulier verkocht

In 2025 heeft Woningbelang drie woningen verkocht onder voorwaarden:

- Wilgenroosstraat 22 is in 2025 verkocht onder voorwaarden
- Eikenberg 10 is in 2025 verkocht onder voorwaarden
- Eikenberg 18 is in 2025 verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen

De post 'waardeveranderingen' heeft betrekking op een jaarlijkse waardeverandering als gevolg van de wijziging van de actuele waarde (3,4% waardestijging in 2025).

Kortlopende schulden

	2025	2024
	€	€
Schulden aan overheid	9.331	29.109
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	12.059.929	76.404
Schulden aan leveranciers	3.370.770	2.485.362
Belastingen en premies sociale verzekering	2.991.795	1.383.854
Schulden ter zake van pensioenen	-	46.375
Overige schulden	12.387	12.979
Overlopende passiva	4.332.381	3.229.331
	22.776.593	7.263.414

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



Schulden aan overheid

	2025	2024
	€	€
Schulden aan overheid	9.331	29.109

De schulden aan overheid betreft ultimo 2025 een schuld aan Provincie Noord-Brabant en gemeente Valkenswaard.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

	2025	2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen	12.059.929	76.404

Woningbelang heeft een aflossingsverplichting van € 12.059.929 voor 2026.

Schulden aan leveranciers

	2025	2024
	€	€
Crediteuren	3.370.770	2.485.362

De schulden aan leveranciers betreffen ontvangen facturen met een dagtekening tot en met 31 december 2025, welke in 2026 worden voldaan.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	152.412	128.972
Omzetbelasting	1.597.250	616.349
Vennootschapsbelasting	1.242.133	638.534
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.991.795	1.383.854

Loonheffing en premies sociale verzekering

De schuld betreft verschuldigde loonheffingen over december 2025.

Omzetbelasting

De schuld aan de Belastingdienst betreft de nog af te dragen BTW over het vierde kwartaal van 2025 ter grootte van € 1.599.073. Alsmede een vordering suppletie omzetbelasting 2024 van € 4.017 en een nog af te dragen suppletie BTW 2025 van € 2.194.

Vennootschapsbelasting

Het saldo op balansdatum is als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
Boekjaar 2021	-	-
Boekjaar 2023	148.496	-72.499
Boekjaar 2024	63.323	711.033
Boekjaar 2025	1.264.533	-
	1.476.352	638.534



De aangifte over boekjaar 2024 wordt voor 1 mei 2026 ingediend. Deze aangifte resulteert – na correctie afschrijving rookmelders- naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 1.236.523. Er is al een voorlopige aanslag betaald van € 1.173.200. Dat betekent dat er over boekjaar 2024 nog een te verwachte schuld ad € 63.323 open staat.

De aangifte over boekjaar 2025 wordt ingediend voor 1 mei 2027. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 2.153.933. Er is al € 889.400 aan voorlopige aanslagen betaald. Dat betekent dat er over boekjaar 2025 nog een te verwachten schuld ad € 1.264.533 open staat.

Schulden ter zake van pensioenen

	2025	2024
	€	€
Pensioenpremies	-	46.375

De schulden ter zake van pensioen betreffen nog te betalen pensioenpremies. In 2025 zijn alle pensioenpremies voldaan.

Overige schulden

	2025	2024
	€	€
Netto salarissen	12.387	12.979

De overige schulden betreffen nog te betalen nettosalarissen welke in 2026 worden voldaan.

Overlopende passiva

	2025	2024
	€	€
Niet vervallen rente leningen	2.011.456	2.009.851
Vooruitontvangen huren	321.773	291.076
Vakantiedagen	165.686	160.965
Nog te verrekenen servicekosten	68.587	88.431
Depotbedragen	162.500	162.500
Overige overlopende passiva	1.602.379	516.509
Totaal overlopende passiva	4.332.381	3.229.331

Onder de overlopende passiva worden vooruit ontvangen baten en nog te betalen lasten zoals vakantiedagen en niet vervallen rente leningen opgenomen. De overige overlopende passiva bestaat met name uit al uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden waarvan de factuur pas in 2026 is ontvangen.



Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Een verplichting heeft een voorwaardelijk karakter wanneer een betaling aan derden ontstaat, afhankelijk van het zich wel of niet voordoen van bepaalde toekomstige gebeurtenissen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar volgens de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningbelang een obligoverplichting tegenover het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,60% van de restschuld van de door Woningbelang opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 46.098) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,5 miljoen per 31 december 2025 (€ 4,3 miljoen per 31 december 2024).

Woningbelang zal in de jaren 2026, 2027 en 2028 naar verwachting 0,168% aan jaarlijkse obligoheffingen moeten betalen om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woningbelang het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningbelang heeft hiervoor een Obligolening afgesloten met BNG.

Het WSW heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. Woningbelang heeft hiervoor in het 4^e kwartaal 2021 een WSW-obligolening afgesloten van 2,60% van de geborgde schuldrestant per 31-12-2020 van € 2,0 miljoen. De obligolening wordt jaarlijks aangepast op geborgde schuldrestant per ultimo boekjaar. Alleen door het WSW kan op deze leningen een trekking worden gedaan. Per 31 december 2025 wordt door het WSW een bedrag van 171,3 miljoen euro geborgd. De obligolening zal worden verhoogd naar € 4,5 miljoen (per 31 december 2024 € 4,3 miljoen).

Heffing saneringsfonds

In 2025 is er geen saneringsheffing geweest. Dit laat onverlet dat – afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen – op enig moment door de saneerder een saneringsheffing opgelegd kan worden op grond van artikel 58 van de Woningwet.

Het WSW heeft voor 2026 nog niet aangegeven of een saneringsheffing wordt opgelegd.



Loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten is vastgelegd dat werknemers van woningcorporaties recht hebben op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor een fulltime medewerker betreft het per kalenderjaar een budget van € 900, met een maximum van € 4.500.

De stand van het opgebouwde budget bij Woningbelang bedraagt ultimo 2025 € 101.806. Gebruikmaking van dit budget is afhankelijk van de keuzes van individuele medewerkers.

P.M.-verplichtingen

Onder P.M.-verplichtingen worden verplichtingen verstaan die voortvloeien uit een overeenkomst waarvan de prestatie en tegenprestatie na balansdatum plaatsvinden.

Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling

Woningbelang is ten behoeve van nieuwbouwactiviteiten per balansdatum voor een bedrag van € 6.279.985 inclusief omzetbelasting aangegaan als verplichting. Dit bedrag is niet op de balans verantwoord.

Aangegane verplichtingen onderhoud en verduurzaming

Ultimo boekjaar is Woningbelang verplichtingen aangegaan voor onderhouds- en verduurzamingsopdrachten voor € 4.088.460 waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.



27. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	32.524.810	30.327.373
Af: huurderiving wegens leegstand	-423.963	-427.863
Af: huurgewenning	-1.046	-3.154
Bij: ontvangsten op afgeboekte vorderingen voorgaande jaren	-41.969	-80.539
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	32.057.833	29.815.817
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	741.238	780.549
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.066	-4.538
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	737.172	776.011
Totaal huuropbrengsten	32.795.005	30.591.828

De huren zijn netto huren. Elk jaar wordt per 1 juli de huur van een woning verhoogd.

Woningbelang heeft de volgende, niet-inkomensafhankelijke, huurverhogingen gehanteerd:

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 5,0% (volgens de Nationale prestatieafspraken)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2025 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 4,1%
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Dit betekent voor 2025 dat de maximale toegestane huursom voor woningcorporaties niet meer mag toenemen dan 4,5% voor niet geliberaliseerde woningen. De huursom wordt berekend exclusief harmonisatie, inkomensafhankelijke huurverhoging, huurverlaging vanuit de NPA en verloop van het bezit. Deze huursomstijging bedraagt in 2025 bij Woningbelang 4,13%.

De totale huursom van de geliberaliseerde huurwoningen van Woningbelang steeg in 2025 met 3,56%.

In 2025 zijn 26 woningen in 3 complexen (Ch. Ruys de Beerenbrouckstraat, Hertogin Johannastraat, Koningin Julianastraat en Abtshof) beschikbaar geweest voor tijdelijke verhuur. Dit betreffen complexen waarvan bewoners moeten verhuizen vanwege lopende herstructureringsprojecten of -onderzoeken. In de huuropbrengsten 2025 is een bedrag van ca. € 43.000 aan tijdelijke huuropbrengsten begrepen.



De huuropbrengsten zijn als volgt te verdelen over de gemeentes waar Woningbelang haar bezit heeft:

	2025	2024
	€	€
Gemeente Valkenswaard	28.226.516	26.317.369
Gemeente Bergeijk	4.568.489	4.274.459
Gemeente Eindhoven	-	-
Totaal huuropbrengsten	32.795.005	30.591.828

Opbrengsten service- en energiecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	661.380	658.939

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders. Deze worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte kosten. De opbrengsten service- en energiecontracten bestaan uit ontvangen bijdragen voor:

- Rioolontstopping en glasvervanging
- Gas, water en elektra
- Schoonmaakkosten
- Groenonderhoud
- Lampen vervangen
- Telefoonkosten liften

De bijdragen worden jaarlijks vastgesteld en gelden van 1 juli tot en met 30 juni of van 1 januari tot en met 31 december. De gedeelde vergoedingen zijn hierop reeds in mindering gebracht. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder lasten service- en energiecontracten.

Lasten service- en energiecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	677.238	664.740

Lasten service- en energiecontracten betreffen de gemaakte kosten voor de levering van overeengekomen overige goederen, leveringen en diensten. De ontvangen bijdragen van huurders zijn verantwoord onder opbrengsten service- energiecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Directe lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.186	9.737
Toegerekende organisatiekosten	1.796.039	1.710.492
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.807.225	1.720.229



De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de functionele verdeling zoals toegelicht in de grondslagen voor bepaling van het resultaat. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Directe onderhoudslasten	8.558.217	9.286.754
Toegerekende organisatiekosten	2.540.293	2.404.028
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	11.098.510	11.690.782

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de functionele verdeling zoals toegelicht in de grondslagen voor bepaling van het resultaat. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

De post onderhoudslasten kan als volgt gespecificeerd worden:

	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	5.338.956	5.292.822
Mutatieonderhoud	991.375	1.848.760
Overige dagelijks onderhoud	1.932.936	1.831.702
Overige directe onderhoudslasten	294.950	313.470
	8.558.217	9.286.754

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.288.988	2.061.507
Verzekeringen	157.751	151.101
	2.446.739	2.212.609

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



Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.333.838	4.001.504
Af: direct toerekenbare kosten	-124.081	-61.463
	7.209.757	3.940.041
Af: boekwaarde	-4.653.818	-2.846.598
Af: toegerekende organisatiekosten	-71.299	-29.657
Totaal verkoopresultaat DAEB-vastgoed	2.484.640	1.063.786
<i>Niet-DAEB-vastgoed</i>		
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	375.000	1.061.129
Af: direct toerekenbare kosten	-5.137	-10.020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	369.863	1.051.109
Af: boekwaarde	-317.654	-1.100.794
Af: toegerekende organisatiekosten	-3.753	-787
Totaal verkoopresultaat niet-DAEB-vastgoed	48.456	-50.472
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.533.096	1.013.313

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-7.307.205	-999.110
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	231.757
Toegerekende organisatiekosten	-431.251	-413.577
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.738.456	-1.180.930

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

De waardeverminderingen bestaan in 2025 uit:

- Uitbetaalde verhuiskostenvergoedingen
- Niet te activeren projectkosten
- Mutaties in onrendabele top
- Toegerekende organisatiekosten



Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	66.556.854	107.053.441
Afname marktwaarde	3.594.469	-2.464.488
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	70.151.323	104.588.953
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	689.387	1.908.884
Afname marktwaarde	-40.023	-32.405
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	649.364	1.876.479
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.800.687	106.465.432

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	601.532	3.317.449
Waardeveranderingen verplichtingen onroerende zaken verkocht onder	-600.190	-2.502.000
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.342	815.449

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

Nettoresultaat overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Opbrengst Energieprestatievergoeding (EPV)	218.289	187.111
Opbrengst zonnepanelen	459.370	386.729
Opbrengst administratiekosten	22.065	23.404
Opbrengst screens	5.196	4.865
Opbrengst serviceabonnement	4.579	4.262
Overige bedrijfsopbrengsten	11.662	42.927
Totaal opbrengsten overige activiteiten	721.161	649.298
Af: directe kosten	-154.148	-63.035
Af: toegerekende organisatiekosten	-149.222	-118.842
Totaal kosten overige activiteiten	-303.370	-181.877
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	417.790	467.421

De opbrengst zonnepanelen betreffen de ontvangen vergoedingen van huurders voor de zonnepanelen op huurwoningen. De vergoeding is afhankelijk van de hoeveelheid geïnstalleerde zonnepanelen.



Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Kosten inlening	32.810	26.335
Bijdrageheffing Aw	28.975	23.984
Obligoheffing WSW	46.098	39.831
Kosten RvC	71.316	68.663
Accountantskosten	86.489	81.496
Toegerekende organisatiekosten	1.032.708	874.569
Totaal overige organisatiekosten	1.298.395	1.114.878

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet zijn toe te rekenen aan primaire activiteiten.

Leefbaarheid

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheidskosten	113.628	150.373
Toegerekende organisatiekosten	848.825	849.725
Totaal leefbaarheid	962.453	1.000.098

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	€	€
Overige rentebaten	298.285	339.193
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	298.285	339.193

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	4.345.930	3.704.630
Borgstellingsvergoedingen	34.855	66.639
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	4.380.785	3.771.269

Belastingen

	2025	2024
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
Voorgaande boekjaren	-182.290	-305.945
Huidig boekjaar	2.153.933	1.148.933
	1.971.643	842.988
Latente vennootschapsbelasting	276.335	1.389.558
	276.335	1.389.558
Totaal belastingen	2.247.978	2.232.546

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties voor al hun activiteiten belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Vennootschapsbelasting wordt geheven



over de fiscale winst. Fiscale winst is de winst over de verslagperiode, bepaald volgens fiscale regels, waarover vennootschapsbelasting verschuldigd of verrekenbaar is.

Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren

De vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren betreft boekjaar 2023 en 2024. De aangifte 2023 is in 2025 ingediend. De aangifte voor 2024 wordt voor 1 mei 2026 ingediend. Het fiscaal resultaat van 2024 wijkt iets af van de fiscale positie vanwege gemaakte inschattingen bij het opstellen van de fiscale positie.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat huidig boekjaar

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,80%. De lagere effectieve belastingdruk ad 2,92% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest. Hieronder is een toelichting opgenomen van de effectieve belastingdruk 2025.

De fiscale winst over het boekjaar 2025 bedraagt ca. € 7,2 miljoen. Door de inzet van diverse fiscale instrumenten en door niet aftrekbare bedragen komt het belastbaar bedrag uit op ca. € 8,4 miljoen. Het belastbaar bedrag is met name hoger dan de fiscale winst vanwege de niet-aftrekbare rente (ATAD). In 2025 is € 1.254.770 aan rente niet aftrekbaar. Over het belastbaar bedrag is € 2.153.933 vennootschapsbelasting verschuldigd.

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



	2025 €	2024 €
Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	74.849.806	114.803.325
<i>Verschillen commercieel-fiscaal</i>		
Nettoverkoopresultaat	1.747.739	1.336.096
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-341.185	-102.130
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.800.687	-106.465.432
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-1.342	-815.449
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.447.124	999.109
Onderhoudslasten	-3.555.541	-7.235.849
Leefbaarheid	-	-
Overige bedrijfslasten	-38.978	1.642
Waardeverandering financiële vaste activa	-	-
Rentelasten	49.380	24.485
Fiscale mutatie afwaarderingen	-	-
<i>Niet aftrekbare bedragen</i>		
Belastingen	2.247.978	2.232.546
Fiscale winst	11.604.294	4.778.343
<i>Fiscale regelingen</i>		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-12.344
Milieu investeringsaftrek	-103.756	-131.726
Niet aftrekbare kosten	12.576	12.188
Aanwending herinvesteringsreserve	-4.366.592	-2.384.438
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.254.770	2.243.922
Belastbare winst	8.401.292	4.505.945
Acute belastingdruk	2.153.933	1.148.933
Belastingbedrag 19% over € 200.000 (2024: 19% over €200.000)	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over € 8.201.292 (2024: 25,8%)	2.115.933	1.110.933
Totaal	2.153.933	1.148.933

	2025 €	Nominale VpB-druk 25,80%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting	77.097.784	19.877.628	25,78%
Impact van contante (her)waardering latenties	-69.860.082	-18.023.901	-23,38%
Investeringsaftrek	-103.756	-26.769	-0,03%
Niet aftrekbare kosten	12.576	3.245	0,00%
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.254.770	323.731	0,42%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2025	4.034.700	2.153.933	2,79%
mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-182.590	-0,24%
mutatie latente vennootschapsbelasting 2025		276.335	0,36%
overige effecten op belastinglast		93.745	0,12%
Totale belastinglast / belastingdruk		2.247.679	2,92%



Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
	€	€
Automatisering	84.907	88.974
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	122.218	123.144
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	207.124	212.118

De afschrijvingen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Lonen en salarissen

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	3.334.877	3.193.413
Sociale lasten	539.034	520.136
Pensioenlasten	422.970	404.347
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	4.296.881	4.117.896

De lonen en salarissen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar had Woningbelang gemiddeld 48,5 werknemers in dienst (2024: 49,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	86.489	81.496
	86.489	81.496

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woningbelang zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. De honoraria voor de controle van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden al in het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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



28. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2025

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	330.627	243.039
	330.627	243.039
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.601.398	1.175.950
	1.601.398	1.175.950
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	953.889.538	868.711.611
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.692.916	1.413.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.574.786	2.451.788
	964.157.240	872.577.098
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	22.668.297	21.616.499
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.446.701	4.850.947
Latente belastingvordering(en)	250.710	527.045
	27.365.708	26.994.491
<i>Som der vaste activa</i>	<i>993.454.972</i>	<i>900.990.578</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	64.781	54.133
	64.781	54.133
Vorderingen		
Huurdebiteuren	176.255	167.002
Overheid	-	509.101
Overige vorderingen	8.762	4.871
Overlopende activa	18.839	19.083
	203.856	700.057
Liquide middelen	-	333.878
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>268.636</i>	<i>1.088.068</i>
TOTAAL ACTIVA DAEB	993.723.608	902.078.646



PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	166.729.444	149.591.487
Herwaarderingsreserve	549.504.952	451.839.585
Resultaat boekjaar	74.849.806	114.803.325
Totaal eigen vermogen	791.084.202	716.234.397
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	7.696.622	2.685.571
Overige voorzieningen	47.243	50.256
Totaal voorzieningen	7.743.865	2.735.827
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	169.111.322	175.129.880
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	925.503	1.202.554
Totaal langlopende schulden	170.036.825	176.332.434
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	9.331	29.109
Schulden aan kredietinstellingen	2.200.797	-
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	12.059.929	76.404
Schulden aan leveranciers	3.370.770	2.485.362
Belastingen en premies sociale verzekering	2.882.384	907.893
Schulden ter zake van pensioenen	-	46.375
Overige schulden	12.387	12.979
Overlopende passiva	4.323.118	3.217.866
Totaal kortlopende schulden	24.858.716	6.775.988
TOTAAL PASSIVA DAEB	993.723.608	902.078.646



Balans Niet-DAEB per 31 december 2025

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.184.091	14.421.320
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.501.288	16.179.563
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	13.911
	34.685.379	30.614.794
<i>Som der vaste activa</i>	<i>34.685.379</i>	<i>30.614.794</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	334.490	-
Overige voorraden	127.944	127.944
	462.434	127.944
Vorderingen		
Huurdebiteuren	42	3.534
	42	3.534
Liquide middelen	7.990.658	11.319.530
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>8.453.134</i>	<i>11.451.008</i>
TOTAAL ACTIVA Niet-DAEB	43.138.513	42.065.802
PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	17.237.885	15.792.797
Herwaarderingsreserve	4.378.614	2.815.947
Resultaat boekjaar	1.051.798	3.007.755
Totaal eigen vermogen	22.668.297	21.616.499
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.446.701	4.850.947
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.670.623	15.110.930
Totaal langlopende schulden	20.117.324	19.961.877
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Belastingen en premies sociale verzekering	343.630	475.961
Overlopende passiva	9.263	11.465
Totaal kortlopende schulden	352.893	487.426
TOTAAL PASSIVA Niet-DAEB	43.138.513	42.065.802



Winst-en-verliesrekening DAEB over 2025

	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	32.074.548	29.823.598
Opbrengsten service- en energiecontracten	657.724	655.522
Lasten service- en energiecontracten	-673.761	-661.274
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.769.922	-1.675.956
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.797.012	-11.412.697
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.420.052	-2.183.090
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.071.525	14.546.103
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.218.069	3.941.902
Toegerekende organisatiekosten	-73.562	-29.657
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.653.818	-2.846.599
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.490.689	1.065.646
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.730.556	-1.174.696
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.151.323	104.514.889
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-86.994	39.213
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.333.773	103.379.406
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	716.188	643.956
Kosten overige activiteiten	-300.000	-178.624
Nettoresultaat overige activiteiten	416.189	465.332
Overige organisatiekosten	-1.270.493	-1.046.792
Leefbaarheid	-941.396	-977.172
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	173.055	176.787
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.380.785	-3.771.269
Financiële baten en lasten	-4.207.730	-3.594.483
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	75.892.557	113.838.042
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.094.549	-2.042.471
Resultaat deelnemingen	1.051.798	3.007.755
RESULTAAT NA BELASTINGEN	74.849.806	114.803.325



Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2025

	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	720.457	768.230
Opbrengsten service- en energiecontracten	3.656	3.417
Lasten service- en energiecontracten	-3.477	-3.466
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-37.303	-44.273
Lasten onderhoudsactiviteiten	-301.498	-278.085
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.687	-29.520
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	355.148	416.303
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	361.551	1.049.248
Toegerekende organisatiekosten	-1.490	-787
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-317.654	-1.100.794
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	42.407	-52.333
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.900	-6.234
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	649.364	1.950.543
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	88.336	776.236
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	729.800	2.720.545
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	4.973	5.342
Kosten overige activiteiten	-3.371	-3.253
Nettoresultaat overige activiteiten	1.601	2.089
Overige organisatiekosten	-27.902	-28.255
Leefbaarheid	-21.057	-22.926
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	214.002	258.576
Rentelasten en soortgelijke kosten	-88.772	-96.170
Financiële baten en lasten	125.230	162.406
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.205.227	3.197.830
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-153.429	-190.075
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.051.798	3.007.755



Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

(volgens de directe methode)

	2025 €	2024 €
Huren	32.097.358	29.388.514
Vergoedingen	657.723	655.522
Overige bedrijfsontvangsten	716.188	643.956
Renteontvangsten	173.055	176.787
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<i>33.644.324</i>	<i>30.864.779</i>
Personeelsuitgaven	-4.218.897	-3.970.708
Onderhoudsuitgaven	-7.192.731	-11.107.246
Overige bedrijfsuitgaven	-5.756.393	-5.058.763
Renteuitgaven	-5.337.808	-4.406.692
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-74.436	-63.217
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-112.489	-150.373
Vennootschapsbelasting	-848.064	-715.512
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-23.540.818</i>	<i>-25.472.511</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.103.506	5.392.268
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	6.999.938	2.094.048
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	333.900	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	2.889.064	-
	<i>10.222.902</i>	<i>2.094.048</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-20.474.122	-11.684.794
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-8.226.296	-19.664.618
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-7.673	-7.428
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-5.282.728
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-643.261	-270.625
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-721.804	-200.095
Externe kosten bij verkoop	-115.769	-59.602
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-30.188.925</i>	<i>-37.169.890</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-19.966.023</i>	<i>-35.075.842</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-19.966.023	-35.075.842
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	7.000.000	34.582.494
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-	-
Overige ontvangsten	404.246	404.245
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>7.404.246</i>	<i>34.986.739</i>
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-76.404	-4.176.047
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-76.404</i>	<i>-4.176.047</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.327.842	30.810.692
Mutatie liquide middelen DAEB	-2.534.675	1.127.117
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	333.878	-793.239
Liquide middelen per 31-12	-2.200.797	333.878
Mutatie liquide middelen DAEB	-2.534.675	1.127.117



Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025

(volgens de directe methode)

	2025	2024
	€	€
Huren	721.900	765.760
Vergoedingen	3.657	3.417
Overige bedrijfsontvangsten	4.973	5.342
Renteontvangsten	214.002	258.576
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldi ingaande kasstromen	944.532	1.033.095
Personeelsuitgaven	-94.275	-102.688
Onderhoudsuitgaven	-243.998	-219.397
Overige bedrijfsuitgaven	-90.790	-94.384
Renteuitgaven	-88.772	-96.170
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-636	-598
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-1.139	-
Vennootschapsbelasting	-285.761	-
Saldo uitgaande kasstromen	-805.371	-513.237
Kasstroom uit operationele activiteiten	139.161	519.858
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	375.000	3.271.898
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	704.425	330.000
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	1.079.425	3.601.898
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.911	-13.911
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-541.997	-359
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-2.889.064	-303.313
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-712.612	-577.841
Aankoop grond	-	-
Externe kosten bij verkoop	-13.449	-11.881
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen	-4.143.211	-907.305
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-3.063.786	2.694.593
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.063.786	2.694.593
Financieringsactiviteiten		
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-404.246	-404.245
Tussentelling uitgaande kasstromen	-404.246	-404.245
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-404.246	-404.245
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	-3.328.872	2.810.206
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	11.319.530	8.509.324
Liquide middelen per 31-12	7.990.658	11.319.530
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	-3.328.872	2.810.206



Toelichting op de gescheiden balans en winst-en-verliesrekening

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder de deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de balans op totaalniveau is deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	22.668.297	-	-22.668.297	-

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de DAEB-tak is gelijk aan het gesaldeerde eigen vermogen van de DAEB- en niet-DAEB-tak tezamen.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	166.729.444	17.237.885	-17.237.885	166.729.444
Herwaarderingsreserve	549.504.952	4.378.614	-4.378.614	549.504.952
Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	74.849.806	1.051.798	-1.051.798	74.849.806
Totaal eigen vermogen	791.084.202	22.668.297	-22.668.297	791.084.202

Verloopstaat overige reserves niet-DAEB

Stand per 1 januari	15.792.797
Bij: realisatie uit hoofde van verkoop	178.846
Bij: resultaatbestemming 2024	1.266.242
Stand per 31 december	17.237.885

Resultaat deelnemingen

In de DAEB-tak is het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder resultaat deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening op totaalniveau wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Geconsolideerd
Resultaat deelnemingen	1.051.798	-	-1.051.798	-

Vorderingen en schulden aan groepsmaatschappijen

Naast de overgenomen geborgde leningen heeft de DAEB-tak van Woningbelang bij de overname van de Vestia eenheden een interne lening van 6 miljoen verstrekt aan de niet-DAEB tak. Op deze lening wordt jaarlijks rente en aflossing betaald.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.446.701	-	-4.446.701	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	4.446.701	-4.446.701	-
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Geconsolideerd
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	173.055	214.002	-88.772	298.285
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.380.785	-88.772	88.772	-4.380.785



29. 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. De WNT kent een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene maximale bezoldigingsnorm mag voor een topfunctionaris in dienstverband niet meer bedragen dan € 246.000 per jaar (2025) op fulltime basis. Voor woningcorporaties geldt een afwijkende sectorale bezoldigingsnorm, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen woningcorporaties.

Op grond van de Regeling woningcorporaties gelden voor woningcorporaties voor zowel topfunctionarissen in dienstverband als niet in dienstverband de volgende bezoldigingsnormen in 2025:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	115.000
B	131.000
C	145.000
D	154.000
E	180.000
F	206.000
G	230.000
H	246.000

Voor Woningbelang geldt het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E (aantal verhuureenheden (VHE) 2.501-5.000 en aantal inwoners gemeente Valkenswaard 24.001-40.000).

Vanaf 1 januari 2015 mag een voorzitter maximaal 15% en de leden 10% van het voor de instelling geldende bezoldigingsmaximum verdienen (WNT).

Onderstaande verantwoording is opgesteld op basis van de voor Woningbelang van toepassing zijnde regelgeving: WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E. De weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

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

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:



Bezoldiging topfunctionarissen 2025

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2025	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.329
Beloningen betaalbaar op termijn	22.350
<i>Subtotaal</i>	<i>179.680</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	179.680
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.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2024	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.512
Beloningen betaalbaar op termijn	22.557
<i>Subtotaal</i>	<i>169.069</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Bezoldiging	169.069



Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025					
bedragen x € 1	J.C.W. Hendrikse	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers	M.P. Rijskamp
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.360	12.240	12.240	12.240	12.240
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	18.360	12.240	12.240	12.240	12.240
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	J.C.W. Hendrikse	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers	M.P. Rijskamp
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.340	11.562	11.560	11.560	11.560
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000



30. Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

M.J. Meulepas

Valkenswaard, 18 juni 2026

Goedkeuren van de jaarrekening

J.C.W. Hendrikse



J.S. van de Griendt

M.M. Dekkers

B.J.H.T. Heesakkers

M.P. Rijskamp

Valkenswaard, 18 juni 2026



D. Overige gegevens



31. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Woningbelang is geen bepaling opgenomen betreffende de resultaatbestemming. In de statuten van Woningbelang is de volgende passage opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen:

Artikel 30 – Vereffenaars

1. Na de ontbinding van de stichting zal de vereffening geschieden door de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting of door een door hem daartoe aangewezen persoon of instantie.
2. De vereffening leidt ertoe dat het vermogen van de stichting uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.
3. De in lid 1 bedoelde minister of de door hem aangewezen persoon of instantie verkoopt het overschot, bedoeld in artikel 23b lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover daartoe iets anders dan geld behoort en de statuten van de stichting of een rechterlijke beschikking geen nadere aanwijzing behelzen. De verkoop geschiedt in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke voorwaarden. De minister of de door hem aangewezen persoon of instantie kan bepalen in welke volgorde woongelegenheden als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet en gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet ter verkoop worden aangeboden aan de verschillende categorieën mogelijke verkrijgers van die woongelegenheden of gebouwen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Woningbelang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Woningbelang te Valkenswaard 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 Woningbelang 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 Woningbelang 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-)risicoparaagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paraagraaf "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 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 Woningbelang 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 accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, 18 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA