

# Jaarrekening 2025



**WOON  
ZORG**  
NEDERLAND

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Balans, resultaat en kasstromen</b>	<b>113</b>	<b>5</b>	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>142</b>	9.4	Netto resultaat overige activiteiten	185
1.1	Balans per 31 december 2025	113	5.1	Resultaatbepaling algemeen	142	9.5	Overige organisatiekosten	185
1.2	Winst- en verliesrekening over 2025	115	5.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	143	9.6	Financiële baten en lasten	186
1.3	Kasstroomoverzicht 2025	116	5.3	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	145	9.7	Belastingen	187
<b>2</b>	<b>Grondslagen van waardering</b>	<b>117</b>	5.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	145	9.8	Gebeurtenissen na balansdatum	188
2.1	Algemeen	117	5.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	146	9.9	Overige toelichtingen	188
2.2	Continuïteit	117	5.6	Netto resultaat overige activiteiten	147	<b>10</b>	<b>Toelichting op het kasstroomoverzicht</b>	<b>191</b>
2.3	Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie	117	5.7	Overige organisatiekosten	147	10.1	Algemene toelichting	191
2.4	Presentatie	118	5.8	Financiële baten en lasten	147	10.2	Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	191
2.5	Schattingen	118	5.9	Acute belastingen	147	10.3	Overige bedrijfsuitgaven	192
2.6	Salderen	119	5.10	Latente belastingen	148	10.4	Investerings	192
2.7	Klimaatgerelateerde zaken	119	5.11	Resultaat deelnemingen	148	10.5	Aflossing leningen	193
2.8	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	121	5.12	Overige toelichtingen	149	10.6	Geldmiddelen	193
<b>3</b>	<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>122</b>	<b>6</b>	<b>Grondslagen voor kasstroomoverzicht</b>	<b>151</b>	<b>11</b>	<b>Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB</b>	<b>194</b>
3.1	Algemeen	122	<b>7</b>	<b>Financiële instrumenten en risicobeheersing</b>	<b>152</b>	11.1	Balans per 31 december 2025 DAEB	194
3.2	Waardering van activa	122	7.1	Algemeen	152	11.2	Balans per 31 december 2025 niet-DAEB	196
3.3	Inschattingen fiscaliteit	123	7.2	Financiële instrumenten en toepassing	152	11.3	Winst- en verliesrekening over 2025 DAEB	198
<b>4</b>	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>124</b>	7.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	153	11.4	Winst- en verliesrekening over 2025 niet-DAEB	199
4.1	Regelgeving	124	<b>8</b>	<b>Toelichting op de balans</b>	<b>156</b>	11.5	Kasstroomoverzicht 2025 DAEB	200
4.2	Financiële instrumenten	124	8.1	Vastgoedbeleggingen	156	11.6	Kasstroomoverzicht 2025 niet-DAEB	202
4.3	Vastgoedbeleggingen	124	8.2	Materiële vaste activa	165	11.7	Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten	203
4.4	Materiële vaste activa	134	8.3	Financiële vaste activa	166	<b>12</b>	<b>Overige Informatie</b>	<b>204</b>
4.5	Financiële vaste activa	135	8.4	Voorraden	168	12.1	Werknemers	204
4.6	Voorraden	137	8.5	Vorderingen	168	12.2	Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	205
4.7	Vorderingen	137	8.6	Liquide middelen	169	<b>13</b>	<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>208</b>
4.8	Liquide middelen	138	8.7	Eigen Vermogen	169	<b>14</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>209</b>
4.9	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	138	8.8	Voorzieningen	171	14.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	209
4.10	Voorzieningen	138	8.9	Langlopende schulden	175	14.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	209
4.11	Langlopende schulden	140	8.10	Kortlopende schulden	178	<b>15</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>210</b>
4.12	Kortlopende schulden	140	8.11	Niet uit de balans blijvende informatie	179			
4.13	Geamortiseerde kostprijs	140	<b>9</b>	<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>182</b>			
4.14	Leasing	141	9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	182			
			9.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	183			
			9.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	184			

# 1 Balans, resultaat en kasstromen

## 1.1 Balans per 31 december 2025

### Activa

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)		Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
	8.1			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1		5.632.568	5.430.529
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1		433.756	399.980
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.3		98.213	43.966
			<b>6.164.537</b>	<b>5.874.475</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1		<b>13.760</b>	<b>15.549</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
	8.3			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	8.3.1		1.290	1.290
Leningen u/g	8.3.2		1.457	996
Overige vorderingen	8.3.3		878	1.068
			<b>3.625</b>	<b>3.354</b>

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)		Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vlottende activa</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4		0	2.117
Overige voorraden	8.4		584	584
			<b>584</b>	<b>2.701</b>
<b>Vorderingen</b>				
	8.5			
Huurdebiteuren	8.5.1		339	1.525
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.5.2		1.477	1.477
Belastingen en premies van sociale verzekering	8.5.3		0	19.903
Overige vorderingen	8.5.4		1.573	2.685
Overlopende activa			722	1.179
			<b>4.111</b>	<b>26.769</b>
<b>Liquide middelen</b>				
	8.6		<b>11.297</b>	<b>2.608</b>
<b>Totaal</b>			<b>6.197.914</b>	<b>5.925.456</b>

## Passiva

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Eigen Vermogen</b>	8.7		
Herwaarderingsreserves	8.7.1	2.434.271	2.308.345
Overige reserves	8.7.2	1.337.322	1.146.059
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.7.3	197.488	317.189
		<b>3.969.081</b>	<b>3.771.593</b>
<b>Vorzieningen</b>	8.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.1	31.549	19.602
Latente belastingverplichtingen	8.8.2	26.141	26.900
Overige voorzieningen	8.8.3	1.042	996
		<b>58.732</b>	<b>47.498</b>

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Langlopende schulden</b>	8.9		
Schulden aan overheid	8.9.1	700	813
Schulden aan banken	8.9.1	2.067.070	1.995.691
Overige schulden	8.9.2	10.087	12.459
		<b>2.077.857</b>	<b>2.008.963</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	8.10		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		32.895	35.940
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	8.10.1	14.606	14.004
Overlopende passiva	8.10.2	44.743	47.458
		<b>92.244</b>	<b>97.402</b>
<b>Totaal</b>		<b>6.197.914</b>	<b>5.925.456</b>

## 1.2 Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)	Ref.	2025	2024	(x € 1.000)	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	9.1.1	326.078	310.453	Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	1.701	2.679
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	40.166	42.560	Kosten overige activiteiten	9.4.2	-766	-635
Lasten servicecontracten	9.1.2	-40.881	-49.421	<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>935</b>	<b>2.044</b>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.3	-34.696	-36.553	<b>Overige organisatiekosten</b>	9.5	<b>-20.835</b>	<b>-21.526</b>
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.4	-121.873	-123.343	Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	9.6.1	1.653	-858
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.5	-18.802	-16.685	Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	9.6.2	148	106
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>149.992</b>	<b>127.011</b>	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.6.3	630	444
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	6.459	9.224	Rentelasten en soortgelijke kosten	9.6.4	-59.814	-59.387
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-505	-549	<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-57.383</b>	<b>-59.695</b>
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-6.582	-9.124	<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>214.093</b>	<b>326.420</b>
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-628</b>	<b>-449</b>	Belastingen	9.7	-16.605	-9.231
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.3.1	-42.758	-63.531	<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>197.488</b>	<b>317.189</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	184.770	342.566				
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>142.012</b>	<b>279.035</b>				

### 1.3 Kasstroomoverzicht 2025

(x € 1.000)	Ref.	2025	2024	(x € 1.000)	Ref.	2025	2024
Huurontvangsten		321.309	304.894	Nieuwbouw huur		98.205	80.453
Vergoedingen		39.935	47.924	Verbeteruitgaven		34.864	48.767
Overige bedrijfsontvangsten		3.012	1.281	Aankoop		0	12.401
Ontvangen interest		373	441	Investerings overig		740	4.294
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>364.629</b>	<b>354.540</b>	<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	10.4	<b>133.809</b>	<b>145.915</b>
Erfpacht		1.360	584	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>-127.424</b>	<b>-136.268</b>
Betalingen aan werknemers		39.752	36.851	Ontvangsten verbindingen		148	106
Onderhoudsuitgaven		110.734	109.498	Ontvangsten overig		771	1.009
Overige bedrijfsuitgaven	10.3	93.412	93.020	Uitgaven overig		0	7.315
Betaalde interest		59.369	59.411	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		919	-6.200
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		749	750	<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	10.2	<b>-126.505</b>	<b>-142.468</b>
Vennootschapsbelasting		-3.978	22.807	Nieuw te borgen leningen		165.000	165.028
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>301.398</b>	<b>322.921</b>	Aflossing geborgde leningen	10.5	92.198	50.807
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	10.2	<b>63.231</b>	<b>31.619</b>	Aflossing ongeborgde leningen	10.5	839	1.319
Verkoopontvangsten bestaande huur		4.251	9.347	<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	10.2	<b>71.963</b>	<b>112.902</b>
Verkoopontvangsten nieuwbouw		2.134	300	Toename (afname) van geldmiddelen		8.689	2.053
Verkoopontvangsten grond		0	0	Wijziging kortgeld		0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	0	Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.608	555
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>		<b>6.385</b>	<b>9.647</b>	<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	10.6	<b>11.297</b>	<b>2.608</b>

## 2 Grondslagen van waardering

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

### 2.1 Algemeen

Stichting Woonzorg Nederland (hierna verder: Woonzorg Nederland) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting” in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed. Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2025 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

(verslagjaar 2025). De jaarrekening 2025 is door het bestuur opge maakt op 13 mei 2026. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk ‘Grondslagen voor waardering van activa en passiva’.

### 2.2 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

### 2.3 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie

#### 2.3.1 Groepsverhoudingen

Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2025 betrof dit de volgende groepsmaatschappij:

- *Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie.

### **Verbindingen**

Bovenstaand is een overzicht van groepsverhoudingen opgenomen. In de Woningwet wordt in plaats van de term “groepsmaatschappij” het begrip ‘verbindingen’ gehanteerd. Onder een verbinding wordt verstaan:

- Een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek
- Een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek
- Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

### **2.3.2 Toepassing consolidatievrijstelling**

Aangezien Woonzorg Nederland aan het hoofd van een groep staat dient zij in beginsel een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. De betekenis van bovengenoemde groepsmaatschappij is op het geheel van Woonzorg Nederland echter van te verwaarlozen betekenis. Op grond van artikel 2:407.1 BW wordt er derhalve afgezien van het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening.

## **2.4 Presentatie**

In het boekjaar 2025 hebben geen presentatiewijzigingen plaatsgevonden.

## **2.5 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonzorg Nederland zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronder-

stellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en in het hoofdstuk 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

## 2.6 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## 2.7 Klimaatgerelateerde zaken

Woonzorg Nederland houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor Woonzorg door zowel fysieke als transitierisico's meegenomen.

De huidige veronderstelling van Woonzorg Nederland is dat het huidige bedrijfsmodel en producten welke Woonzorg aanbiedt nog steeds levensvatbaar zullen zijn in de transitie naar een duurzame economie. Wel wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, Woonzorg monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

- Gebruiksduur van materiële vaste activa. De gebruiksduur en/of de restwaarde van een materieel vast actief wordt uitsluitend opnieuw beoordeeld indien zich wijzigingen in de omstandigheden voordoen of nieuwe informatie beschikbaar komt ten aanzien van de resterende gebruiksduur en/of de restwaarde. Woonzorg houdt hier rekening met klimaatgerelateerde zaken, zoals klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en andere wetgeving die mogelijk het gebruik van bepaalde activa beperken, of significante investeringen vereisen in bepaalde activa;

- Bijzondere waardeverminderingen van niet financiële vaste activa. Bij het bepalen van de realiseerbare waarde van een actief of een groep van activa wordt in dergelijke gevallen de bedrijfswaarde ingeschat. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen die op diverse wijzen worden beïnvloed door met name transitierisico, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en mogelijke veranderingen in vraag naar producten en diensten die Woonzorg aanbiedt. Ook al is momenteel de veronderstelling dat geen enkele klimaatgerelateerde aanname significante impact heeft op de bepaling van de bedrijfswaarde, houdt Woonzorg wel rekening met bijvoorbeeld toekomstige verwachtingen omtrent verwachte stijgende vraag naar producten en diensten die aangeboden worden, waaronder het duurzaamheidsportaal;
- Bepaling van reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) van vastgoedbeleggingen. Voor vastgoedbeleggingen houdt Woonzorg Nederland rekening met fysieke- en transitierisico's en in hoeverre marktparticipanten rekening houden met deze risico's in het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Woonzorg veronderstelt dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering van vastgoedbeleggingen. Dit relateert onder

andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Voor Woonzorg Nederland kunnen klimaatgerelateerde risico's een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Woonzorg Nederland monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Woonzorg Nederland heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

## 2.8 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden. Voor 2025 bedraagt deze verhouding 93,41% DAEB en 6,59% niet-DAEB;

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling naar huursom verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, met uitzondering van leningen die geheel als DAEB worden geclassificeerd, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huursom.

# 3 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

## 3.1 Algemeen

De Raad van Bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Vastgoed in exploitatie;
- Voorzieningen;
- Waardeveranderingen;
- Acute en latente belastingen;
- Beleidswaarde.

De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## 3.2 Waardering van activa

### 3.2.1 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten die bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehan-

teerd, zijn uiteengezet in paragraaf “Vastgoedbeleggingen”. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuur, de mutatiekans bij doorexplotatie of bij uitponen, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde). Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Voor een nadere toelichting op deze gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

### 3.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: "Verkregen bouwvergunning en aanbestedingsresultaat") is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

### 3.3 Inschattingen fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A in de afsprakenbrief en nadere correspondentie.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het resultaat op verkopen en sloop;
- De waardering en afschrijving op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten;
- De afspraken omtrent de verwerking van de fiscale onderhoudsvoorziening.

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

Voor de grondslag van de latenties wordt verwezen naar hoofdstuk 5.6 latente belastingen.

# 4 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

## 4.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

## 4.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf derivaten.

## 4.3 Vastgoedbeleggingen

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

#### 4.3.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 31 BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten eenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

#### 4.3.1.2 Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele transacties tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB respectievelijk niet-DAEB vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens of boven de huurtoeslaggrens en op 1 januari 2024 bij aanvang boekjaar onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vast-

goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

#### 4.3.1.3 Waardering bij eerste verwerking

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies en reeds genomen onrendabele voorzieningen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een

disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteersscenario van toepassing.

#### 4.3.1.4 Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de con-

tante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

#### 4.3.1.5 Handboek modelmatig waarderen

Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### 4.3.1.6 Complexindeling

Om de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

#### 4.3.1.7 Uitgaven na eerste verwerking

Onder de vastgoedbeleggingen vallen ook de lopende investeringen in de bestaande complexen. Voor deze investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien

de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

#### 4.3.1.8 Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten, conform de definities voor onderhoud en beheer.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt.

Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

#### 4.3.1.9 Onderhoud

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.

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

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

#### 4.3.1.10 Verbetering

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

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

onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven 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 (definitie zie hierna).

#### 4.3.1.11 Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Groot onderhoud.

#### 4.3.1.12 Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt op grond van artikel 2:390 lid 1 BW een herwaarderingsreserve uit de resultaatverdeling gevormd. Deze wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### 4.3.1.13 Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

### 4.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### 4.3.2.1 Algemeen

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen investeringen in nieuwe verhuureenheden en ingrijpende investeringen in bestaande complexen indien de duurzame exploitatie van het vastgoed is beëindigd.

#### 4.3.2.2 Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelkosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.



#### 4.3.2.3 Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Bij een besluit om vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft het vastgoed vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft het vastgoed behandeld worden als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

#### 4.3.3 Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonzorg Nederland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- *Beschikbaarheid*: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daarnaast wordt er uitgegaan van een 60-jarige exploi-

tatieperiode in plaats van een eindwaardebepaling in jaar 15. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- *Betaalbaarheid*: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonzorg hanteert een gedifferentieerd streefhuurbeleid afhankelijk van onder meer de lokale marktvrage, aanbod, bezitssamenstelling en wensportefeuille. De streefhuren liggen gemiddeld op 81% van de maximaal redelijke huur.
- *Onderhoud*: Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post "lasten onderhoudsactiviteiten" in de functionele winst- en verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de

onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F-, en G-labels. Voor woningen met een energielabel E, F of G wordt een correctie ingerekend in de beleidswaarde.

- *Beheer*: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.
- *Verdisconteringsvoet*: Voor de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet uit de marktwaarde vervangen door een generieke landelijk vastgestelde disconteringsvoet:

DAEB: 4,22%

Niet-DAEB: 4,76%

Woonzorg Nederland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

## 4.4 Materiële vaste activa

### 4.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair bepaald en gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur rekening houdend met eventuele restwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van een bijzondere waardevermindering.

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

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| • Grond                 | geen afschrijvingen |
| • Opstal/Casco          | lineair 15-50 jaar  |
| • Verbouwing            | lineair 10 jaar     |
| • Inrichting/Inventaris | lineair 5 jaar      |
| • Automatisering        | lineair 5 jaar      |
| • Auto's                | lineair 5 jaar      |

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

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

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

## 4.5 Financiële vaste activa

### 4.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis hangt af van of er sprake is van overheersende zeggenschap.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele

instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

### 4.5.2 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering

### 4.5.3 Overige financiële vaste activa

#### 4.5.3.1 Waardering financiële instrumenten

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. De waardering is gebaseerd op de 3-maands IRS curve zonder opslag inclusief opgelopen

rente. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten gunste of laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### 4.5.3.2 Reële waarde financiële instrumenten

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

#### 4.5.3.3 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonzorg Nederland op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminde-

ringen bepaalt Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

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

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

## 4.6 Voorraden

### 4.6.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen: bestede bedragen, toegerekende kosten van het werkapparaat (AK) en de rente tijdens bouw.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs, gebaseerd op taxatierapporten ofwel op recente verkooptransacties van referentieobjecten, onder aftrek van directe toerekenbare verkoopkosten.

Hieronder is verder begrepen het vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij de eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen kostprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen als gevolg van een lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

### 4.6.2 Overige voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

## 4.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 4.7.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste

verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

## 4.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasgeld en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen als schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Woonzorg, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

## 4.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument, worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel

element voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument, als vreemd vermogen instrument respectievelijk als eigen vermogen instrument.

## 4.10 Voorzieningen

### 4.10.1 Algemeen

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 omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

#### 4.10.2 Voorziening onrendabele investeringen

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling of vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

#### 4.10.3 Latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

#### 4.10.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loonbaanontwikkeling en claims & geschillen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De voorziening claims & geschillen dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uit lopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen. Er vinden nog onderhandelingen plaats over de omvang van de uiteindelijke verplichtingen zodat de uitkomsten hiervan aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de gevormde voorziening.

Er is geen sprake van een pensioenvoorziening. Voor een toelichting op de pensioenlasten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf personeelslasten onder de grondslagen voor de bepaling van het resultaat.

## 4.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, dit komt veelal overeen met de nominale waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

In geval per balansdatum sprake is van overdracht aan derde(n) worden de leningen gewaardeerd op basis van effectieve-rentemethode. De aanpassing van de boekwaarde loopt via de winst- en verliesrekening (rentelasten).

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar overige financiële vaste activa.

## 4.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

## 4.13 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

## 4.14 Leasing

Woonzorg Nederland beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

### 4.14.1 Woonzorg als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### 4.14.2 Woonzorg als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

# 5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

## 5.1 Resultaatbepaling algemeen

### 5.1.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' van op actuele waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie.

### 5.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

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

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### 5.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultaatrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening naar de verschillende activiteiten te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen direct en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten.

De verantwoorde opbrengsten in de functionele winst- en verliesrekening van Woonzorg Nederland zijn direct toe te rekenen aan de betreffende posten. De in de functionele winst- en verliesrekening verantwoorde kosten betreffen zowel direct als indirect toe te rekenen kosten.

Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt als basis de kostenplaatsmethode gehanteerd met als te hanteren verdeelsleutel het aantal fte's. Voor de toerekening van de meer algemene kosten wordt de opslagmethode gebruikt waarbij eveneens als verdeelsleutel het aantal fte's wordt gehanteerd.

Deze methodiek sluit aan bij de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels voor het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

## 5.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 5.2.1 Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

### 5.2.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 5.2.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud).

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### 5.2.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels op basis van het aantal fte's.

### 5.2.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De uitgaven voor planmatig onderhoud komen eveneens ten laste van de exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de Niet uit de balans blijkende informatie.

Voor de toerekening van de indirecte kosten is een inschatting gemaakt van het aantal fte's met betrekking tot onderhoud versus het totaal aantal fte's per kostenplaats.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door het feit dat er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

### 5.2.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

#### 5.2.6.1 Algemeen

Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de kosten van de verhuurderheffing, erfpacht, onroerende zaakbelasting, verzekering en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, opgenomen. Tevens wordt hieronder opgenomen een dotatie cq vrijval van de voorziening claims en geschillen voor zover deze betrekking heeft op de exploitatie van het bezit.

#### 5.2.6.2 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van het vastgoed in exploitatie.

#### 5.2.6.3 Toerekening indirecte kosten

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelstelsels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

### 5.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het saldo van de opbrengst verkopen van vastgoed in ontwikkeling en indien van toepassing de onderhanden projecten, verminderd met de directe uitgaven van het verkochte vastgoed en de toe te rekenen organisatie- en financieringskosten. Hierin is ook opgenomen het nettoresultaat van de verkoop voorraad bestand vastgoed en grondposities.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### 5.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa

zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

## 5.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

### 5.5.1 Algemeen

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille in exploitatie en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

### 5.5.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie. Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top en is inclusief de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgedaan, opgenomen onder deze post.

### 5.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verantwoord. Deze niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn exclusief het effect van de onrendabele investeringen. Deze worden opgenomen onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### 5.5.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen mogelijke verliezen of terugname van eerder genomen verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## 5.6 Netto resultaat overige activiteiten

Onder de overige activiteiten worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE's, zendmasten en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening.

Dit betreft activiteiten die, op zichzelf beschouwd, niet voor de eigen vastgoedexploitatie uitgevoerd (hoeven te) worden.

De toerekening van de indirecte kosten aan de overige activiteiten is gebaseerd op de kostenplaatsmethode met als verdeelsleutel het aantal fte's.

## 5.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de directe kosten en de overheadkosten opgenomen welke niet middels een opslag kunnen worden toegerekend aan de directe activiteiten. Tevens wordt onder deze post de obligoheffing WSW opgenomen.

De toerekening van deze kosten is overeenkomstig de methodiek en verdeelsleutels volgens de toerekening van vastgoed en niet-vastgoed gerelateerde kosten.

## 5.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar de grondslagen voor de financiële vaste activa.

## 5.9 Acute belastingen

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

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

## 5.10 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonzorg beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te volderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van

activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

## 5.11 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen, het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonzorg Nederland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op de desbetreffende deelneming.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend verantwoord onder de financiële baten en lasten.

## 5.12 Overige toelichtingen

### 5.12.1 Personeelskosten

#### 5.12.1.1 Lonen, 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.

### 5.12.1.2 Pensioenlasten

Woonzorg Nederland heeft een pensioenregeling. De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2025 is 143,1% (2024: 130%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies voor de genoemde regeling worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.



### **5.12.2 Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

## 6 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, direct opeisbare deposito's en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

# 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

## 7.1 Algemeen

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Voor derivaten geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de bepalingen ten aanzien van het gebruik van derivaten zoals opgenomen in de Woningwet. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland beschikt nog over één Extendible Fixelening met embedded derivaat van € 13 miljoen. Deze lening valt nog onder de oude beleidsregels en is om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van dit instrument is volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf "Financiële instrumenten en risicobeheersing".

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 91% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 9% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

## 7.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Treasurystatuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende / financiering voor vastgoedprojecten. De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- *Voor bestaande derivaten*: het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- *Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 1 oktober 2012)*: het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 1 oktober 2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan. Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor financiële vaste activa.

## 7.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

### 7.3.1 Marktrisico

Woonzorg Nederland loopt marktrisico ter zake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken/ aan te trekken financieringen.

### 7.3.2 Renterisico

Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van drie variabele hoofdsomleningen met variabele rente, in totaal groot € 95 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest

Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 91% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 9% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Voor de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

### **Interest Rate Caps (totaal € 87 miljoen)**

Interest Rate Caps worden aangehouden voor het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Het effect is dat door het variabel financieren gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen.

Woonzorg Nederland heeft geen derivatencontracten meer met toezicht belemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.

### **Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 13 miljoen)**

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de 1e renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de 2e renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten.

#### **7.3.3 Valutarisico**

Aangezien Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Treasurystatuut alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Woonzorg Nederland geen valutarisico.

#### **7.3.4 Kredietrisico**

Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt

plaats door middel van het laten offreren door minimaal twee en indien mogelijk meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij twee sectorbanken, waaronder de huisbankier van Woonzorg Nederland.

#### **7.3.5 Liquiditeitsrisico**

Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder "niet uit de balans blijvende verplichtingen".

Aan financiële instrumenten heeft Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en een Put Receiver Swaption. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's.

Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixelening als gevolg van de in de geldlening(en) ingebouwde "Put receiver swap-

tion". Deze kan een "opportunity loss" tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 20 jaar van de geldlening.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Treasury-statuuat, het Treasury Jaarplan en de reguliere kasstroom- en managementrapportages.

### **7.3.6 Beschikbaarheidsrisico**

Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 1 oktober 2025 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2025 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2026 en 2027 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

# 8 Toelichting op de balans

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## 8.1 Vastgoedbeleggingen

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

Het verloop in deze post is als volgt weer te geven:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verkrijgingsprijzen	3.631.185	302.423	3.933.608
Herwaarderingen	2.186.607	119.791	2.306.398
Cumulatieve waardeverminderingen	-387.263	-22.234	-409.497
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>5.430.529</b>	<b>399.980</b>	<b>5.830.509</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	58.308	924	59.232
Aankoop	0	0	0
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	49.330	2.121	51.451
Overige na-investeringen	-242	914	672
Overboekingen naar onderhoudslasten	-15.123	-37	-15.160
Afboekingen ten laste van het resultaat	-341	0	-341
Overboekingen voorziening onrendabele investeringen	-23.068	-1.600	-24.668
Desinvesteringen	-4.460	0	-4.460

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Herclassificaties</b>			
Van DAEB naar niet-DAEB	0	0	0
Van niet-DAEB naar DAEB	3.453	-3.453	0
Overige verschuivingen niet-DAEB naar DAEB	0	0	0
Overboekingen naar Vastgoed in ontwikkeling	-16.204	0	-16.204
Overboekingen van/naar bedrijfsgebouwen	0	523	523
<b>Waardeveranderingen</b>			
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	150.398	33.960	184.358
<b>Totaal mutaties</b>	<b>202.051</b>	<b>33.352</b>	<b>235.403</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>			
Verkrijgingsprijzen	3.702.767	305.404	4.008.171
Herwaarderingen	2.289.701	144.572	2.434.273
Cumulatieve waardeverminderingen	-359.900	-16.220	-376.120
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>5.632.568</b>	<b>433.756</b>	<b>6.066.324</b>

De boekwaarde is als volgt onder te verdelen naar type eenheden:

	Boekwaarde 2025	In %
Woningen	4.722.984	77,9%
Intramuraal vastgoed	1.199.284	19,8%
Overige vastgoed	144.056	2,4%
<b>Totaal</b>	<b>6.066.324</b>	<b>100,0%</b>

## 8.1.2 Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

### 8.1.2.1 Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de macro-economische parameters.

Hieronder zijn deze voor de belangrijkste vastgoedcategorieën (woningen en intramuraal) opgenomen:

Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	5,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gem. instandhoudingsonderhoud per vhe		1.371	1.371	1.371	1.371	1.371	1.371
Beheerkosten EGW		569	569	569	569	569	569
Beheerkosten MGW		558	558	558	558	558	558
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2020)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving als % van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten		11,09%	11,09%	11,09%	11,09%	11,09%	11,09%
Mutatiekans bij uitponden		11,09%	11,09%	11,09%	11,09%	11,09%	11,09%
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. disconteringsvoet		7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de wooneenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4 % van de berekende waarde van een verhuureenheid op de peildatum 31 december 2025 en 9,0% op de eindwaarde na 15 jaar.

De waarde van de BOG/MOG/parkeren bedraagt slechts 2% van de totale marktwaarde. De parameters worden derhalve niet verder toegelicht.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2029	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud/m <sup>2</sup> BCO (ongeïndexeerd)		12,42	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
Mutatieonderhoud/m <sup>2</sup> BVO (ongeïndexeerd)		15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
Marketing (% van de marktjaarhuur)		14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (inclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2020)		0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet		7,81%	7,81%	7,81%	7,81%	7,81%	7,81%

### 8.1.2.2 Inschakeling taxateur

Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast. Voor de full waardering heeft Woonzorg Nederland twee taxateurs ingeschakeld, Dansen van der Vegt en Capital Value.

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 van het vastgoed door middel van een volledige taxatie getaxeerd. In de daarop volgende twee jaar wordt een taxatie-update toegepast. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

### 8.1.2.3 Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- **Markthuur:** De markthuur is door de taxateurs en assetmanagers (bij het deel dat intern gewaardeerd is) ingeschat op basis van referentietransacties, gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.
- **Leegwaarde:** De leegwaarde van de woningen is individueel geschat door de taxateur en assetmanagers (bij het deel dat intern gewaardeerd is) op basis van recente verkooptransacties. Bij de bepaling van de leegwaarden is rekening gehouden met de door de Opdrachtgever aangeleverde vloeroppervlakten.

- **Mutatiekans/mutatiegraad:** In de taxatie heeft de taxateur in enkele gevallen gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Voor het overgrote deel zijn de aangeleverde mutatiegraden gehanteerd.
- **Instandhoudingsonderhoud:** Voor de woningen is er voor gekozen om voor een deel van de woningen af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor het intramuraal zorgvastgoed is een vrijheidsgraad toegepast van € 12,42 per m<sup>2</sup> BVO.
- **Disconteringsvoet:** Omdat de disconteringsvoet uit het Handboek slechts een beperkte variatie toont en er geen rekening wordt gehouden met enkele belangrijke aspecten in de waardering van deze specifieke woningportefeuille, hebben de taxateurs gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad.  
De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de woningcomplexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten. Vervolgens hebben ze een uitgebreide analyse gedaan op de uitkomsten van de waarderingen zowel op complex als ook portefeuille niveau.
- **Exit Yield:** De exit yields zijn door de taxateur individueel ingeschat op complexniveau. Hiertoe hebben ze aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de vijftienjarige DCF periode bepaald.

#### 8.1.2.4 Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Naar verwachting zullen 246 wooneenheden binnen een jaar verkocht worden. De opbrengstwaarde (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen eenheden bedraagt € 20,0 miljoen. Dit bedrag is ongeveer gelijk aan de boekwaarde.

#### 8.1.2.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uit maken van een VvE, zijn door Woonzorg verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, voor geleden schade die hoger is dan het geldende eigen risico van € 200.000 (per gebeurtenis). De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg zelf.

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE.

De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie allrisk verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

#### 8.1.2.6 Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is voor 99% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk en 1% is onder overheidsgarantie verstrekt.

Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2025 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland voor 0 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2024: 8 projecten).

#### 8.1.2.7 WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2024 bedraagt circa € 8,3 miljard (2024: € 7,4 miljard). De WOZ waarde is op basis van de in begin 2026 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2025.

#### 8.1.2.8 Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

### 8.1.2.9 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	5.632.568	5.430.529
Marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	433.756	399.980
<b>Totaal</b>	<b>6.066.324</b>	<b>5.830.509</b>

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Van de vier belangrijkste variabelen, die niet door Woonzorg Nederland zijn te beïnvloeden is berekend wat het effect is op de uitkomst van de marktwaarde.

- Wijzigingen in de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vermeerderd met een opslag voor vastgoedbeleggingen en een opslag passend bij het risicoprofiel per complex. De risicovrije rentevoet en de vastgoedopslag wordt door de markt bepaald, hier heeft Woonzorg Nederland geen invloed op. Voor de gevoeligheidsanalyse is een daling en stijging van de disconteringsvoet met plus en min 1,0% punt doorgerekend. Dit heeft een effect op de gehele portefeuille van Woonzorg Nederland.

- Leegwaarde. Voor de woningportefeuille heeft de leegwaarde(ontwikkeling) een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag / afslag op de leegwaarde van plus en min 5,0% punt op de huidige leegwaarde.
- Boven inflatoire huurverhoging. Bij de woningportefeuille wordt er gerekend met een boven inflatoire huurverhoging in de range van plus 0,0% tot 0,5%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min -1,0% tot -0,5%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van plus 1,0% tot 1,5%).
- Markthuurindex. De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaarde berekeningen de huur waarvoor het vastgoed bij mutatie weer verhuurd wordt. In de gevoeligheidsanalyse is voor de gehele portefeuille gerekend met een daling en een stijging van de index met plus en min 1,0% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2025. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	plus 1,0%	-639.301	-10,6%
Disconteringsvoet	min 1,0%	1.143.908	18,9%
Leegwaarde	plus 5,0%	123.921	2,0%
Leegwaarde	min 5,0%	-119.053	-2,0%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	76.375	1,3%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-78.282	-1,3%
Markthuurindex	plus 1,0%	116.805	1,9%
Markthuurindex	min 1,0%	-149.894	-2,5%

### 8.1.2.10 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2025 bedraagt:

	2025	2024
Beleidswaarde DAEB	3.776.988	3.468.150
Beleidswaarde Niet-DAEB	369.987	357.523
<b>Beleidswaarde totaal</b>	<b>4.146.975</b>	<b>3.825.673</b>

### 8.1.2.11 Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen door-exploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de “maatschappelijk bestemming” en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

### 8.1.2.12 Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand	MGW: € 749 per vhe EGW: € 774 per vhe Extramuraal: € 689 per vhe Gemiddeld: € 748 per vhe	78% max.red. 76% max red. 81% max red. 78% max red.
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.647 per woning	€ 3.542 per woning
Afslag slecht energielabel (vanaf 2024)	Label E: € 5.056 per vhe Label F: € 9.399 per vhe Label G: € 15.955 per vhe	Label E: € 4.820 per vhe Label F: € 8.960 per vhe Label G: € 15.210 per vhe
Lasten beheer per jaar	€ 1.250 per vhe	€ 1.286 per vhe
Sociale disconteringsvoet (vanaf 2024)	DAEB: 4,22% Niet-DAEB: 4,76%	DAEB: 4,17% Niet-DAEB: 4,70%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	In percentage
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	236.727	5,7%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-101.102	-2,4%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-101.102	-2,4%
Verdisconteringsvoet	1% hoger	-488.572	-11,8%
Verdisconteringsvoet	1% lager	693.805	16,7%

### 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	80.392	118.759
Voorziening onrendabele investeringen	-36.426	-16.323
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>43.966</b>	<b>102.436</b>
<b>Mutaties</b>		
Herclassificatie projecten	-35	-1.200
Investeringen in ontwikkeling	95.131	80.549
Overboeking van in exploitatie	16.239	6.665
Overboeking opgeleverde projecten (nieuwbouw)	-51.548	-124.700
Overboekingen naar opbrengst/kostprijs verkopen	0	188
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-747	2.086
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	-607	-301
Mutatie voorziening onrendabel	-4.186	-21.757
<b>Totaal mutaties</b>	<b>54.247</b>	<b>-58.470</b>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	138.825	80.392
Voorziening onrendabele investeringen	-40.612	-36.426
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>98.213</b>	<b>43.966</b>

Onder het vastgoed in ontwikkeling zijn geen grondposities opgenomen.

### 8.1.3.1 Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2025 voor een bedrag ad € 4,0 miljoen aan rente geactiveerd (2024: € 3,2 miljoen). In het verloopoverzicht zijn deze opgenomen als onderdeel van de investeringen. Over 2025 is evenals in 2024 een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd.

## 8.2 Materiële vaste activa

### 8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Bedrijfs- gebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Stand per 31 december 2024				
Verkrijgingsprijs	21.939	7.650	23.796	53.385
Cumulatieve afschrijvingen	-10.877	-6.556	-20.403	-37.836
<b>Boekwaarde per 31 december 2024</b>	<b>11.062</b>	<b>1.094</b>	<b>3.393</b>	<b>15.549</b>

	Bedrijfs- gebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	16	294	629	939
Desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-844	-393	-968	-2.205
Overboeking van/naar vastgoedbeleggingen	-523	0	0	-523
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.351</b>	<b>-99</b>	<b>-339</b>	<b>-1.789</b>
Stand per 31 december 2025				
Verkrijgingsprijs	21.432	7.944	24.425	53.801
Cumulatieve afschrijvingen	-11.721	-6.949	-21.371	-40.041
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>9.711</b>	<b>995</b>	<b>3.054</b>	<b>13.760</b>

De actuele waarde van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 10,8 miljoen.

De investeringen betreffen met name hardware, software en kantoorinventaris.

## 8.3 Financiële vaste activa

### 8.3.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	Stand per 01-01-2025	Mutatie 2025	Stand per 31-12-2025
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-551	0	-551
Saldering met vordering op deelneming	551	0	551
Waardering	0	0	0
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
<b>Totaal</b>	<b>1.290</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Het kapitaalbelang in deze deelneming is 100%. De belangrijkste financiële getallen van deze deelneming zijn hieronder weergegeven.

	Balanstotaal per 31-12-2025	Eigen vermogen per 31-12-2025	Resultaat 2025
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.477	-551	0

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 10% in het kapitaal van de vennootschap. Stadsherstel Den Haag en Omgeving zet zich in voor herstel en behoud van het historische karakter van Den Haag. Woonzorg heeft hierin geen invloed van betekenis.

De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1%. De overige deelnemers zijn andere woningcorporaties. Woonzorg heeft hierin geen invloed van betekenis.

### 8.3.2 Leningen u/g

	Stand per 01-01-2025	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2025
Lease depot	996	461	<b>1.457</b>

Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rente-dragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per voertuig (maximaal) 5 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa € 0,2 miljoen. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

### 8.3.3 Overige vorderingen

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2025	1.021	47	1.068
Waardemutatie	-167	0	-167
Overige mutatie	0	-23	-23
<b>Stand 31 december 2025</b>	<b>854</b>	<b>24</b>	<b>878</b>

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet

hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven ultimo 2025.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 87 miljoen (zie ook paragraaf "Langlopende schulden"). De gemiddelde einddatum van deze Caps is december 2041. In 2025 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,09%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt € 854 ultimo 2025 (ultimo 2024: € 1.021).

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteverskil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende markrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

## 8.4 Voorraden

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	2.117
Overige voorraden	584	584
<b>Totaal</b>	<b>584</b>	<b>2.701</b>

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop in 2024 betreft de te verkopen parkeergarage bij complex Simeon en Anna. Deze is in 2025 verkocht.

De overige voorraden bestaat uit grondposities.

## 8.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

### 8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	2.013	3.249
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.674	-1.724
<b>Totaal</b>	<b>339</b>	<b>1.525</b>

### 8.5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.028	2.028
Af: negatieve waarde deelneming	-551	-551
<b>Totaal</b>	<b>1.477</b>	<b>1.477</b>

Voor een toelichting op deze vordering wordt verwezen naar de toelichting op de deelneming onder de financiële vaste activa.

### 8.5.3 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting 2022	0	19.965
Vennootschapsbelasting 2024	0	-62
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>19.903</b>

#### 8.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren - niet zijnde huur	587	1.005
Door te belasten kosten	549	670
Overige vorderingen	476	1.036
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-39	-26
<b>Totaal</b>	<b>1.573</b>	<b>2.685</b>

Onder de overige vorderingen per 31-12-2024 is het te ontvangen liquidatiesaldo vanuit de ontbonden Stichting Sociaal Fonds voor Gewezen medewerkers van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden (hierna: Stichting Sociaal Fonds) van € 0,5 miljoen opgenomen. Als rechtsopvolger van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden is het resterend saldo van de opgeheven Stichting Sociaal Fonds aan Woonzorg overgedragen. Dit saldo is op 7 februari 2025 ontvangen.

#### 8.6 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Rekening-courantsaldo banken	11.297	2.608
<b>Totaal</b>	<b>11.297</b>	<b>2.608</b>

De liquide middelen, inclusief het niet gebruikte deel van de kredietfaciliteit ad € 35 miljoen, staan geheel ter vrije beschikking. De kredietfaciliteit is niet geborgd door WSW. Voor de kredietfaciliteiten zijn geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

#### 8.7 Eigen Vermogen

De samenstelling van het eigen vermogen per 31 december is als volgt:

	2025	2024
Herwaarderingsreserves	2.434.271	2.308.345
Overige reserves	1.337.322	1.146.059
Resultaat na belastingen van het boekjaar	197.488	317.189
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.969.081</b>	<b>3.771.593</b>

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	3.771.593	3.454.402
Resultaat na belastingen van het boekjaar	197.488	317.191
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.969.081</b>	<b>3.771.593</b>

### 8.7.1 Herwaarderingsreserves

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	2.308.345	2.010.097
Mutatie/realisatie door verkoop	-166	-4.358
Mutatie door herwaardering	126.092	302.606
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.434.271</b>	<b>2.308.345</b>

### 8.7.2 Overige reserves

Het mutatieoverzicht van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.146.059	1.784.211
Mutatie uit herwaarderingsreserves	-125.926	-298.248
Resultaatbestemming	317.189	-339.904
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.337.322</b>	<b>1.146.059</b>

### 8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

De resultaatbestemming 2025 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2025
Toevoeging overige reserves	197.488
<b>Totaal</b>	<b>197.488</b>

## 8.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	31.549	19.602
Latente belastingverplichtingen	26.141	26.900
Overige voorzieningen	1.042	996
<b>Totaal</b>	<b>58.732</b>	<b>47.498</b>

### 8.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop in de voorziening is als volgt weer te geven:

	2025	2024
Saldo voorziening 1 januari	81.330	60.979
In mindering op activa in ontwikkeling	-36.426	-16.323
In mindering op activa in exploitatie	-25.302	-10.054
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>19.602</b>	<b>34.602</b>
Dotatie investeringsbesluiten boekjaar	44.935	61.828
Overboekingen naar activa in exploitatie i.v.m. opleveringen	-39.038	-41.477
Mutatie rubricering activa in ontwikkeling	6.050	-35.351
<b>Stand voorziening 31 december</b>	<b>31.549</b>	<b>19.602</b>

	2025	2024
Saldo voorziening per 31 december	87.227	81.330
In mindering op activa in ontwikkeling	-40.612	-36.426
In mindering op activa in exploitatie	-15.066	-25.302
<b>Stand per 31 december</b>	<b>31.549</b>	<b>19.602</b>

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw en verbouw van huurwoningen en intramuraal vastgoed waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Zodra kosten worden gemaakt wordt de voorziening daarop in mindering gebracht, bij nieuwbouw en transformatie in mindering op de activa in ontwikkeling en bij renovatie en duurzaamheid in mindering op de activa in ontwikkeling. De voorziening heeft een overwegend kortlopend karakter (korter dan een jaar).

## 8.8.2 Latente belastingverplichtingen

De mutaties in de voorziening latente belastingverplichtingen zijn samengevat in het navolgende schema:

	Actieve latentie Interest Rate Caps	Actieve latentie Derivaten	Passieve latentie Onderhoud	Passieve latentie Vastgoed	Passieve latentie Leningen	Totaal
Stand per 1 januari	-655	-2.300	26.461	4.196	3.522	31.224
Dotatie	-116	-40	0	0	0	-156
Vrijval/onttrekkingen	58	86	0	-4.063	-238	-4.157
Verandering disconteringsvoet	1	4	-6	-5	-5	-11
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>-712</b>	<b>-2.250</b>	<b>26.455</b>	<b>128</b>	<b>3.279</b>	<b>26.900</b>
Dotatie	0	0	0	-1.005	0	-1.005
Vrijval/onttrekkingen	23	448	0	-30	-225	216
Verandering disconteringsvoet	-3	-10	22	6	15	30
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>-692</b>	<b>-1.812</b>	<b>26.477</b>	<b>-901</b>	<b>3.069</b>	<b>26.141</b>

### 8.8.2.1 Actieve latentie Interest Rate Caps

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de Interest Rate Caps is een belastinglatentie tegen contante waarde verantwoord. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 0,8 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze Interest Rate Caps, waarbij de laatste afloopt in 2041. Voor het bepalen van de contante waarde van € 0,7 miljoen is een netto-disconterings-

voet van 2,23% gehanteerd, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,3 miljoen binnen vijf jaar.

### 8.8.2.2 Actieve latentie Derivaten

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de derivaten is een belastinglatentie tegen contante waarde verantwoord. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 2,1 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze derivaten, waarbij de laatste afloopt in 2046. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,23%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,2 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,8 miljoen binnen vijf jaar.

### 8.8.2.3 Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente als nog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2025 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Gegeven het feit dat ook een naar nihil tenderende passieve latentie bestaat, tendeert deze actieve

latentie naar nihil. Ultimo 2025 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 229,3 miljoen.

### 8.8.2.4 Voorziening latentie onderhoud

Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een latentie opgenomen. De latentie van € 26,5 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,23%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 26,5 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de latentie fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2025 bedraagt € 27,1 miljoen (ultimo 2024: € 27,1 miljoen).

### 8.8.2.5 Voorziening latentie vastgoed

De nominale waarde van de latentie vastgoed in exploitatie ultimo 2025 bedraagt € 523,8 miljoen (ultimo 2024: € 455,5 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kan worden verrekend. Voor een gedeelte van nominaal € 3,3 miljoen is een passieve latentie opgenomen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,23%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,4 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1,8 miljoen binnen vijf jaar. Tevens is een actieve latentie opgenomen van nominaal € 4,6 miljoen voor het afschrijvingspotentieel. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,9 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,8 miljoen binnen vijf jaar.

Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van nominaal circa € 516,3 miljoen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert.

#### 8.8.2.6 Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van € 3,1 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,23%, gebaseerd op de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,3 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1,5 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2025 € 3,5 miljoen (ultimo 2024: € 3,8 miljoen).

#### 8.8.2.7 Voorziening latentie vastgoed in ontwikkeling en activa ten dienste van exploitatie

De nominale waarde van de actieve latentie vastgoed in ontwikkeling ultimo 2025 bedraagt € 14,8 miljoen (ultimo 2024: € 20,7 miljoen). De nominale waarde van de actieve latentie activa ten dienste van exploitatie ultimo 2025 bedraagt € 2,4 miljoen (ultimo 2024: € 2,1 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kunnen worden verrekend. Voor deze verschillen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert. Om deze reden is hier geen voorziening voor gevormd.

### 8.8.3 Overige voorzieningen

De mutaties in de overige voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2025	Totaal 2024
Stand per 1 januari	0	996	996	1.213
Dotatie	0	272	272	1.242
Vrijval/onttrekkingen	0	-226	-226	-1.459
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>1.042</b>	<b>1.042</b>	<b>996</b>

#### 8.8.3.1 Voorziening claims en geschillen

Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen wordt een voorziening opgenomen. Ultimo 2025 is het saldo € 0.

#### 8.8.3.2 Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 (conform de CAO-bepalingen) een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft grotendeels een langlopend karakter, dat wil zeggen langer dan één jaar.

## 8.9 Langlopende schulden

### 8.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

	Overheid	Banken	Totaal 2025	Totaal 2024
Stand per 1 januari	813	1.995.691	1.996.504	1.884.500
Opgenomen geldleningen	0	165.000	165.000	165.000
Mutatie agio leningen	0	-697	-697	-958
Contractaflossingen boekjaar	-113	-67.924	-68.037	-72.038
Mutatie variabele hoofdsomleningen	0	-25.000	-25.000	20.000
<b>Stand per 31 december</b>	<b>700</b>	<b>2.067.070</b>	<b>2.067.770</b>	<b>1.996.504</b>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 82 miljoen (2024: € 43 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 1.980 miljoen (ultimo 2024: € 2.145 miljoen). De marktwaarde is berekend aan de hand van de markttrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2025, gebaseerd op de 6-maands Euribor.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 12,6 jaar (2024: 13,7 jaar). De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 3,01% (2024: 3,13%).

Het onroerend goed is voor circa 99% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een toelichting op de verstrekte zekerheden, zie de nadere toelichting bij "Niet uit de balans blijvende informatie".

Woonzorg heeft in december 2021 een marktconforme 40-jarige lening aangetrokken van € 13,8 miljoen en geruild met een hoogrentende lening van collega-corporatie Vestia. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de middels de ruil verkregen hoogrentende lening is als Agiodeel van de lening verwerkt. Het agio op de leningen ultimo 2025 bedraagt € 19,6 miljoen (ultimo 2024: € 20,1 miljoen).

Het agiodeel van de lening binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 0,5 miljoen is opgenomen onder de langlopende schulden.

## Geldleningen

Restant looptijd/ Percentage vaste geld- leningen	≤ 3,00%	≤ 4,00%	≤ 5,00%	≤ 6,00%	≤ 8,00%	Totaal
≤ 1 jaar	0	26.261	21.848	0	68	48.176
≤ 5 jaar	64.182	5.603	20.047	0	0	89.832
≤ 10 jaar	69.749	56.707	34.602	29.525	1.191	191.775
≤ 15 jaar	16.168	18.807	309.922	56.679	815	402.390
≤ 20 jaar	148.358	223.322	46.190	0	0	417.869
Overig	557.522	136.198	36.670	0	0	730.390
<b>Subtotaal</b>	<b>855.978</b>	<b>466.897</b>	<b>469.280</b>	<b>86.204</b>	<b>2.073</b>	<b>1.880.433</b>

Restant looptijd/ Percentage roll-over- leningen	≤ 3,00%	≤ 4,00%	≤ 5,00%	≤ 6,00%	≤ 8,00%	Totaal
≤ 1 jaar	0	0	0	0	0	0
≤ 5 jaar	0	0	0	0	0	0
≤ 10 jaar	79.574	0	0	0	0	79.574
Overig	83.558	3.768	0	0	0	87.326
<b>Subtotaal</b>	<b>163.132</b>	<b>3.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.900</b>

<b>Totaal bruto- Treasury positie</b>	<b>1.019.110</b>	<b>470.665</b>	<b>469.280</b>	<b>86.204</b>	<b>2.073</b>	<b>2.047.333</b>
---	------------------	----------------	----------------	---------------	--------------	------------------

Afgesloten Interest Rate Caps met Cap- referentierente c.q. strike:	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	Totaal
< 1 jaar	0	1.057	4.717	0	5.774
< 5 jaar	0	4.227	18.869	0	23.097
< 10 jaar	0	5.284	23.587	0	28.871
< 15 jaar	0	5.284	20.526	0	25.810
< 20 jaar	0	2.114	1.661	0	3.775
Overig	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>17.965</b>	<b>69.361</b>	<b>0</b>	<b>87.327</b>

Rentefluctuaties met betrekking tot roll-over leningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rente beschermende en rente fixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende roll-over leningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

## 8.9.2 Overige schulden

	Embedded derivaten	Waarborg- sommen	Over- lopende passiva	Totaal 2025	Totaal 2024
Stand per 1 januari	10.672	1.787	0	12.459	12.332
Waardemutatie	-1.821	0	0	-1.821	206
Vrijval gefixeerd derivaat	-558	0	0	-558	-558
Mutatie	0	7	0	7	479
<b>Stand per 31 december</b>	<b>8.293</b>	<b>1.794</b>	<b>0</b>	<b>10.087</b>	<b>12.459</b>

Onder de leningen is voor een bedrag van € 13 miljoen aan Extendible fixeleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De lening van € 13 miljoen heeft een looptijd tot 2046. De bank heeft het recht om per 2026 te kiezen voor een rente van 4,4%. Indien de bank geen gebruik maakt van het recht wordt de lening verlengd op

basis van 3 Maands Euribor zonder (liquiditeits)opslag. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van dit embedded derivaat bedraagt per balansdatum € 2,4 miljoen negatief (2024: € 4,2 miljoen negatief).

In 2021 heeft de tegenpartij aangegeven gebruik te maken van het recht op een vaste rente van 4,5% over een lening van € 12 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 2036. Vanaf het moment van de omzetting van de lening valt de waarde van het embedded derivaat gedurende de resterende looptijd van de lening vrij ten gunste van het resultaat. De waarde van deze lening ultimo 2025 bedraagt € 5,9 miljoen (2024: € 6,5 miljoen).

## 8.10 Kortlopende schulden

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

### 8.10.1 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	11.692	12.474
Vennootschapsbelasting 2025	1.122	0
Vennootschapsbelasting 2024	62	0
Loonheffing	1.730	1.530
<b>Totaal</b>	<b>14.606</b>	<b>14.004</b>

### 8.10.2 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Nog te betalen rente geldleningen	22.743	21.068
Te verrekenen servicekosten	6.252	13.749
Nog te ontvangen facturen	6.965	3.521
Te betalen energibelasting	3.660	2.551
Te betalen kosten afgesloten projecten	2.332	1.178
Reservering vakantiedagen	1.445	1.395
Vooruitontvangen huur	57	2.830
Overige	1.289	1.166
<b>Totaal</b>	<b>44.743</b>	<b>47.458</b>

## 8.11 Niet uit de balans blijkende informatie

### 8.11.1 Leaseverplichtingen

Met de leasemaatschappij zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor het wagenpark voor maximaal 5 jaar. De totale verplichting bedraagt € 2,1 miljoen waarvan € 0,5 miljoen korter dan één jaar en € 1,6 miljoen van één tot 5 jaar.

In oktober 2024 is met Kyocera een leasecontract afgesloten voor de huur van 63 laserprinters. Het contract heeft een looptijd van 6 jaar. De totale verplichting bedraagt € 0,3 miljoen waarvan € 0,1 miljoen korter dan één jaar en € 0,2 miljoen van één tot 5 jaar.

### 8.11.2 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,4 miljoen per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

### 8.11.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 160 miljoen (2024: € 157 miljoen).

#### **8.11.4 Onderhoudsverplichtingen**

Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 5,6 miljoen (ultimo 2024: € 18,1 miljoen).

#### **8.11.5 Obligo WSW**

Woonzorg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonzorg niet binnen 10 werkdagen aan dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

#### **8.11.6 Aansprakelijkheid fiscale eenheid**

Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. vormen tevens een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze entiteiten ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

#### **8.11.7 Overige fiscale aansprakelijkheid**

Vanuit de wet Ketenaansprakelijkheid en de inlenersaansprakelijkheid kan Woonzorg Nederland bij ingebreke blijven van onderaannemers/uitleners aansprakelijk worden gesteld voor achterstallige betaling van premies werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van uitzendkrachten.

### 8.11.8 Stichting de Glazen Lift

In 2007 heeft de Europese Commissie vastgesteld dat vijf liftfabrikanten tussen 1998 en 2004 verboden kartelafspraken hadden gemaakt. Door 40 gedupeerde woningcorporaties, waaronder Woonzorg, is in 2008 Stichting de Glazen Lift opgericht. Zij hebben hun krachten gebundeld om compensatie te krijgen voor de schade die de deelnemers aan het Liftkartel hebben veroorzaakt met hun illegale kartelgedrag. In december 2025 zijn de liftfabrikanten Kone en Otis definitief aansprakelijk gesteld voor de schade die zij door hun deelname aan het liftkartel aan woningcorporaties hebben toegebracht. De Hoge Raad heeft eerdere oordelen van de rechtbank en het gerechtshof Den Haag hierin bevestigd. De uitspraak onderstreept het belang van eerlijke marktwerking en integere samenwerking. Stichting De Glazen Lift zal nu de omvang van de schade verder laten vaststellen, maar deze zal naar verwachting voor Woonzorg wel significant zijn.

### 8.11.9 Prestatieafspraken

Woonzorg heeft met 101 gemeenten (meerjarige) afspraken gemaakt over de ontwikkeling en verduurzaming van woningen, het bouwen aan zorgzame en leefbare buurten, vrije toewijzingsruimte, het bevorderen van doorstroming en de mix van betaalbaar en toegankelijk woonaanbod.

# 9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Alle bedragen zijn x € 1.000 tenzij anders aangegeven.

## 9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 9.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Intramuraal	103.220	98.750
Zelfstandige woningen	219.249	208.614
Overig onroerend bezit	11.755	12.889
	334.224	320.253
Huurderving wegens leegstand	-8.026	-8.716
Huurderving wegens oninbaarheid	-120	-1.084
<b>Totaal</b>	<b>326.078</b>	<b>310.453</b>

Alle opbrengsten zijn in Nederland behaald. De huurderving inclusief leegstand is inclusief leegstand door projectontwikkeling wegens transformatie van ons bezit.

De gemiddelde huurverhoging in 2025 bedroeg 4,4% voor zelfstandig woningen en 3,7% voor intramuraal bezit.

### 9.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2025	2024
Doorbelaste servicekosten	43.514	46.568
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.348	-4.008
<b>Totaal</b>	<b>40.166</b>	<b>42.560</b>

Het saldo van de opbrengsten en lasten servicecontracten is als volgt:

	2025	2024
Opbrengsten servicecontracten	40.166	42.560
Lasten servicecontracten	-40.881	-49.421
<b>Saldo</b>	<b>-715</b>	<b>-6.861</b>

### 9.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Directe kosten	5.091	6.842
Toegerekende personeelskosten	20.453	20.040
Toegerekende bedrijfslasten	9.152	9.671
<b>Totaal</b>	<b>34.696</b>	<b>36.553</b>

### 9.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	38.564	38.079
Klachtenonderhoud	21.856	22.512
Onderhoud uit verbeterprojecten	15.806	16.553
Contractonderhoud	13.895	13.863
Mutatieonderhoud	15.177	13.798
Overig onderhoud	3.269	5.386
<b>Subtotaal</b>	<b>108.567</b>	<b>110.191</b>
Toegerekende personeelskosten	9.290	9.206
Toegerekende bedrijfslasten	4.016	3.946
<b>Totaal</b>	<b>121.873</b>	<b>123.343</b>

### 9.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen en verzekeringen	15.016	14.730
Erfpacht	481	624
Overige exploitatiekosten	3.305	556
<b>Subtotaal</b>	<b>18.802</b>	<b>15.910</b>
Mutatie overige voorzieningen	0	775
<b>Totaal</b>	<b>18.802</b>	<b>16.685</b>

## 9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedroeg over 2025 -/- € 0,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen).

### 9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	4.481	9.457
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	2.150	57
<b>Subtotaal verkoop bestaand bezit</b>	<b>6.631</b>	<b>9.514</b>
Verkoopkosten bestaand bezit	-172	-290
<b>Totaal</b>	<b>6.459</b>	<b>9.224</b>

In 2025 zijn twee complexen verkocht (163 eenheden).

### 9.2.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	362	387
Toegerekende bedrijfslasten	143	162
<b>Totaal</b>	<b>505</b>	<b>549</b>

### 9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2025	2024
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	4.460	9.251
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	2.122	-127
<b>Totaal</b>	<b>6.582</b>	<b>9.124</b>

## 9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Dekking AK vastgoedprojecten	4.063	5.430
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	3.998	3.173
Restant vrijval voorziening onrendabele investeringen	4.133	2.379
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	26	-2.081
Toegerekende bedrijfslasten	-3.515	-3.768
Toegerekende personeelskosten	-6.529	-6.835
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-44.934	-61.829
<b>Totaal</b>	<b>-42.758</b>	<b>-63.531</b>

### 9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	150.810	318.195
Mutatie actuele waarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	33.960	24.371
<b>Totaal</b>	<b>184.770</b>	<b>342.566</b>

## 9.4 Netto resultaat overige activiteiten

### 9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Vergoeding administratiekosten	937	1.229
Opbrengt zendmasten	613	865
Overige opbrengsten	151	585
<b>Totaal</b>	<b>1.701</b>	<b>2.679</b>

De overige opbrengsten bevat het liquidatiesaldo vanuit de ontbonden Stichting Sociaal Fonds voor Gewezen medewerkers van de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden (hierna: Stichting Sociaal Fonds) van € 0,5 miljoen.

### 9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	602	478
Toegerekende bedrijfslasten	164	157
<b>Totaal</b>	<b>766</b>	<b>635</b>

## 9.5 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	12.648	13.039
Toegerekende bedrijfslasten	7.307	7.608
Obligoheffing	529	556
Overig	351	323
<b>Totaal</b>	<b>20.835</b>	<b>21.526</b>

Jaarlijks wordt door WSW een obligoheffing geheven. De heffing bedraagt maximaal 0,33% van de restschuld van de door Woonzorg opgenomen door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (2024: 0,0297%).

## 9.6 Financiële baten en lasten

### 9.6.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	2025	2024
Waardeverandering derivaten	1.653	-858
<b>Totaal</b>	<b>1.653</b>	<b>-858</b>

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

	2025	2024
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	105	95
Dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	43	11
<b>Totaal</b>	<b>148</b>	<b>106</b>

### 9.6.3 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Overige rentebaten	630	444
<b>Totaal</b>	<b>630</b>	<b>444</b>

### 9.6.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	60.525	60.377
Borgstellingsvergoeding WSW	384	362
Resultaat taakoverdrachten	0	52
Vrijval gefixeerd derivaat	-558	-558
Vrijval agio leningen	-697	-986
Overige rentelasten	160	140
<b>Totaal</b>	<b>59.814</b>	<b>59.387</b>

Het resultaat taakoverdrachten ziet toe op het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde van de leningen, welke door middel van een taakoverdracht zijn overgedragen.

## 9.7 Belastingen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting 2022	-9	4.385
Vennootschapsbelasting 2023	2.456	0
Vennootschapsbelasting 2024	0	-17.940
Vennootschapsbelasting 2025	-19.811	0
<b>Subtotaal</b>	<b>-17.364</b>	<b>-13.555</b>
Mutatie latente belastingen	759	4.324
<b>Totaal</b>	<b>-16.605</b>	<b>-9.231</b>

Het positieve resultaat met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2023 is het gevolg van het opstellen en indienen van de VPB aangifte 2023.

	2025	2024
Resultaat boekjaar	197.488	317.189
Vennootschapsbelasting	16.605	9.231
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>214.093</b>	<b>326.420</b>

	2025	2024
<i>Fiscaal andere behandeling van:</i>		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-3.934	748
Toepassing herinvesteringsreserve	-59	-1.277
Afschrijvingen	-9.560	-5.558
Overige waardeveranderingen	44.934	59.451
Onderhoudsinvesteringen	-5.778	-8.615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-188.903	-342.566
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-2.484	9
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	1.188	1.228
Ontvangen boekwaarden	1.968	2.425
Energie investeringsaftrek (EIA)/ Milieu investeringsaftrek (MIA)	-1.107	-1.073
Te activeren rente	-1.799	-1.428
Overige	145	130
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>	<b>-165.389</b>	<b>-296.526</b>
Belastbaar bedrag voor toepassing ATAD	48.704	29.894
Renteaftrekbeperking ATAD	28.134	39.694
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>76.838</b>	<b>69.588</b>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>19.811</b>	<b>17.940</b>
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-9.484	-16.996
Winstbelasting voorgaande jaren	-2.447	-4.385
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>17.364</b>	<b>13.555</b>

Het belastbaar bedrag bedraagt € 76,8 miljoen. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 19,8 miljoen. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer 7,8 procent (2024: 3 procent) (toepasselijk 25 procent).

De effectieve belastingdruk is als volgt bepaald:

Effectieve belastingdruk 2025	Bedrag	Vpb (25,8%)	%
Resultaat voor belastingen	214.093		
Nominale belastingdruk		55.236	25,80%
<i>Permanente verschillen</i>			
• Gemengde kosten	117	30	0,01%
• Investeringsaftrek	-1.107	-286	-0,13%
• Impact tariefsopstap		-14	-0,01%
<i>Overige verschillen</i>			
• Correcties voorgaande jaren	-9.484	-2.447	-1,14%
• Impact van contante (her)waardering latenties	-139.205	-35.915	-16,78%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>16.709</b>	<b>7,76%</b>

De impact van de contante (her) waardering latenties ziet voornamelijk toe op de mutatie van het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde inzake het vastgoed alsmede op de fiscale renteaftrekbepanking.

## 9.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum geeft.

## 9.9 Overige toelichtingen

### 9.9.1 Personeelskosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	30.152	28.446
Sociale lasten	4.994	4.875
Pensioenlasten	3.700	3.227
<b>Subtotaal</b>	<b>38.846</b>	<b>36.548</b>
Overige personeelskosten inclusief inhuur	11.038	13.437
<b>Totaal</b>	<b>49.884</b>	<b>49.985</b>

De personeelskosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden deze kosten op basis van kostenplaats, gelabeld naar afdeling, verdeeld op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten. De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2025	2024
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.453	20.040
Lasten onderhoudskosten	9.290	9.206
Verkoop vastgoedportefeuille	362	387
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.529	6.835
Kosten overige activiteiten	602	478
Overige organisatiekosten	12.648	13.039
<b>Totaal</b>	<b>49.884</b>	<b>49.985</b>

## 9.9.2 Overige bedrijfslasten

	2025	2024
Automatiseringskosten	15.306	15.589
Algemene kosten	2.710	2.877
Afschrijving activa ten dienste van	2.134	2.079
Advieskosten	1.544	2.130
Bureaunkosten	1.136	1.244
Overige huisvestingskosten	1.467	1.393
<b>Totaal</b>	<b>24.297</b>	<b>25.312</b>

De overige bedrijfskosten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden deze kosten op basis van kostenplaats, gelabeld naar afdeling, verdeeld op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten. De overige bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2025	2024
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.152	9.671
Lasten onderhoudskosten	4.016	3.946
Verkoop vastgoedportefeuille	143	162
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.515	3.768
Kosten overige activiteiten	164	157
Overige organisatiekosten	7.307	7.608
<b>Totaal</b>	<b>24.297</b>	<b>25.312</b>

### 9.9.3 Accountantskosten

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

	2025	
	EY Accountants B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	458	<b>458</b>
Andere controleopdrachten	31	<b>31</b>
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	<b>0</b>
Andere niet-controlediensten	0	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>489</b>	<b>489</b>

	2024		
	EY Accountants B.V.	BDO Audit & Assurance B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	288	171	<b>459</b>
Andere controleopdrachten	27	24	<b>51</b>
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	<b>0</b>
Andere niet-controlediensten	0	0	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>315</b>	<b>195</b>	<b>510</b>

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht.

De controlerend accountant over boekjaar 2025 betreft EY Accountants B.V. (2024: EY Accountants B.V.).

Onder de post "andere controleopdrachten" zijn de kosten voor de controle van de dVl opgenomen.

# 10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## 10.1 Algemene toelichting

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in vastgoedbeleggingen en 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 instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 10.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

De netto kasstroom is als volgt te specificeren:

	2025	2024	Vershil
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	63.231	31.619	31.612
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-126.505	-142.468	15.963
Subtotaal	-63.274	-110.849	47.575
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	71.963	112.902	-40.939
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>8.689</b>	<b>2.053</b>	<b>6.636</b>

De toename van de geldmiddelen is te verklaren door een het positieve saldo uit financieringsactiviteiten en operationele activiteiten. Dit saldo ligt hoger dan de negatieve kasstroom uit investeringsactiviteiten.

De kasstroom uit operationele activiteiten ligt circa € 32 miljoen hoger dan de kasstroom uit operationele activiteiten in 2024. Voor circa € 20 miljoen betreft dit een hogere ontvangst vennootschapsbelasting, welke toeziet op een teruggave uit de VPB aangifte 2022. Ook liggen de huuropbrengsten circa € 16 miljoen hoger dan in 2024.

Onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten was in voorgaand jaar circa € 12 miljoen aan aankopen bestaand bezit opgenomen. In 2025 hebben geen aankopen plaatsgevonden.

De lagere kasstroom uit financieringsactiviteiten ten opzichte van 2024 hangt samen met de lagere financieringsbehoefte, veroorzaakt door de lagere investeringen en hogere operationele kasstroom.

### 10.3 Overige bedrijfsuitgaven

De overige bedrijfsuitgaven bestaan uit de volgende onderdelen:

	2025	2024
Uitgaven servicekosten	-38.075	-40.658
Uitgaven automatisering	-16.058	-14.961
Gemeentelijke belastingen	-14.324	-13.627
Externe inhuur	-9.237	-10.182
Overige bedrijfsuitgaven	-15.718	-13.592
<b>Totaal</b>	<b>-93.412</b>	<b>-93.020</b>

### 10.4 Investerings

In het kasstroomoverzicht zijn de investeringen verbeteruitgaven gesaldeerd met de ontvangen investeringssubsidies. Een uitsplitsing hiervan is onderstaand opgenomen.

	2025	2024
Nieuwbouw huur	-98.205	-80.453
Investerings verbeteruitgaven	-56.326	-55.998
Aankoop	0	-12.401
Investerings overig	-740	-4.294
<b>Investerings</b>	<b>-155.271</b>	<b>-153.146</b>
Ontvangen investeringssubsidies	21.462	7.231
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-133.809</b>	<b>-145.915</b>

## 10.5 Aflossing leningen

Het saldo aflossing leningen kan als volgt worden onderverdeeld:

	2025	2024
Aflossing geborgde leningen	-67.198	-69.555
Aflossing niet geborgde leningen	-839	-1.319
Aflossing leningen u.h.v. taakoverdrachten	0	-1.163
Agio u.h.v. taakoverdrachten	0	-89
Saldo mutaties VHL	-25.000	20.000
<b>Totaal</b>	<b>-93.037</b>	<b>-52.126</b>

## 10.6 Geldmiddelen

De aansluiting van het kasstroomoverzicht en de geldmiddelen in de balans is als volgt:

	2025	2024	Verschil
Saldo 1 januari	2.608	555	2.053
Toename (afname) van geldmiddelen	8.689	2.053	6.636
<b>Saldo 31 december</b>	<b>11.297</b>	<b>2.608</b>	<b>8.689</b>
Liquide middelen (activa)	11.297	2.608	8.689
Schulden aan banken (passiva)	0	0	0
	<b>11.297</b>	<b>2.608</b>	<b>8.689</b>

# 11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

## 11.1 Balans per 31 december 2025 DAEB

### Activa

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.632.568	5.430.529
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	88.039	39.633
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.720.607</b>	<b>5.470.162</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.760	15.549
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>13.760</b>	<b>15.549</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	377.583	337.662
Vorderingen op groepsmaatschappijen	81.693	85.978
Leningen u/g	1.361	930
Overige effecten	0	0
Overige vorderingen	878	1.068
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>461.515</b>	<b>425.638</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>6.195.882</b>	<b>5.911.349</b>

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	206	554
Belastingen en premies van sociale verzekering	0	18.639
Overige vorderingen	1.436	2.083
Overlopende activa	676	1.169
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>2.318</b>	<b>22.445</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	5.505	2.436
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>5.505</b>	<b>2.436</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>7.823</b>	<b>24.881</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>6.203.705</b>	<b>5.936.230</b>

## Passiva

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	2.434.273	2.308.345
Overige reserves	1.337.320	1.146.059
Resultaat na belastingen van het boekjaar	197.488	317.189
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>3.969.081</b>	<b>3.771.593</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	28.185	19.161
Latente belastingverplichtingen	24.741	25.460
Overige voorzieningen	974	754
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>53.900</b>	<b>45.375</b>

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	700	813
Schulden aan banken	2.067.070	1.995.691
Overige schulden	9.819	12.214
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>2.077.589</b>	<b>2.008.718</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	30.725	35.795
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.000	15.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	13.640	13.080
Overlopende passiva	43.770	46.669
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>103.135</b>	<b>110.544</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>6.203.705</b>	<b>5.936.230</b>

## 11.2 Balans per 31 december 2025 niet-DAEB

### Activa

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	433.756	399.980
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.175	4.333
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>443.931</b>	<b>404.313</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.290	1.290
Leningen u/g	96	65
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>1.386</b>	<b>1.355</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>445.317</b>	<b>405.668</b>

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vlottende activa</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	2.117
Overige voorraden	584	584
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>584</b>	<b>2.701</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	133	971
Vorderingen op groepsmaatschappijen	16.477	16.477
Belastingen en premies van sociale verzekering	0	1.263
Overige vorderingen	138	602
Overlopende activa	45	10
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>16.793</b>	<b>19.323</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	5.792	172
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>5.792</b>	<b>172</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>23.169</b>	<b>22.196</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>468.486</b>	<b>427.864</b>

## Passiva

(x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	144.572	119.791
Overige reserves	193.090	197.460
Resultaat na belastingen van het boekjaar	39.921	20.411
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>377.583</b>	<b>337.662</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.364	441
Latente belastingverplichtingen	1.400	1.440
Overige voorzieningen	69	242
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>4.833</b>	<b>2.123</b>

(x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	81.693	85.978
Overige schulden	268	245
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>81.961</b>	<b>86.223</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.169	146
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	966	922
Overlopende passiva	974	788
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>4.109</b>	<b>1.856</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>468.486</b>	<b>427.864</b>

### 11.3 Winst- en verliesrekening over 2025 DAEB

(x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	304.353	289.802
Opbrengsten servicecontracten	38.194	40.691
Lasten servicecontracten	-38.342	-47.791
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-32.343	-34.122
Lasten onderhoudsactiviteiten	-114.835	-116.364
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.327	-15.742
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>138.700</b>	<b>116.474</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.308	9.180
Toegerekende organisatiekosten	-472	-513
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.460	-9.251
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-624</b>	<b>-584</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-41.173	-51.815
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.397	318.195
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>109.224</b>	<b>266.380</b>
Opbrengsten overige activiteiten	1.033	1.200
Kosten overige activiteiten	-715	-593
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>318</b>	<b>607</b>

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-19.497</b>	<b>-20.144</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1.653	-858
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.639	3.603
Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.339	-60.140
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-55.047</b>	<b>-57.395</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>173.074</b>	<b>305.338</b>
Belastingen	-15.507	-8.560
Resultaat uit deelnemingen	39.921	20.411
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>197.488</b>	<b>317.189</b>

## 11.4 Winst- en verliesrekening over 2025 niet-DAEB

(x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	21.726	20.651
Opbrengsten servicecontracten	1.971	1.869
Lasten servicecontracten	-2.539	-1.630
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.353	-2.430
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.039	-6.978
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-476	-945
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>11.290</b>	<b>10.537</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.151	44
Toegerekende organisatiekosten	-33	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.122	127
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-4</b>	<b>135</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.585	-11.716
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.373	24.371
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>32.788</b>	<b>12.655</b>
Opbrengsten overige activiteiten	669	1.479
Kosten overige activiteiten	-50	-42
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>619</b>	<b>1.437</b>

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.338</b>	<b>-1.382</b>
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	148	106
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	525	753
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.009	-3.159
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.336</b>	<b>-2.300</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>41.019</b>	<b>21.082</b>
Belastingen	-1.098	-671
Resultaat uit deelnemingen	0	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>39.921</b>	<b>20.411</b>

## 11.5 Kasstroomoverzicht 2025 DAEB

(x € 1.000)	2025	2024	(x € 1.000)	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>			<b>(Des) investeringskasstroom</b>		
<i>Ontvangsten</i>			<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Huurontvangsten	301.588	285.089	Verkoopontvangsten bestaande huur	4.255	11.090
Vergoedingen	37.303	44.766	(Des) investeringsontvangsten overig	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.146	1.200	<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>4.255</b>	<b>11.090</b>
Ontvangen interest	3.382	3.600	<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>343.419</b>	<b>334.655</b>	Nieuwbouw huur	94.983	67.680
<i>Uitgaven</i>			Verbeteruitgaven	33.379	47.923
Erfpacht	1.326	561	Aankoop	3.040	10.834
Betalings aan werknemers	37.199	34.423	Investerings overig	740	4.289
Onderhoudsuitgaven	105.229	103.802	<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>132.142</b>	<b>130.726</b>
Overige bedrijfsuitgaven	88.287	88.245	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-127.887</b>	<b>-119.636</b>
Betaalde interest	59.894	60.163	<b>FVA</b>		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	735	737	Ontvangsten overig	4.529	5.188
Vennootschapsbelasting	-3.715	21.304	Uitgaven overig	0	7.316
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>288.955</b>	<b>309.235</b>	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>4.529</b>	<b>-2.128</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>54.464</b>	<b>25.420</b>	<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-123.358</b>	<b>-121.764</b>

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	165.000	165.028
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	92.198	52.126
Aflossing ongeborgde leningen	839	13.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>71.963</b>	<b>99.902</b>
Toename/afname van geldmiddelen	3.069	3.558
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.436	-1.122
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>5.505</b>	<b>2.436</b>

## 11.6 Kasstroomoverzicht 2025 niet-DAEB

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	19.721	19.805
Vergoedingen	2.632	3.158
Overige bedrijfsontvangsten	1.866	81
Ontvangen interest	525	753
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>24.744</b>	<b>23.797</b>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	34	23
Betalingen aan werknemers	2.553	2.428
Onderhoudsuitgaven	5.505	5.696
Overige bedrijfsuitgaven	5.125	4.776
Betaalde interest	3.009	3.159
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	15	13
Vennootschapsbelasting	-262	1.503
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>15.979</b>	<b>17.598</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.765</b>	<b>6.199</b>

(x € 1.000)	2025	2024
<b>(Des)investeringskasstroom</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.036	145
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.134	300
Verkoopontvangsten grond	0	0
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>5.170</b>	<b>445</b>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	3.222	12.773
Verbeteruitgaven	1.485	844
Aankoop	0	3.455
Investerings overig	0	5
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>4.707</b>	<b>17.077</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>463</b>	<b>-16.632</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	134	106
Ontvangsten overig	549	13.106
Uitgaven overig	7	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>676</b>	<b>13.212</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>1.139</b>	<b>-3.420</b>

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	4.284	4.284
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.284</b>	<b>-4.284</b>
Toename/afname van geldmiddelen	5.620	-1.505
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	172	1.677
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>5.792</b>	<b>172</b>

## 11.7 Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten

Woonzorg Nederland bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteiten	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	547	548
Huurwoningen in exploitatie	1.189	1.196
Parkeergelegenheden in exploitatie	2.647	2.612
Bergingen in exploitatie	33	33
Projectontwikkeling huurwoningen in aanbouw/transformatie	158	153
<b>Totaal</b>	<b>4.574</b>	<b>4.542</b>

# 12 Overige Informatie

## 12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 418 werknemers in dienst (2024: 405). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2025	2024
Klant & Samenleving	153	147
Onderhoud & verduurzaming	53	51
Financiële administratie	45	42
Vastgoedontwikkeling	32	26
Vastgoedsturing	27	30
Strategie & Communicatie	21	19
Change & digitalisering	19	21
Accountmanagement Zorgvastgoed	17	17
Bestuur & Concern	16	18
Informatisering & Automatisering	16	15
HR	10	10
Facilitaire Zaken	9	9
<b>Totaal</b>	<b>418</b>	<b>405</b>

De onderverdeling van het aantal medewerkers is als volgt:

	2025	2024
Klant & Samenleving	167	162
Onderhoud & verduurzaming	54	52
Financiële administratie	48	45
Vastgoedontwikkeling	32	26
Vastgoedsturing	28	32
Strategie & Communicatie	23	21
Change & digitalisering	20	22
Bestuur & Concern	17	20
Accountmanagement Zorgvastgoed	17	17
Informatisering & Automatisering	17	16
HR	11	11
Facilitaire Zaken	9	9
<b>Totaal</b>	<b>443</b>	<b>433</b>

## 12.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Woonzorg Nederland. Het voor Woonzorg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000 (2024: 233.000), gebaseerd op klasse H van het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties. Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

### 12.2.1 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Woonzorg Nederland over het jaar 2025 is als volgt:

(x € 1)	M.R. van Bergen		H. Platte		C.B. van Boven	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Funcatiegegevens</b>	Bestuurder		Bestuurder		Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01.01 - 31.12	01.10 - 31.12	01.05 - 31.12	n.v.t.	01.01 - 14.05	01.01 - 31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000	0,980	1,000	n.v.t.	1,000	1,000
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	n.v.t.	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223.306	51.661	149.993	n.v.t.	81.813	210.036
Beloningen betaalbaar op termijn	22.691	5.737	15.127	n.v.t.	8.438	22.964
Subtotaal	245.997	57.398	165.120	n.v.t.	90.251	233.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	246.000	57.398	165.123	n.v.t.	90.312	223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>245.997</b>	<b>57.398</b>	<b>165.120</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>90.251</b>	<b>233.000</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

## 12.2.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland over het jaar 2025 is als volgt:

(x €1)	L.C. van de Kieft		S. Pikker		M.A.E. van der Waal	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01.01 – 31.12	01.01–31.12	01.01 – 31.12	01.01–31.12	01.01 – 30.04	01.01–31.12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	36.900	34.950	24.600	23.300	8.088	23.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	36.900	34.950	24.600	23.300	8.088	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>36.900</b>	<b>34.950</b>	<b>24.600</b>	<b>23.300</b>	<b>8.088</b>	<b>23.300</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

(x €1)	B.B. Schneiders		H. Pragt		A.Ouwehand	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
<b>Functiegegevens</b>						
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01.01 – 31.12	01.01–31.12	01.01 – 31.12	28.02–31.12	01.09 – 31.12	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	24.600	23.300	24.600	19.608	8.200	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.600	23.300	24.600	19.608	8.222	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>24.600</b>	<b>23.300</b>	<b>24.600</b>	<b>19.608</b>	<b>8.200</b>	<b>n.v.t.</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

# 13 Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door de Raad van Bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Amstelveen, 4 juni 2026

## Raad van Bestuur

---

De heer H. Platte  
Bestuurder, CEO

---

Mevrouw M.R. van Bergen  
Bestuurder, CFRO

## Raad van Commissarissen

---

De heer L.C. van de Kieft  
Voorzitter RvC

---

Mevrouw S.L. Pikker  
Lid RvC

---

Mevrouw H. Pragt  
Lid RvC

---

De heer B.B. Schneiders  
Lid RvC

---

Mevrouw A. Ouwehand  
Lid RvC

# 14 Overige gegevens

## 14.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## 14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de laatste pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

# 15 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting Woonzorg Nederland te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonzorg Nederland per 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:

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

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonzorg Nederland zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de 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.

## Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Woonzorg Nederland (de toegelaten instelling) betreft een landelijk opererende toegelaten instelling onder de Woningwet en richt zich primair op het realiseren van woongemeenschappen voor senioren die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en plaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Materialiteit

MATERIALITEIT	€ 81 miljoen (2024: € 75 miljoen)
TOEGEPASTE BENCHMARK	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025
NADERE TOELICHTING	<p>Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit.</p> <p>Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk "Financiën op hoofdlijnen" van het jaarverslag van de toegelaten instelling.</p> <p>De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.</p>
MATERIALITEIT WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld

op € 7,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 4,0 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

#### **Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten**

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### **Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie**

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van

activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Woonzorg Nederland rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaat- risico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

### **Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving**

#### **Onze verantwoordelijkheid**

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonzorg Nederland en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en

het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk "Risicomangement" van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van de raad van bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedrags- en integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Woonzorg Nederland, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in hoofdstuk 3 “Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling” van de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij zijn bij het identificeren en inschatten van frauderisico's uitgegaan van de veronderstelling dat er met betrekking tot complex-gewijze verkooptransacties van vastgoed frauderisico's bestaan. Wij hebben in reactie op het veronderstelde frauderisico onze werkzaamheden inzake complex-gewijze verkooptransacties bepaald en uitgevoerd, waarbij wij onder andere hebben vastgesteld dat de minimale verkoopwaarde is onderbouwd met een taxatierapport en goedkeuring is verkregen wanneer geen sprake is van verkopen aan een toegelaten instelling. Ook zijn wij nagegaan of sprake is geweest van zogenaamde “ABC transacties” die een indicatie vormen voor fraude.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

#### FRAUDERISICO INZAKE DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

##### **Frauderisico en controleaanpak**

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij de raad van bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

FRAUDERISICO INZAKE ONJUIST GEAUTORISEERDE, ONGEAUTORISEERDE OF ONRECHTMATIGE TRANSACTIES RONDOM INKOPEN EN BETALINGEN, DIE EEN MATERIEEL EFFECT KUNNEN HEBBEN OP DE FINANCIËLE VERANTWOORDING 2025 DOOR CONFLICTEN IN FUNCTIESCHEIDINGEN, TE BREDE SUPER-USER RECHTEN EN TIJDELIJKE OPLOSSINGEN IN DE REGULIERE PROCESSEN, INGEVOLGE DE MIGRATIES VAN DE KERNSYSTEMEN

**Frauderisico en controleaanpak**

Naar aanleiding van bevindingen inzake conflicten in functiescheidingen, te brede super-user rechten en tijdelijke oplossingen in de reguliere processen volgend op de migraties van de kernsystemen van Stichting Woonzorg Nederland hebben wij een frauderisico geïdentificeerd rondom inkopen en betalingen, die een materieel effect kunnen hebben op de financiële verantwoording 2025.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt "Frauderisico rondom inkopen en betalingen" onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van mogelijke onjuist geautoriseerde, ongeautoriseerde of onrechtmatige transacties rondom inkopen en betalingen.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de raad van bestuur, management, de afdeling risk & control, afdeling legal, de privacy officer, concerncontroller, afdeling HR en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

**Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving**

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de raad van bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de afdeling risk & control en de privacy officer en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2.2 “Continuïteit” van de Grondslagen van waardering van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de raad van bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met de raad van bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de raad van bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze

controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door de raad van bestuur geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

### **De kernpunten van onze controle**

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

In vergelijking met 2024, hebben wij een frauderisico geïdentificeerd rondom inkopen en betalingen en dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.



## WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

### Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 6,1 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonzorg Nederland.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonzorg Nederland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in hoofdstuk 4.3 "Vastgoedbeleggingen" van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting Woonzorg Nederland externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateurs hebben op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateurs voeren de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

## WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

### Onze controleaanpak

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door de raad van bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woonzorg Nederland en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
  - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden.
  - de aard en diepgang van de interne waarderings- en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
- Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waarderings- en externe taxaties per 31 december 2025 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderings-experts.



## WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

- Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
- het vaststellen van het effect van de schattingswijziging inzake de mutatiegraad juist is bepaald en is toegelicht conform de wettelijke vereisten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

### Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

## BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

### Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In hoofdstuk 4.3.3 “Beleidswaarde vastgoed in exploitatie” van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva, is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in paragrafen 8.1.2.10 “Beleidswaarde” en 8.1.2.11 “Uitgangspunten beleidswaarde” van de toelichting op de balans.

Tevens is in het hoofdstuk “Financiën op hoofdlijnen” van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

## BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonzorg Nederland gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in de "meerjarenprognose" van het hoofdstuk "Financiën op hoofdlijnen" van het jaarverslag.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de raad van bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
  - de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren).
  - de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid.

## BEPALING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

- de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld.
- de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.
- de aanpassing van de marktconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek.
- het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

### Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het jaarverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het jaarverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.



## FRAUDERISICO RONDOM INKOPEN EN BETALINGEN

### Risico

In april 2025 heeft Stichting Woonzorg Nederland haar nieuwe applicatielandschap, gedefinieerd als een “Minimal Viable Product” (MVP), in gebruik genomen. Zoals beschreven in het jaarverslag, onder andere onder “Nieuw applicatielandschap” in het onderdeel “Waardecreatie in 2025”, vereisten verschillende onderdelen van het applicatielandschap op dat moment nog verdere ontwikkeling. Ook waren niet alle beoogde functionaliteiten opgeleverd en zijn tijdelijke oplossingen ingezet om reguliere processen te ondersteunen. In 2025 is gewerkt aan het opleveren van het initiële Programma van Eisen en systeemverbeteringen, waarmee de tijdelijke oplossingen stapsgewijs zijn/worden afgebouwd.

Daarnaast is vastgesteld dat meerdere functiescheidingsconflicten bestaan en dat gebruikers over zeer ruime bevoegdheden beschikken, waaronder administrator-rechten, volgend op de migraties van de kernsystemen van Stichting Woonzorg Nederland.

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's ingevolge genoemde observaties hebben wij vanwege de processen met getroffen tijdelijke oplossingen en de ruime bevoegdheden van gebruikers in het inkoop- (procuratie-) en betalingsproces als gevolg van de migratie een frauderisico geïdentificeerd rondom inkopen en betalingen, die een materieel effect kunnen hebben op de financiële verantwoording 2025, en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

## FRAUDERISICO RONDOM INKOPEN EN BETALINGEN

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de monitoring van gebruikers met verhoogde rechten en het gebruik daarvan door deze gebruikers.
- het evalueren van de systeeminrichting rondom gebruikers met verhoogde rechten en de wijze waarop activiteiten van deze gebruikers worden geregistreerd.
- het beoordelen van analyses op het gebruik van verhoogde rechten en risicoprofiel van deze activiteiten voor de jaarrekening 2025.
- het beoordelen van de door Stichting Woonzorg Nederland uitgevoerde impact-analyse van de tijdelijke oplossingen op de reguliere processen ten behoeve van de jaarrekening 2025 en uitvoeren van gegevensgerichte controlewerkzaamheden ter validatie van getrokken conclusies.
- het aansluiten van externe bankdata 2024 en 2025 op de financiële administratie en analyseren van (mutaties in) debiteuren- en crediteurenstamgegevens ter afdekking van het risico op (bewust) onjuiste betalingen.
- het uitvoeren van gegevensgerichte deelwaarnemingen ten aanzien van betalingen gedaan aan nieuwe en gewijzigde crediteuren in 2025. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan de juistheid van de IBAN gegevens i.c.m. de autorisatie van de verantwoorde kosten.
- het integraal controleren van betalingen gedaan aan personeelsleden (op andere wijze dan de reguliere salarisbetaling).
- het analyseren van uitgaande banktransacties voor indicaties van mogelijk dubbele betalingen.

## FRAUDERISICO RONDOM INKOPEN EN BETALINGEN

- het beoordelen van de door Stichting Woonzorg Nederland uitgevoerde analyses op mutaties in de crediteuren en debiteurenstamgegevens, met specifieke aandacht voor wijzigingen in bankrekeningnummers.
- het analyseren van verwerkte facturen en de bijbehorende goedkeuringen, teneinde vast te stellen in hoeverre deze zijn verwerkt en/of zijn goedgekeurd door medewerkers die daartoe uit hoofde van hun functie bevoegd zijn.

Ten slotte hebben wij een beoordeling uitgevoerd van de voorgestelde maatregelen om de systeemrechten zodanig in te richten dat deze aansluiten bij de bevoegdheden van de medewerkers van Stichting Woonzorg Nederland, waarbij functiescheidingsconflicten in individuele autorisatie rollen worden voorkomen en de permanente administratorrechten worden ingetrokken.

### Belangrijke observaties

Uit het door ons geïdentificeerde risico en de uitgevoerde controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris

vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

### 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 zoals vastgelegd onder 'Doel' in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De raad van 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 de raad van bestuur

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van 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 de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie 'Informatie ter ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

### **Communicatie**

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van

artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op 21 februari 2024 benoemd als accountant van Stichting Woonzorg Nederland vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

Utrecht, 4 juni 2026

**EY Accountants B.V.**

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA

# Colofon

## **Woonzorg Nederland**

Professor E.M. Meijerslaan 3

1183 AV Amstelveen

020 - 666 26 66

[info@woonzorg.nl](mailto:info@woonzorg.nl)

[woonzorg.nl](http://woonzorg.nl)

## **Design en realisatie**

CF Report, Amsterdam

## **Beeld**

Woonzorg Nederland

