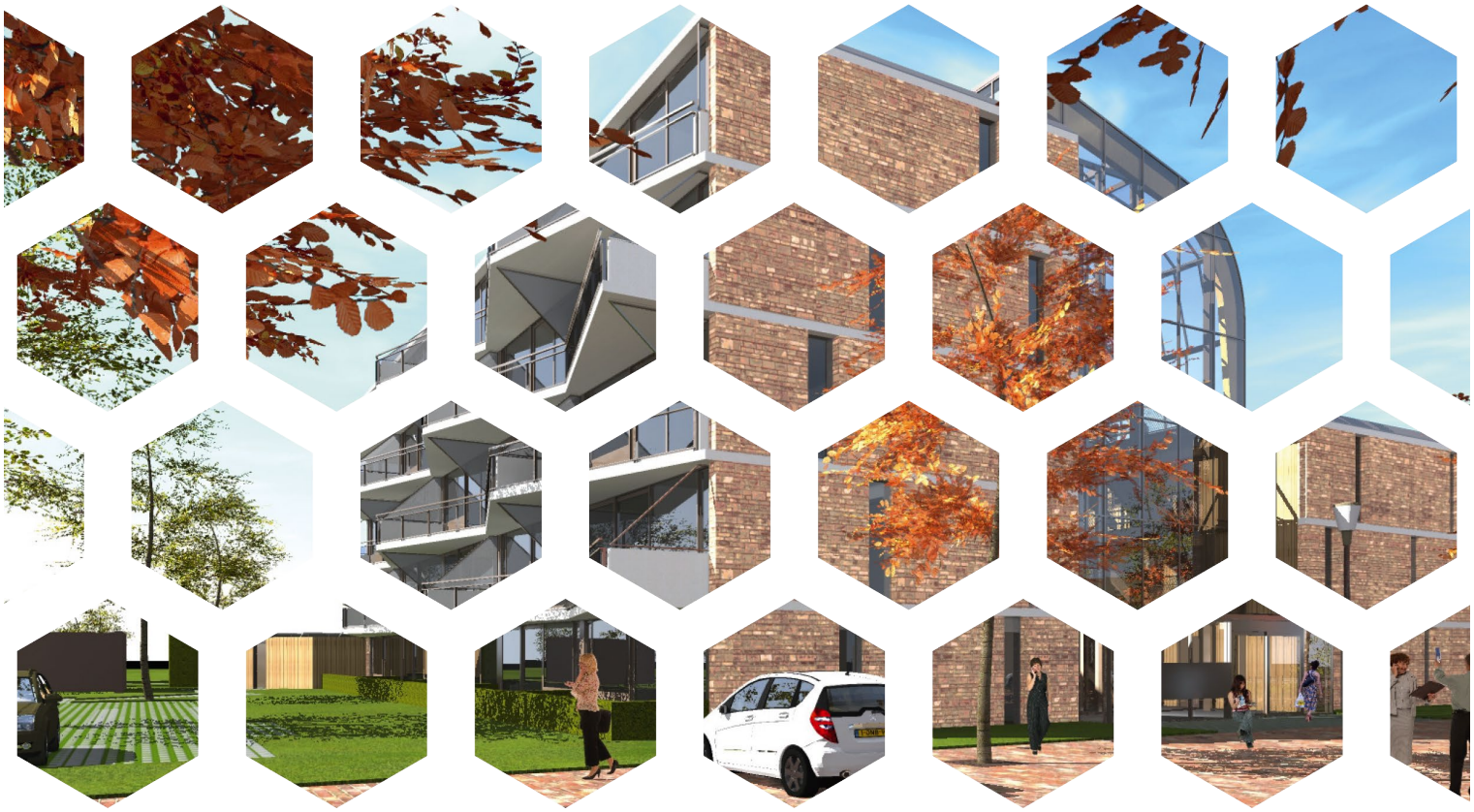
De Woningraat

Jaarverslag 2025



Versie 1.4 | juni 2026

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Algemene gegevens 7
1. Woord vooraf 8
2. Verslag Raad van Commissarissen 9
2.1. Inleiding 9
2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen 9
2.3. Toezicht houden 9
2.4. Belangrijkste besluiten 10
2.5. Integriteit en onafhankelijkheid 10
2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden 10
2.7. Governancecode 10
2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur 10
2.9. Deskundigheid en samenstelling 11
2.10. Commissies 11
2.11. Contacten met belanghebbenden 11
2.12. De Vereniging 12
2.13. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2025 12
2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2025: 13
Volkshuisvestingsverslag 15
3. Ondernemingskoers en doelstellingen 16
3.1. Missie en kernwaarden 16
3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers 16
4. Passend aanbod van woningen 18
4.1. Huisvesten van de doelgroep 18
4.2. Verhuur gegevens 18
4.3. Staatssteun 19
4.4. Passend toewijzen in 2025 19
4.5. Verkoop 20
4.6. Nieuwbouwprojecten 20
4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen 23
5. Een betaalbaar huis 24
5.1. Huurbeleid en bezwaren 24
5.2. Huurincasso 24
5.3. Aanbod van 70% betaalbaar 25
5.4. Streefhuur 25
5.5. Energiebesparing 25
5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen 25
6. Een goed en duurzaam huis 26
6.1. Groot onderhoud 26
6.2. Duurzaamheid 26
6.3. Reparatieonderhoud 27
6.4. Mutatieonderhoud 27

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

6.5. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten 27
6.6. Planmatig onderhoud 27
6.7. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) 27
6.8. WMO aanvragen 28
6.9. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen 28
7. Een diverse en leefbare woonomgeving 29
7.1. Samenwerken bij overlast en woonfraude 29
7.2. Sociale huurincasso 29
7.3. Handhaven van de ruim voldoende score op de Leefbaarometer 29
7.4. Diversiteit bij nieuwbouw en senioren informeren 31
7.5. We staan klaar voor onze huurders 32
7.6. Bewonersinitiatieven stimuleren 32
7.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen 33
8. Een betrouwbare en persoonlijke dienstverlening 34
8.1. Meting van de klanttevredenheid 34
8.2. Communicatie 34
8.3. Huurdersparticipatie 35
8.4. Bod en prestatieafspraken 36
8.5. Overleg gemeenten 36
8.6. Overleg overige partners 36
9. Organisatie 37
9.1. Organisatiestructuur 37
9.2. Organisatieontwikkeling 37
9.3. Ontwikkeling medewerkers 38
9.4. Interne communicatie 38
9.5. Imago/ uitstraling naar buiten 38
9.6. Koersplan “Samen werken aan Thuis” 38
9.7. Belanghebbenden 39
9.8. Klachten van huurders 39
9.9. Risicobeheersing 39
9.10. Integriteitscode en klokkenluidersregeling 40
9.11. Permanente educatie 40
9.12. Beloning en nevenfuncties directie 41
9.13. Inkoop en aanbesteding 41
9.14. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen 41
10. Financiën 42
10.1. Toelichting waarderingsgrondslagen 42
10.2. Jaarresultaat 42
10.3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde 43
10.4. Financiële continuïteit 44
10.5. Liquiditeit 44
10.6. Solvabiliteit beleidswaarde 44
10.7. Meerjarenprognose 44

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

10.8. Externe financiering/ Renterisico's ... 44
10.9. Collegiale financiering ... 45
10.10. Onrendabele investeringen ... 45
10.11. Marktwaarde ... 45
10.12. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.) ... 45
10.13. Beoordeling rechtmatigheid 2024 en toezichtbrief ... 45
10.14. Belastingpositie ... 46
10.15. Overige ... 46
10.16. Kengetallen ... 47
11. Verklaring Directeur - bestuurder ... 48
12. Jaarrekening ... 50
12.0. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar ... 50
12.1. Winst- en verliesrekening per 31 december ... 52
12.2. Kasstroomoverzicht per 31 december ... 53
12.3. Algemene toelichting ... 55
13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva ... 56
13.1. BALANS ... 57
13.1.1. Materiële vaste activa ... 57
13.1.2. Vastgoed in exploitatie ... 57
13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ... 62
13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden ... 62
13.1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie ... 62
13.1.6. Financiële vaste activa ... 62
13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen ... 63
13.1.8. Voorraden ... 63
13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop ... 63
13.1.8.2. Overige voorraden ... 63
13.1.9. Vorderingen ... 63
13.1.10. Liquide middelen ... 63
13.1.11. Voorzieningen ... 63
13.1.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen ... 63
13.1.13. Langlopende schulden ... 64
13.1.14. Kortlopende schulden ... 64
13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat ... 65
13.2.1. Huuropbrengsten ... 65
13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten ... 65
13.2.3. Overheidsbijdragen ... 65
13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten ... 65
13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten ... 65
13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit ... 65
13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling ... 65
13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten ... 66
13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille ... 66
13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille ... 66

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten 66
13.2.12. Overige organisatiekosten 66
13.2.13. Leefbaarheid 66
13.2.14. Rentebaten en rentelasten 67
13.2.15. Belastingen 67
13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing 67
13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 67
13.3.1. Waardering vaste activa 67
13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering 68
13.3.3. Verwerking fiscaliteit 68
13.4. Kasstroomoverzicht 69
13.5. Uitganspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak. 69
14. Toelichting op de balans van 2025 70
14.1. Vastgoedbeleggingen 70
14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 70
14.1.1.1. Beleidswaarde 71
14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 73
14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 74
14.2. Materiële vaste activa 75
14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 75
14.3. Financiële vaste activa 76
14.3.1. Andere deelnemingen 76
14.4. Vlottende activa 76
14.4.1. a. Huurdebiteuren 76
14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen 76
14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa 76
14.5. Liquide middelen 76
14.6. Eigen vermogen 77
14.6.1. Overige reserves 77
14.6.2. Herwaarderingsreserve 77
14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie 77
14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV 77
14.6.3. Voorstel resultaatbestemming 77
14.7. Voorzieningen 78
14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 78
14.7.2. Latente belastingverplichtingen 78
14.8. Langlopende schulden 79
14.8.1. Schulden aan banken 79
14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV 80
14.9. Kortlopende schulden 80
14.9.1. Schulden aan leveranciers 80
14.9.2. Belastingen en premies sociale lasten 80
14.9.3. Schulden aan banken 80

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva 81
14.10. Niet uit de balans blijkende verplichtingen 81
14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum 82
15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025 83
15.1. Huren 83
15.2. Opbrengsten servicecontracten 83
15.3. Lasten servicecontracten 83
15.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten 84
15.5. Lonen en salarissen 84
15.6. Afschrijvingskosten 85
15.7. Lasten onderhoudsactiviteiten 86
15.8. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 86
15.9. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 86
15.10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 87
15.11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 87
15.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V. 87
15.13. Opbrengsten overige activiteiten 88
15.14. Kosten overige activiteiten 88
15.15. Overige organisatiekosten 88
15.16. Kosten omtrent leefbaarheid 88
15.17. Saldo financiële baten en lasten 88
15.18. Belastingen 89
15.18.1. Schattingen 89
15.18.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening 89
15.18.3. VPB positie 89
16. Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 90
16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2025 90
16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2025 .. 92
16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2025 93
17. WNT- verantwoording 2025 De Woningraat 94
17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen 94
17.1.2. Leden Raad van Commissarissen 94
18. Accountantskosten 98
18.1. Opgave accountantskosten 98
19. Overige gegevens 98
19.1. Statutaire resultaatbestemming 98
20. Ondertekening van de jaarrekening 99
20.1. Bestuur 99
20.2. Raad van Commissarissen 99
21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 100

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	De Woningraat
Plaats van vestiging:	Oudewater
Vestigingsadres:	Kapellestraat 19, 3421 CT, Oudewater
Telefoonnummer:	+ 31 85 210 1910
E-mail adres:	info@dewoningraat.nl
Website:	www.dewoningraat.nl
Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:	15 januari 1981
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel handelsregister: verenigingsregister:	 30070521 V 478852
NRV nummer (L-nummer):	L 1892
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes, VTW en NVBW
Directeur/bestuurder:	Drs. M.I. Teitink

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

1. Woord vooraf

2025 was een jaar waarin we als De Woningraat opnieuw hebben laten zien dat we, ondanks een complexe en veranderende woningmarkt, blijven werken aan onze belangrijkste missie: **iedereen een passend, betaalbaar en toekomstbestendig thuis bieden**. De druk op de woningmarkt nam verder toe, regelgeving veranderde, procedures rond woningbouw vroegen steeds meer tijd en kwetsbare groepen deden steeds vaker een beroep op ondersteuning. Toch zijn we er trots op dat we in deze uitdagende omstandigheden grote stappen hebben gezet.

We hebben stevig geïnvesteerd in het **beschikbaar maken en houden van passende woningen**. Met gerichte verkoop binnen het bestaande bezit, met keuzes in transformatie van onze voorraad en met hard werk aan nieuwbouwlocaties — soms achter de schermen, soms zichtbaar in de wijken. Veel projecten bevinden zich in voorbereiding of in procedure, en hoewel doorlooptijden toenemen, blijft onze inzet onverminderd groot. Alleen al de voorbereidingen voor projecten zoals **Centrumplan Lopik**, **Oranjepark II** en **Tuurlijk Cabauw** laten zien dat we bouwen aan toekomstbestendige buurten voor jong en oud.

2025 was ook een jaar van **verduurzaming**. Onze woningen zijn inmiddels bijna volledig vrij van minder goede energielabels en we hebben het gemiddelde energielabel verder verbeterd naar **label A**. Bewoners profiteren hiervan direct: lagere energielasten, meer comfort en een toekomstbestendiger woning. Verduurzamen gaat verder dan isolatie en zonnepanelen; het betekent ook investeren in gezonde, veilige en efficiënte woningen voor de lange termijn.

Daarnaast hebben we opnieuw veel aandacht besteed aan **betaalbaarheid**, want wonen moet betaalbaar blijven voor wie dat het hardst nodig heeft. Dankzij inkomensafhankelijke huurmaatregelen, een zorgvuldig huurbeleid en actief sociaal incassobeleid konden we huurachterstanden beperken en huisuitzettingen voorkomen. Dat is alleen mogelijk door nabij te zijn — letterlijk en figuurlijk. Onze medewerkers waren veel aanwezig in de wijken, via spreekuren, huisbezoeken en persoonlijke ondersteuning.

Ook op het gebied van **leefbaarheid** en **sociale samenhang** hebben we nauw samengewerkt met onze partners: gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en vele anderen. De wijken veranderen, de vraagstukken worden complexer. Juist daarom blijven we investeren in samenwerking en in onze aanwezigheid in de buurt. Initiatieven van bewoners, zoals Burendag en lokale activiteiten, zijn waardevol voor de sfeer in buurten en we ondersteunen deze graag.

2025 was bovendien het jaar waarin we samen met bewoners, medewerkers en partners ons nieuwe **Koersplan "Samen bouwen aan thuis" 2025-2029** hebben opgesteld. Dit plan geeft richting voor de komende jaren en maakt duidelijk waar onze inzet ligt: meer traploze woningen, toekomstbestendige wijken, betere benutting van bestaande woningen en nauwere samenwerking in Lopik en Oudewater.

Tot slot wil ik mijn waardering uitspreken voor onze bewoners, onze medewerkers, onze partners, De Huurdersraat en alle samenwerkingsorganisaties. Dankzij hun inzet, vertrouwen en betrokkenheid kunnen wij blijven doen waarvoor we er zijn: zorgen voor een goed, betaalbaar en duurzaam thuis voor iedereen.

Met vertrouwen kijken we vooruit. De uitdagingen blijven groot, maar samen blijven we bouwen aan een plek waar mensen zich thuis voelen.

Marieke Teitink
Directeur-bestuurder
De Woningraat

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1. Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de wijze waarop zij in 2025 invulling heeft gegeven aan haar taken en bevoegdheden. In het laatste jaar van het ondernemingsplan *"Persoonlijk en betrokken, De Woningraat komt naar u toe"* zijn belangrijke stappen gezet om de doelstellingen uit dit plan en de Nationale Prestatieafspraken te realiseren.

In het verslagjaar kwam de Raad van Commissarissen vijf keer bijeen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Tijdens deze vergaderingen heeft de Raad verschillende belangrijke besluiten genomen die richtinggevend zijn voor de toekomst van De Woningraat.

Zo stelde de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2025 vast en verleende zij goedkeuring aan een investeringsbesluit voor groot onderhoud aan 36 woningen in Lopik. Daarnaast werden bestuurlijke en strategische keuzes gemaakt, waaronder de herbenoeming van mevrouw Wiendels als lid van de RvC en het besluit om de omvang van de Raad terug te brengen naar vier leden.

Verder gaf de RvC goedkeuring aan de meerjarige begroting 2026–2040, waarmee de financiële kaders voor de lange termijn zijn vastgesteld. Een belangrijk moment in het verslagjaar was tevens de vaststelling van het Koersplan *"Samenbouwen aan thuis"* 2025–2029. Met dit plan worden de ambities van De Woningraat voor de komende jaren richting gegeven, zowel op het gebied van volkshuisvesting als op strategisch en maatschappelijk vlak.

Naast de reguliere overleggen met de directeur-bestuurder vonden er twee aanvullende bijeenkomsten plaats: een voorjaarsoverleg en een strategische sessie in het najaar. Bij het voorjaarsoverleg was de gehele organisatie betrokken. Tijdens deze bijeenkomst werd onder meer gesproken over het nieuw op te stellen koersplan. Tijdens de strategische sessie in het najaar was gedurende een deel van de bijeenkomst ook het managementteam aanwezig. In gezamenlijkheid is daarbij gekeken welke KPI's aan het nieuwe koersplan gekoppeld konden worden.

Deze activiteiten en besluiten laten zien dat de RvC in 2025 haar rol als toezichthouder en strategisch partner actief heeft vervult, met oog voor continuïteit, financiële stabiliteit en toekomstbestendige keuzes. Daarmee heeft de Raad een solide basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van De Woningraat in de komende planperiode.

2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De RvC bestond per 1 januari 2025 uit mevrouw Wiendels, mevrouw Barnhoorn en de heren De Haas, Kenbeek en Voigt , De heer De Haas is de voorzitter van de Raad. De heer Kenbeek heeft aan het einde van zijn termijn, eind 2025, zijn functie neergelegd. De werving van een nieuw lid voor de RvC is niet opgestart. Er is besloten het aantal RvC-leden terug te brengen naar vier personen.

De profielschets van de RvC is opgenomen op de website. Hierin komen de algemene eisen, de aandachtsgebieden en de competenties van de leden van de nieuwe RvC aan de orde.

2.3. Toezicht houden

- De RvC hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De RvC draagt er zorg voor dat de Woningraat een passende rol vervuld in de maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven.
- De RvC houdt toezicht op de realisatie van de strategie van De Woningraat. Hierin staat centraal dat De Woningraat een goede verhuurder van woningen wil zijn en nadrukkelijk haar verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in maatschappelijke opgaven binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en 'accountability' hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- Tevens is uitdrukkelijk aandacht voor lokale netwerken. De RvC laat zich door de directeur-bestuurder informeren over de werking van lokale netwerken en over samenwerking met lokale

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

partners. Daarnaast onderhoudt de RvC zelf contact met belanghebbenden om gericht(er) toezicht te kunnen houden en om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijkse rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.
- Ook heeft het jaarverslag een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Aw en het WSW.
- De RvC heeft uit haar midden een remuneratiecommissie en een auditcommissie ingesteld. Daarnaast is de commissie Maatschappelijk ingesteld. Deze laatste commissie betreft een pilot.
- De RvC heeft de ondernemingskoers, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de RvC de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

2.4. Belangrijkste besluiten

In het verslagjaar heeft de Raad vijfmaal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder en zijn onderstaande besluiten genomen:
- De RvC heeft de jaarrekening en jaarverslag 2024 vastgesteld.
- De RvC heeft één investeringsbesluit goedgekeurd te weten Project 018 groot onderhoud 36 woningen in Lopik.
- De RvC heeft mevrouw Wiendels herbenoemd als lid van de RvC
- De RvC heeft besloten de omvang van de RvC terug te brengen naar 4 leden
- De RvC heeft de begroting 2026 – 2040 goedgekeurd.
- De RvC heeft het Koersplan “Samenbouwen aan thuis” 2025-2029 vastgesteld.

2.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2025 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2020. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de RvC geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt. Hierbij houden we ons strikt aan de regels uit de Governancecode. Daarnaast geldt het volgende:
- Geen andere financiële voordelen
- Geen werkzaamheden in concurrentie verricht
- Geen schenkingen e.d. ontvangen
- Geen werkzaamheden verricht voor De Woningraat

2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden

- De Reglementen van de RvC en Bestuur zijn in lijn met de Governancecode.
- Er zijn ook Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

2.7. Governancecode

Woningbouwvereniging De Woningraat is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen. De Woningraat past alle artikelen van de code toe voor zover van toepassing, zowel naar de regel als de geest van de code. In dit verslag leggen wij actief verantwoording af over de wijze waarop wij dit doen.

2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek – voortgangsgesprek – functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder voldoet aan de WNT.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

2.9. Deskundigheid en samenstelling

- De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur
- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets met gewenst kwaliteitsprofiel. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).
- De norm voor Permanente Educatie is jaarlijks minimaal 5 PE-punten per RvC lid. Alle leden voldoen dit jaar aan de norm. De in 2025 behaalde Permanente Educatie-punten zijn:

Naam RvC lid	2025
De Haas, Ron	9
Kenbeek, Jeroen *	2
Voigt, Frank	12
Wiendels, Marion	7
Barnhoorn, Marja	13

**vanaf 31-12-2025 geen zitting meer in RvC*

2.10. Commissies

De RvC heeft drie commissies, de auditcommissie, de Remuneratiecommissie en een maatschappelijke commissie. Bij de laatste commissie is er sprake van een pilot.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2025 twee keer bijeengeweest. In het voorjaar zijn de jaarstukken 2024 en het financieel beleid besproken. In het najaar stond de meerjarenbegroting 2026-2040, de fiscale meerjarenbegroting, de treasuryparagraaf en de risicoanalyse op de agenda.

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw Wiendels voorzitter is, de heer de Haas lid. De remuneratiecommissie is in 2025 twee keer bijeengeweest. De remuneratiecommissie heeft zich in 2025 gebogen over de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC. Tevens heeft de remuneratiecommissie het startgesprek, het functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Daarbij is ruimte genomen om stil te staan bij de ontwikkeling van de directeur-bestuurder in haar rol. Deze gesprekken zijn met de voltallige RvC voorbereid.

De maatschappelijke commissie bestond uit mevrouw Barnhoorn en mevrouw Wiendels. In 2025 heeft de commissie tweemaal vergaderd. Zoals eerder aangegeven, betrof het hier een pilot. Na deze twee bijeenkomsten is geconcludeerd dat de resultaten van de commissie niet overeenkwamen met de vooraf gestelde verwachtingen. In gezamenlijk overleg is besloten de commissie op te heffen.

2.11. Contacten met belanghebbenden

De Woningraat heeft een belanghebbendenbeleid. Volgens dit beleid wordt elk jaar een jaarschema gemaakt met de geplande acties. De acties uit het jaarschema zijn uitgevoerd. Het doel hiervan is het bereiken van laagdrempelig contact met belanghebbenden en een goed inzicht in het dagelijks werk van De Woningraat. In het belanghebbende beleid is vastgelegd welke partijen wij beschouwen als belanghebbenden en hoe het contact met deze partijen verloopt.

De RvC heeft vaste contactpersonen voor de huurdersvereniging De Huurdersraat. Mevrouw Barnhoorn en mevrouw Wiendels hebben als huurderscommissaris periodiek overleg met De Huurdersraat over de uitvoering van het algemeen beleid door de Woningraat en de contacten met De Woningraat.

Tweemaal per jaar is er een overleg tussen de ondernemingsraad van De Woningraat en de RvC. De heer Voigt en mevrouw Barnhoorn zijn hiervoor de contactpersonen.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Tijdens een sessie met alle medewerkers is de RvC aanwezig geweest dit jaar. Dit jaar stond deze sessie in het teken van een presentatie over leefbaarheid en openbare orde en veiligheid, de ondernemingskoers en het planmatig onderhoud door De Woningraat. Het uitgangspunt van deze sessies is van elkaar leren. Dat de RvC ook aanwezig was gaf ruimte om met elkaar in gesprek te gaan.

2.12. De Vereniging

De formele invloed van de ALV (Algemene Leden Vergadering) is vanwege de aanpassing van de Woningwet sinds 1 januari 2022 zeer beperkt. Alleen bij een statutenwijziging of een fusie heeft de ALV een formele positie. De adviesrol van de ALV is vervallen. Naar aanleiding hiervan hebben er geen vergaderingen plaatsgevonden in 2025.

Als er belangrijke punten zijn die de leden willen bespreken, dan kan er op verzoek een ledenvergadering bijeen worden geroepen. Volgens onze statuten moet dan ten minste een tiende deel van de stemgerechtigde leden een schriftelijk verzoek doen. Met daarbij de vermelding van de te behandelen onderwerpen.

De Huurdersraat is de huurdersorganisatie die de huurders van De Woningraat vertegenwoordigd. Jaarlijks vinden er verschillende overleggen plaats. In de samenwerkingsovereenkomst met De Huurdersraat zijn afspraken gemaakt over de onderwerpen waarover overleg plaatsvindt.

De Woningraat zal alle huurders (en dus ook de leden) actief blijven informeren over allerlei actuele thema's.

2.13. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2025

De RvC is divers samengesteld qua achtergrond, deskundigheid, ervaring en competenties. De raad van commissarissen bestaat op 31 december 2025 uit 5 (en per 1 januari 2026 uit 4 personen. De samenstelling per 31 december 2025 is weergegeven in onderstaande tabel. Dit actuele overzicht van de samenstelling van de RvC is ook te vinden op de website van De Woningraat. De zittingsduur van elke commissaris is maximaal 8 jaar en benoeming geschiedt voor 4 jaar waarmee één herbenoeming mogelijk is. Alle leden van de RvC hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam	Functie	Huurders commissaris	Selectie en remuneratiecommissie	Auditcommissie	OR contactpersoon	Commissie Maatschappelijk	Toetreding	Herbenoemd	Aftreden
R.B. de Haas (Ron)	Voorzitter		X				27-09-2024		26-09-2028
M.P. Barnhoorn (Marja)	Lid	X			X	X	01-03-2023		28-02-2027
J. Kenbeek (Jeroen)	Lid			~~X~~			01-01-2019	2022	31-12-2025
F. Voigt (Frank)	Lid			X	X		01-01-2019	2023	31-12-2026
M.J.B. Wiendels (Marion)	Vicevoorzitter	X	X			X	01-09-2021	2025	31-08-2029

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2025:

Directeur/Bestuurder

Naam	M.I. Teitink (Marieke)		
Rol	Directeur/bestuurder	Per	01-07-2019
Hoofdfunctie(s)	Directeur/bestuurder De Woningraat		
Nevenfunctie(s)	-		-

Raad van Commissarissen

Naam	M.P. Barnhoorn (Marja)		
Rol	Lid RvC* OR contactpersoon Commissie Maatschappelijk (voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-03-2023 29-02-2027
Hoofdfunctie(s)	Stichting Pensioen voor huisartsen (SPH) - Bestuurssecretaris BPV		
Nevenfunctie(s)	Wonen Zuid-Holland - lid stuurgroep klachtencommissie (v.a. okt)		Bezoldigd

Naam	R.B. Haas (Ron)		
Rol	Voorzitter RvC Remuneratiecommissie RvC (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	27-09-2024 26-09-2028
Hoofdfunctie(s)	-		
Nevenfunctie(s)	Voorzitter bestuur bridgevereniging Bodegraven-Reeuwijk Voorzitter bestuur Stichting huisvesting en voorzieningen ouderen te Kamerik Voorzitter Raad van Commissarissen Wooninvest te Voorburg-Leidschendam Lid Raad van Toezicht Ouderenzorg Cardia te Den Haag Raad van Toezicht Museum (op voordracht gemeente) Museum Gouda Lid Raad van Toezicht 't Oude Landt Woerden Bestuurder De Haas Management en Advies B.V. te Kamerik		Onbezoldigd Onbezoldigd Bezoldigd Bezoldigd Onbezoldigd Bezoldigd Bezoldigd

Naam	J. Kenbeek (Jeroen)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC (Voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 2021 31-12-2025
Hoofdfunctie(s)	DGA bij Jac's den Boer & Vink BV		
Nevenfunctie(s)	Directeur Broeck Vastgoed FC Oudewater - Coach (vanaf sept)		Bezoldigd Onbezoldigd

Naam	F. Voigt (Frank)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC OR contactpersoon	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 01-01-2023 31-12-2026
Hoofdfunctie(s)	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer		
Nevenfunctie(s)	Commissaris RvC Elan Wonen		Bezoldigd

Naam	M.J.B. Wiendels (Marion)		
Rol	Vicevoorzitter RvC* Remuneratiecommissie RvC (voorzitter) Commissie Maatschappelijk (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	01-09-2021 - 31-08-2025
Hoofdfunctie(s)	Bestuurder Stichting Sozko (basisonderwijs)		
Nevenfunctie(s)	Lid bestuur SNDVU Seguro		Onbezoldigd

**Huurderscommissaris op voordracht van De Huurdersraat*

Conform de bepaling in de integriteitscode van De Woningraat, is er geen belangenverstrengeling bij de leden van de Raad. Er zijn in 2025 geen (schijn van) belangenverstrengelingen geconstateerd of bekend. Ook is geïnventariseerd of er vastgoedbezit aanwezig is bij de RvC-leden die een mogelijk tegenstrijdig belang hebben, dat is niet het geval. De RvC ziet geen risico op belangenverstrengeling ten aanzien van de benoemingen van Frank Voigt tot lid van de RvC van Intermaris en de benoeming van Marja Barnhoorn in de stuurgroep van de gezamenlijke klachtencommissie van corporaties in Zuid-Holland.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

2.15. Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de RvC aan dat deze per 1 januari 2025 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging € 145.000 (2024: € 137.000) van de bestuurder. De RvC volgt de VTW-beroepsregel voor bezoldiging van de leden van de RvC.

Bezoldiging leden 2025

Naam	Functie	Bezoldiging
	- Lid Raad van Commissarissen	€ 11.600
	- Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 17.400

De bezoldiging van de leden van de RvC bedroeg in 2025 in totaal
€ 63.800,- (2024: € 56.327,-). Dit is conform de normen van de WNT en de normen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert voor een corporatie van onze omvang.

2.16. Tot slot

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2025 opgesteld. Share Impact Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant (volgens het geldende accountantsprotocol) is opgenomen in dit verslag. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater,11 juni 2026

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer R.B. de Haas

Mevrouw M.P. Barnhoorn

De heer F. Voigt

Mevrouw M.J.B. Wiendels

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

3. Ondernemingskoers en doelstellingen

Samen met belanghebbenden zijn we in 2020 in gesprek gegaan over de opgaven die er liggen. Daarnaast zijn er op 1 juli 2022 nationale prestatieafspraken getekend op basis waarvan wij ook doelstellingen hebben opgesteld. Samen heeft dat geleid tot de koers die er nu ligt, met de doelstellingen die in goed overleg tot stand zijn gekomen.

Halverwege 2025 is het nieuwe koersplan “Samen bouwen aan thuis” vastgesteld. Voor het huidige jaarverslag is er gekozen om de verslaglegging nog te baseren op het oude koersplan, zodat de resultaten en doelstellingen consistent en volledig kunnen worden weergegeven. Bij het volgende jaarverslag vormt het nieuwe koersplan de basis voor de verslaglegging.

3.1. Missie en kernwaarden

Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers. In onze koers zetten we in op het vergroten van het aantal woningen en het transformeren van de woningvoorraad. Daar gaat de meeste (investerings-) capaciteit naar toe. Ook vinden we het belangrijk onze huurders een betaalbaar huis te bieden. We werken daarnaast aan het verduurzamen van het woningbezit. In onze koers was opgenomen dat het zwaartepunt van investeringen in duurzaamheid pas na 2025 lag. Door de snel oplopende kosten voor energie zijn we echter overgegaan op het aanscherpen van onze doelstellingen op duurzaamheid.

Onze manier van werken is vastgelegd in een aantal kernwaarden:

Klantgericht
Wij werken klantgericht door snel en correct te helpen. Waarbij we goed luisteren. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

Betrokken
Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

Flexibel
Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

Ambitieus
We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

Professioneel
De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden. Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Daarnaast zijn onze processen efficiënt. Wij zijn betrouwbaar en afspraak is afspraak.

3.2.Doelstellingen van de ondernemingskoers

In de ondernemingskoers van De Woningraat zijn voor 2021-2025 de doelstellingen vastgelegd. In deze tabel een overzicht van onze belangrijkste doelstellingen.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Beschikbaarheid	Betaalbaarheid
• 328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035). • 300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035). • Verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit. Door andere soorten woningen te verkopen dan nieuw te bouwen, bezit deels transformeren zodat het beter past bij de vraag van onze woningzoekenden en huurders.	• Inflatievolgend huurbeleid. • Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens. • Toevoegen van nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens. • De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. • In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens.
Duurzaamheid	**Leefbaarheid**
• 2021 gemiddeld energielabel B. • 2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E. • Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen. • Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting. • 2035 gemiddeld energielabel A. • 2050 aardgas vrij en energieneutraal.	• Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen. • Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens. • We staan klaar voor onze huurders. • Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer. • Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid. • Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw. • We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw. • Geen uitzettingen op basis van huurschuld.

In dit volkshuisvestelijk jaarverslag wordt per hoofdstuk beschreven hoe wij hebben gewerkt aan deze doelstellingen in 2025 en wat de resultaten zijn. We nemen hierin ook de prestatieafspraken en Nationale Prestatieafspraken mee.

We beginnen met beschikbaarheid, vervolgens betaalbaarheid, dan duurzaamheid en leefbaarheid. Er volgt daarna nog een hoofdstuk over onze dienstverlening en een hoofdstuk over onze organisatie.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

4. Passend aanbod van woningen

Er ligt een zeer grote opgave in de beschikbaarheid van passende woningen. Het grootste deel van onze investeringscapaciteit gaat de komende jaren naar beschikbaarheid. Hierbij ligt de focus op transformatie van de woningvoorraad, passend bij de demografische ontwikkelingen. De woon(zorg)visies van de gemeenten zijn hiervoor belangrijke uitgangspunten.

4.1. Huisvesten van de doelgroep

Op 31 december 2025 had De Woningraat 1.942 verhuureenheden (1.919 woningen, 20 intramuraal en 3 overige verhuureenheden). In 2025 zijn 8 eengezinswoningen verkocht uit het bestaande bezit. Het in 2024 gerealiseerde nieuwbouwproject Schuylenburcht bood ruimte voor het transformeren van de woningvoorraad. Begin 2025 heeft de overdracht van het Medisch Centrum Oudewater plaatsgevonden. In totaal zijn 10 BOG eenheden verkocht.

Wij verhuren vooral woningen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 49.669,- (eenpersoonshuishoudens) en € 54.847,- (meerpersoonshuishoudens). Het aantal sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens) was eind 2025, 1.317.

In de Woningwet staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2025

≤ 477,20	> € 477,20 en ≤ € 731,93	> € 731,93 en ≤ € 900,07	> € 900,07
4%	***65%***	***30%***	***1%***
Aantal 76	***Aantal 1.241***	***Aantal 575***	***Aantal 27***

4.2. Verhuur gegevens

In totaal zijn 122 woningen opnieuw verhuurd in 2025, 87 woningen in gemeente Oudewater en 35 woningen in gemeente Lopik.

Na de zomervakantie hebben wij een groot aantal mutatiewoningen in de gemeente Lopik bewust leeg gehouden om aan te bieden aan bewoners van het herstructureringsproject Centrumplan Lopik. Begin 2026 zal het sociaal plan definitief worden en kunnen wij met voorrang mutatiewoningen aanbieden aan deze bewoners.

De mutatiegraad, op basis van huuropzeggingen, was in 2025, 6,75%. Bij nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen sturen wij op de mutatiegraad. Hier geven we zoveel mogelijk voorrang aan huurders van De Woningraat. Dit bevordert de doorstroming wat een positief effect heeft op de mutatiegraad. Door realisatie van nieuwbouwproject Schuylenburcht zijn meer huurcontracten opgezegd. Deze huishoudens zijn doorgestroomd naar het nieuwbouwproject of doorgestroomd vanuit een sociale huurwoning naar een door De Woningraat aangeboden koopwoning.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel DAK van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van DAK. Woningzoekenden voor sociale huurwoningen hebben een inschrijving nodig bij DAK om te reageren op het aanbod.
Van de 122 sociale huurwoningen zijn 95 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 27 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).
Gemeente Oudewater (15 van de 87 woningen);

- 6 woningen voor taakstelling huisvesten statushouders
- 2 woningen voor woningruil
- 5 woningen voor woongroep Schuylenburcht (cliënten De Wulverhorst)
- 2 woningen voor hardheidsclausule (lokale urgentie op gemeenteniveau)

Gemeente Lopik (12 van de 35 woningen);

- 4 woningen voor taakstelling huisvesten statushouders
- 1 woning voor woningruil

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

- 1 woning voor hardheidsclausule (lokale urgentie op gemeenteniveau)
- 1 woning voor taakstelling maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW)
- 4 woningen volgens leegstandswet i.v.m. sloop-nieuwbouwproject Centrumplan Lopik
- 1 intermediaire verhuur/zorgwoning

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders voor de gemeente Oudewater betrof in 2025, 16 personen (16 taakstelling, 0 achterstand 2024). We hebben 12 statushouders kunnen huisvesten. De taakstelling is in 2025 niet gehaald. De achterstand bedraagt 4 personen.
Voor de gemeente Lopik betrof de taakstelling in 2025, 31 personen (23 taakstelling, 8 achterstand 2024). We hebben 14 statushouders kunnen huisvesten. De taakstelling is in 2025 niet gehaald. De achterstand bedraagt 17 personen.

Ondanks onze uiterste inspanningen zien we dat het huisvesten van statushouders ingewikkeld is. Dit heeft verschillende redenen. Een van de oorzaken is dat zowel in Lopik als in Oudewater het percentage sociale huurwoningen in de gemeente laag is waardoor er weinig aanbod is. Daarnaast zien we dat er veel alleengaande of alleenstaande statushouders zijn en onze woningvoorraad hier niet op aan sluit.

4.3.Staatssteun

Vanaf 1 januari 2022 geldt dat wij in principe 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal € 900,07 per maand) toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn woningzoekenden met een maximaal inkomen van 49.669,- (eenpersoonshuishoudens) en € 54.847,- (meerpersoonshuishoudens). In de gemeente Lopik zijn in 2025, 35 sociale huurwoningen aangeboden aan deze doelgroep. In de gemeente Oudewater zijn 85 sociale huurwoningen aangeboden aan deze doelgroep.

Wij mogen wettelijk 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden aan woningzoekenden met een middeninkomen (begrensd in de huisvestingsverordening tot € 66.126,-). We hebben geen prestatieafspraak om dit percentage te verhogen. In samenspraak met De Huurdersraat wordt in beide gemeentes maximaal 7,5% gehanteerd. In Oudewater hebben wij 2 van de 87 woningen aangeboden aan woningzoekenden met een middeninkomen. In Lopik 0.

4.4.Passend toewijzen in 2025

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot de aftoppingsgrens aanbieden aan kandidaathuurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde ‘passend toewijzen’. In 2025 is 100% passend verhuurd aan de primaire doelgroep. Vier ouderenhuishoudens hebben gebruik gemaakt van de regeling ‘ouderen met vermogen’. Hiermee kunnen ze met een laag inkomen in aanmerking komen voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen maar nog wel in het DAEB-segment.

In tabel 2 is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep.

Tabel 2. Huisvesten primaire doelgroep

	Verslagjaar 2025 Oudewater				
	Aantal toewijzingen 2025 op basis van huurcontractdatum				
1-persoon		Huur <= 477,20	Huur > 477,20 en <=682,96	Huur > 682,96	Totaal
< 67 jaar	<= € 28.375	5	8	0	13
	> € 28.375	1	6	2	9
>=67 jaar	<= € 27.775	0	4	1	5
	> € 27.775	0	3	2	5
Subtotaal					**32**
2-personen		Huur <= 477,20	Huur > 477,20 en <=682,96	Huur > 682,96	Totaal
< 67 jaar	<= € 38.500	0	3	0	3
	> € 38.500	0	0	6	6
>=67 jaar	<= € 37.350	0	1	2	3
	> € 37.350	0	4	3	7
Subtotaal					**19**
>=3 personen		Huur <= 477,20	Huur > 477,20 en <= 731,93	Huur > 731,93	Totaal
< 67	<= € 38.500	0	27	0	27
	> € 38.500	0	1	8	9
>=67 jaar	<= € 37.350	0	0	0	0
	> € 37.350	0	0	0	0
Subtotaal					**36**
Totaal					**87**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

	Verslagjaar 2025 Lopik				
	Aantal toewijzingen 2025 op basis van huurcontractdatum				
1-persoon		Huur <= 477,20	Huur > 477,20 en <= 682,96	Huur > 682,96	Totaal
< 67 jaar	<= € 28.375	1	9	0	10
	> € 28.375	1	2	0	3
>= 67 jaar	<= € 27.775	0	1	0	1
	> € 27.775	0	3	1	4
Subtotaal					**18**
2-personen		Huur <= 477,20	Huur > 477,20 en <= 682,96	Huur > 682,96	Totaal
< 67 jaar	<= € 38.500	0	2	0	2
	> € 38.500	0	0	3	3
>= 67 jaar	<= € 37.350	0	1	1	2
	> € 37.350	1	0	0	1
Subtotaal					**8**
>= 3 personen		Huur <= 477,20	Huur > 477,20 en <= 731,93	Huur > 731,93	Totaal
< 67 jaar	<= € 38.500	0	8	0	8
	> € 38.500	0	1	0	1
>= 67 jaar	<= € 37.350	0	0	0	0
	> € 37.350	0	0	0	0
Subtotaal					**9**
Totaal					**35**

4.5.Verkoop

Naast het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is het transformeren van de woningvoorraad belangrijk. Méér appartementen en minder eengezinswoningen. Daarom verkopen wij enkele woningen per jaar (uit bestaand bezit). Dat doen wij alleen wanneer we ook nieuwbouw hebben gerealiseerd. Daarnaast verkopen wij woningen door die teruggekocht worden van eigenaren van een MGE-woning (een woning met terugkoop beding). Een aantal appartementen van VvE complexen staat op de aankoop of verkooplijst. Bij een aantal van deze complexen hebben wij nog maar een paar woningen in ons bezit. Terwijl in andere complexen er maar een paar koopwoningen zijn.

In 2025 zijn in totaal 8 mutatiewoningen verkocht waarvan 6 aan huurders van De Woningraat. Het scheefwonen wordt tegengegaan door de koopwoningen met voorrang aan te bieden aan huurders van De Woningraat. Op die manier komt de leegkomende sociale huurwoning weer beschikbaar voor de doelgroep. Daarnaast is het Medisch Centrum Oudewater verkocht met daarin 10 BOG eenheden. De appartementen boven het MCO zijn in eigendom van De Woningraat gebleven.

4.6. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw. We zetten flinke capaciteit in om te werken aan nieuwbouwprojecten. We lopen aan tegen verschillende knelpunten, zoals bijvoorbeeld de rode contouren. De Woningraat heeft nog op twee plaatsen eigen grond verder zijn wij afhankelijk van projecten van gemeente en ontwikkelaars. Hierover hebben wij prestatieafspraken gemaakt met gemeente Lopik en gemeente Oudewater.

Project opgeleverd:

In het afgelopen jaar (2025) zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Projecten in voorbereiding

Centrumplan Lopik

In Lopik zijn we dit jaar verder gegaan met de herontwikkeling van een wijk in Lopik-dorp. Het plan is om op deze locatie, waar nu 48 eengezinswoningen staan, circa 110 appartementen en een ontmoetingsruimte te realiseren. Dit sluit aan bij de toegenomen vraag naar appartementen. De locatie is door de ligging dichtbij de voorzieningen erg geschikt voor meerdere huishoudens, zoals senioren, starters, bewoners met een zorg behoefte en kleine huishoudens.

De huidige 48 woningen zullen worden gesloopt. De bewoners zijn geïnformeerd over dit besluit. Het schetsontwerp van het nieuwe plan is in 2025 aan de bewoners en omwonenden in het kader van de participatie gepresenteerd. De opmerkingen vanuit de participatie zijn indien mogelijk verwerkt in de Nota

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

van Uitgangspunten. Deze Nota ligt ter beoordeling voor bij de gemeente. In 2026 sturen we aan op het door de gemeentraad laten vaststellen van de Nota van Uitgangspunten.

Planning
2026:
Vaststellen Nota van Uitgangspunten, starten met het voorlopig ontwerp en de Ruimtelijke Ordening procedure
2028:
Sloop van de 48 woningen
Start bouw
2029/2030:
Oplevering nieuwbouw

Oranjepark II **Oudewater**
Op eigen grond in een parkachtige omgeving is het plan om circa 50 appartementen te realiseren. In het afgelopen jaar is aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundige uitgangspunten het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Planning:
2026:
Vaststelling beeldkwaliteitsplan 2026, voorlopig ontwerp en start werkzaamheden voor omgevingsplan.
2028:
Start bouw 2028
2030:
Oplevering nieuwbouw

De Akker Lopik
Het plan is om op eigen grond 16 appartementen te realiseren.
Het omgevingsplan voor dit project is in 2024 door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. Er is tegen het plan bij de Raad van State bezwaar ingediend. Het is nu afwachten wat de uitspraak van de Raad van State is. Door grote drukte bij de Raad van State loopt dit plan veel vertraging op.

Planning:
2026:indienen aanvraag omgevingsvergunning.
2027:
Start bouw als de uitspraak van de RvS positief is.
2028:Oplevering

Lopik Oost 1, Lopik
Het plan is om op deze nieuwbouwlocatie 23 appartementen af te nemen. We ontwikkelen dit niet zelf.

Planning:
2026:
Ondertekening contract met de ontwikkelaar en bouwer.
Start bouw
2027:
Oplevering nieuwbouw

Plan Zeldenrust te Benschop
Binnen het Plan Zeldenrust wil De Woningraat 10 sociale huurappartementen afnemen. Er is geen sprake van eigen ontwikkeling. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld. Er is echter tegen het omgevingsplan bij de Raad van State bezwaar ingediend. Door grote drukte bij de Raad van State loopt dit plan helaas veel vertraging op.

Planning:
2026:
Start bouw als de uitspraak van de RvS positief is.
2027:
Oplevering nieuwbouw

Plan Tuurlijk Cabauw

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

In Cabauw is in samenwerking met de andere grondeigenaar Vocus, de gemeente Lopik en de beoogde ontwikkelaar een bouwplan in ontwikkeling voor totaal 79 woningen. Hiervan zijn 27 appartementen voor De Woningraat. Deze worden dan ontwikkeld op eigen grond.
De intentieovereenkomst met de participanten is ondertekend in juni 2023.
De gemeenteraad heeft in november 2025 ingestemd met het stedenbouwkundig plan en een bijdrage van € 194.000 toegezegd voor de aanleg van de Middeldijk.

Planning:
2026:
Architectenselectie en opdrachtverstrekking.
Keuze ontwikkelstructuur
Start werkzaamheden omgevingswet.

Kapelse Gaard te Lopikerkapel
Het plan Kapelse Gaard te Lopikerkapel is een ontwikkeling van Bunnik projecten en bouw. De Woningraat is voornemens om 8 (2 rijtjes van 4) levensloopbestendige grondgebonden woningen af te nemen.

Lopik Oost 2
Dit deelgebied in Lopik bestaat uit circa 75 sociale huurappartementen verdeeld over 2 of 3 appartementengebouwen van 5 bouwlagen. Wij zijn in overleg met de gemeente Lopik om dit plan te realiseren.

Enkele illustraties van onze projecten:

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben goede stappen gezet naar het vergroten van ons woningbezit en de toename van sociale huurwoningen in Oudewater en Lopik. Als we kijken naar onze doelstellingen blijven de aantallen achter. We zien wel kansen in beide gemeenten en landelijke druk om sociale huurwoningen te realiseren. Het realiseren van nieuwe woningen blijft echter een complex en langdurig proces. We blijven ons inspannen om voor iedereen een thuis te creëren.

Huidige stand doelstellingen

328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035).	Deze ondernemingskoers periode zijn er tot nu toe 130 appartementen toegevoegd. We lopen achter op de doelstelling. Planningen lopen uit door langdurige procedures.
300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035)	Nog geen projecten gerealiseerd.
verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit	De verkoop is uitgevoerd volgens de plannen. Het doel van de verkoop is het transformeren van de voorraad. Minder eengezinswoningen, meer appartementen.

Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding. Ook zijn we continu actief in het zoeken van mogelijkheden om woningen toe te voegen en blijven in gesprek met de gemeentes. Het doorlopen van procedures duurt vaak langer dan gepland. We hebben ook woningen verkocht die minder goed passen bij de woningvoorraad die in de toekomst nodig is. Dit zijn belangrijke stappen in het transformeren van de woningvoorraad. Om toegerust te zijn op de toekomstige woningvraag zijn er meer woningen nodig met een groter aanbod voor kleine huishoudens zoals senioren.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

5. Een betaalbaar huis

Betaalbaarheid is een belangrijk onderwerp, hier zijn ook in de Nationale prestatieafspraken kaders voor opgesteld. Wij kijken graag breder naar betaalbaarheid, namelijk naar de maandlasten. De laatste jaren waren de energielasten hier een belangrijk aandeel van. We hebben gewerkt aan het versneld verduurzamen van de woningvoorraad.

Voor De Woningraat staat betaalbaarheid centraal in alles wat we doen. Investeren in duurzame woningen heeft de afgelopen jaren geleid tot een energiezuinige voorraad met gemiddeld energielabel A, dat direct bijdraagt aan lagere woonlasten voor onze huurders. Met De Huurdersraat hebben wij afspraken gemaakt over de toegepaste huurverhoging. Dit jaar is weer een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast, zodat het mogelijk was om voor de overige huishoudens een lagere huurverhoging toe te passen.

5.1. Huurbeleid en bezwaren

We hebben een gedifferentieerd huurverhogingspercentage doorgevoerd, het huidige streefhuurpercentage bepaalde welk percentage werd toegepast. We hebben ook een inkomensafhankelijk huurverhoging toegepast. Alleen voor de huishoudens met een hoger inkomen. Dit is toegepast binnen de huursom. Op deze manier was het mogelijk om huishoudens met een lager / midden inkomen een lagere huurverhoging te geven. De totale huurverhoging was in 2025 4,27% (2024: 5,29%).

Realisatie

Percentage van max redelijk	Aantal woningen Lopik	Aantal woningen Oudewater	Aantal woningen	Huurverhoging	Gem. huurprijs per 01-07
<60%	554	402	956	5,00%	€ 646,86
>=60% en< 73,5%	332	455	787	4,12%	€ 693,18
>73,5%	18	44	62	1,00%	€ 594,08
Inkomensafhankelijk	33	28	61	6,50%	€ 772,35
Huurbevriezing / aftoppen	4	27	31	2,21%	€ 900,07
Gemiddelde huurprijs 30 juni	€ 650,25	€ 637,05	€ 643,60		
Gemiddelde huurprijs 1 juli	€ 680,42	€ 664,76	€ 672,53		
Huursom	**4,64%**	**4,35%**		**4,49%**	
Vrije sector woningen	6	21	27	4,16%	€ 1.083,12
Totaal	**947**	**977**	**1924**	**4,49%**	

Naar aanleiding van de huurverhoging 2025 zijn 18 bezwaren ingediend. 17 bezwaren zijn met uitleg van onze medewerkers ingetrokken of de verhoging is aangepast. 1 bezwaar is doorgestuurd naar de huurcommissie. Dit bezwaar is door de huurcommissie afgewezen.

5.2.Huurincasso

We voeren een actief en sociaal huurincassobeleid. Bij huurders waar een huurachterstand ontstond hebben wij snel contact opgenomen. Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en aanbieden van hulp door ketenpartners, is geprobeerd om de achterstanden niet verder op te laten lopen.
Wij doen een melding bij de gemeenten op basis van vroegsignalering wanneer het ons, ondanks herhaalde pogingen, niet is gelukt om met de huurder in contact te komen om de huurachterstand op te lossen.

De huurachterstand van alle contracten bedraagt per 31 december 2025 € 79.360. Dit is 0,51% van de totale huursom. De achterstand van de niet actieve contracten bedraagt € 22.932 dit is 0,15% van de totale huursom.
In 2025 zijn er geen ontruimingen uitgevoerd op basis van huurachterstand.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

5.3. Aanbod van 70% betaalbaar

We streven ernaar om voldoende woningen aan te bieden in de huurklassen goedkoop (tot € 477,20) en betaalbaar (vanaf € 477,20 tot € 682,96 of € 731,93), afhankelijk van de vrijgekomen woningen.
In 2025 is in Lopik 83% (25 van de 30 mutatiewoningen) van de sociale huurwoningen aangeboden tot de hoge aftoppingsgrens. In Oudewater was dit 74% (64 van de 87 woningen).

Van de DAEB-woningen in ons bezit, had eind 2025, 70% een huur onder de aftoppingsgrenzen.

In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens. Dit geldt voor zowel de verhuurde woningen in het jaar 2025 als voor de DAEB-woningen in bezit van De Woningraat.

5.4. Streefhuur

Eén van onze doelstellingen uit de ondernemingskoers is om de streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. Het gemiddelde streefhuurpercentage is nu 70,09%. Daarmee voldoen we ruim aan deze doelstelling.

5.5. Energiebesparing

Samen met gemeentes en De Huurdersraat hebben wij goed overleg gevoerd over hoe we bewoners kunnen ondersteunen. We hebben informatie gedeeld over de energietoeslag en bewoners doorverwezen waar dat nodig was. In het hoofdstuk een goede en duurzame woning vertellen we meer over het toepassen van energiebesparende maatregelen en onze resultaten dit jaar.

5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben in 2025 gewerkt aan de doelen die opgenomen zijn in de Nationale Prestatieafspraken en onze doelen uit de ondernemingskoers.

Huidige stand doelstellingen

Inflatievolgend huurbeleid	Deze doelstelling is op basis van de Nationale Prestatieafspraken aangepast. In 2025 is de huuraanpassing op basis van de gemiddelde loonstijgingen – 0.5% doorgevoerd.
Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens	Dit is uitgevoerd volgens de doelstelling.
Toevoegen van nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.	In 2025 is geen nieuwbouw opgeleverd. Bij nieuwbouwplannen wordt deze doelstelling meegenomen.
De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen	Eind 2025 lag het percentage op 70,09%.
In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens	Deze doelstelling is bereikt.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

6. Een goed en duurzaam huis

De versnelling die wij ingezet hebben om onze woningen te verduurzamen heeft effect. Eind 2025 waren er bijna geen woningen meer met een rood energielabel.

Een goed en duurzaam huis blijft voor ons het uitgangspunt. Of het nu gaat om betere isolatie, het benutten van kansen om woningen van het gas af te halen, of het zorgen voor een gezonde prijs/kwaliteitsverhouding: we blijven werken aan woningen waar bewoners nu en in de toekomst prettig kunnen wonen.

6.1. Groot onderhoud

We werken aan het verbeteren van de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door het uitvoeren van groot onderhoud. Dit betekent dat we onder andere door het nemen van energetische maatregelen het energielabel verhogen en keuken, badkamer en toilet vervangen.

In 2025 zijn de volgende groot onderhoud projecten uitgevoerd:

- Oudewater, 32 appartementen Ambachtsdreef Dijkgraaflaan. In 2025 is fase 2, het isoleren van de daken en het aanbrengen van CO_2 gestuurde ventilatie uitgevoerd. In 2024 is fase 1 uitgevoerd. De appartementen hadden grotendeels een rood energielabel. Het eindresultaat is dat nu 8 appartementen een B label hebben. De overige 24 hebben een A label.
- In het voorjaar van 2025 is in Lopik het groot onderhoud gestart aan 36 eengezinswoningen Berkehof en Wilgestraat (complex 18). Verwachting is dat de werkzaamheden rond de zomer van 2026 worden afgerond.

In voorbereiding is de renovatie van:
32 eengezinswoningen in Oudewater: Herman de Manstraat, G.R. van Kinschotstraat en Kon. Julianastraat. Dit is een jaar later dan gepland. Dit is veroorzaakt door de werkzaamheden van de gemeente in de wijk.

6.2. Duurzaamheid

In 2025 is weer hard gewerkt om de woningvoorraad verder te verduurzamen. De laatste projecten zijn uitgevoerd.

Het is gelukt om in 2025 gemiddeld (pre) energielabel A te realiseren. Het uiteindelijke doel is om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. In 2025 hebben we verschillende maatregelen toegepast om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren:

- We verminderen door het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden het aantal woningen met een rood energielabel. In Lopik zijn er nog 3 woningen met een rood (pre) energielabel. In Oudewater zijn dit er 5. Bij deze woningen zijn er technische zaken waardoor minimaal label D nu niet haalbaar is, maar in de meeste gevallen zijn het bewoners op leeftijd die nu geen werkzaamheden wensen. In dat geval gaan we de woningen verbeteren bij mutatie.
- Woningen die zijn gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning zijn beter geïsoleerd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen;
- In totaal zijn er op 12 woningen zonnepanelen geplaatst in 2025. Twee van deze woningen lagen in Benschop en de rest in de gemeente Oudewater. Dit was in samenwerking met Wocozon. Op 48% van de woningen ligt nu zonnepanelen.
- In 2023 is een plan van aanpak gemaakt om woningen met een energielabel D te verbeteren. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd vanaf 2024 tot en met 2027. Inmiddels zijn 52 woningen aangepakt en hebben een energielabel C of hoger. De verwachting is dat eind 2026 nog ongeveer 40 woningen zijn met energielabel D. Van deze laatste woningen wordt de komende jaren het grootste deel middels renovatie aangepakt.
- Duurzaamheidsmaatregelen worden zowel bij de uitvoering van planmatig onderhoud als bij renovatie uitgevoerd. Denk aan het vervangen van mechanische ventilatie door een MV met CO2 sturing. Bij de uitvoering van schilderwerkzaamheden wordt, indien aanwezig, het enkel glas vervangen door HR++ beglazing.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

	2025	2024	2023
Gemiddeld energielabel	A	B	B

6.3. Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is het gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. Mutatieonderhoud brengen we los in kaart.

In 2025 zijn 2.492 reparatieopdrachten uitgevoerd voor een totaalwaarde van € 1.036.000,-. Dit houdt in dat de gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie € 416,- bedraagt in het afgelopen jaar (2024: 294).

6.4. Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud vallen alle onderhoudskosten die aan het licht zijn gekomen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of bij oplevering van de woning.

In 2025 hebben we in totaal voor € 1.574.000,- (dit is exclusief € 239.000 aan verbeteringen aangebracht bij mutatie waaronder 1 ingrijpende verbouwing) aan mutatiewerkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft betrekking op 131 huuropzeggingen in 2025. Dat betekent dus gemiddeld € 12.015,- aan kosten per mutatie in het afgelopen jaar (2024: € 6.380).

6.5. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten

We hebben in 2025 voor en totaal van € 451.000,- aan kosten doorbelast of geactiveerd. Hiervan betreft € 391.000,- activering. Deze is als volgt verdeeld:

Reparatieonderhoud	€ 69.000,-
Mutatieonderhoud	€ 239.000,-
Woningverbeteringen	€ 82.000,-
WMO	€ 1.000

Doorbelast aan huurders hebben we voor een totaal van € 60.000,- gedaan:

Reparatieonderhoud	€ 50.000,-
Mutatieonderhoud	€ 9.800,-
WMO	€ 200,-

6.6. Planmatig onderhoud

Ons woningbezit heeft een goed niveau van onderhoud. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6). In ons woningbezit zijn er nu geen woningen met een slechte staat van onderhoud. Om de staat van onderhoud goed te houden wordt o.a. regelmatig planmatig onderhoud uitgevoerd.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

Omschrijving	*Kosten*
Schilderwerk	273.000
Contracten	638.000
Installaties	363.000
Goten & daken	1.162.000
Bouwkundig	2.206.000
Totaal	4.642.000

6.7. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Bewoners mogen zelf aanpassingen doen aan hun woning. We vinden het belangrijk dat onze bewoners zich thuis voelen. Voor veranderingen die niet makkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen waarbij onder andere is vastgelegd dat de huurder volledig verantwoordelijk is voor de zelf aangebrachte veranderingen en dat de aanpassingen veilig moeten zijn.

In 2025 zijn er 65 aanvragen geweest waarvan er 56 zijn goedgekeurd en 9 afgekeurd.

Een groot gedeelte van de goedgekeurde aanvragen betreft een verhoogd of extra toilet, overkappingen of tuinhuisjes, zonwering en badkameraanpassingen.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

De afgekeurde aanvragen betreft voornamelijk dakkapellen en aanvragen voor een vaste trap.
In 2026 wordt het ZAV-beleid opnieuw beoordeeld en daar waar nodig aangepast of aangevuld.

6.8. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2025 zijn 6 aanvragen gedaan.

6.9. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben in 2025 gewerkt aan de doelen die opgenomen zijn in de Nationale Prestatieafspraken en onze doelen uit de ondernemingskoers.

Huidige stand doelstellingen

2021 gemiddeld energielabel B	Doelstelling is gehaald. Het gemiddeld energielabel lag eind 2025 op A.
2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E	Doelstelling is gehaald. Bijna alle woningen met een E, F of G label zijn verbeterd. Uitgezonderd zijn de woningen waarbij bewoners niet akkoord gaan met de werkzaamheden of waar technische knelpunten zijn.
Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen	Door de overheidsplannen m.b.t. het salderen en de toegenomen netcongestie is besloten voorlopig geen zonnepanelen te plaatsen.
Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting	Doelstelling is gehaald.
2035 gemiddeld energielabel A	Doelstelling is gehaald.
2050 aardgas vrij en energieneutraal	Doelstelling op lagere termijn, voorlopig zetten we vooralsnog in op het isoleren van de woningvoorraad.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

7. Een diverse en leefbare woonomgeving

Een prettige en leefbare woonomgeving, daar kan je ons op aanspreken. Over het algemeen is de leefbaarheid in onze wijken en kernen voldoende tot goed. Wij merken echter wel dat het aantal kwetsbare huishoudens toeneemt. Extra aandacht voor leefbaarheid blijft de komende jaren hard nodig. Hiervoor is samenwerking met verschillende partijen in welzijn en zorg belangrijk. Onze aanpak bij knelpunten is zoveel mogelijk persoonlijk op de situatie afgestemd.

7.1. Samenwerken bij overlast en woonfraude

Last, hinder en overlast worden vooral veroorzaakt door geluid en verschil in leefstijl van buren. Dat geldt ook voor tuinonderhoud of rommel in de tuin waar buren last van hebben. Denk bij overlast ook aan geluidsoverlast in de late avond en nachtelijke uren. Bij meldingen over overlast proberen we dit op te lossen door het voeren van gesprekken of, bij complexere zaken buurtbemiddeling.

De meldingen op het gebied van leefbaarheid worden complexer en zwaarder. Een groter wordend aantal huurders heeft meer begeleiding en/of zorg nodig zoals ouderen en mensen in psychische of sociale nood. Daarnaast zien wij ook dat huurders aangeboden begeleiding en/of zorg niet accepteren.

De Woningraat werkt nauw samen met stadsteam Oudewater en het Sociaal Team in Lopik. Ook in 2025 hebben we onze ketenpartners (sociale teams, politie, gemeente en GGD) actief opgezocht om samen op te trekken in het bestrijden van overlast en het begeleiden van bewoners.

7.2. Sociale huurincasso

Met veel aandacht en zorg gaan wij om met huishoudens met betalingsproblemen. In het proces staat persoonlijke aandacht centraal. Onze medewerker huurincasso en de woonconsulent gaan regelmatig op huisbezoek. Met deze persoonlijke aanpak kunnen we vaak voorkomen dat problemen uit de hand lopen. Wij wijzen huurders op de zorg en de ondersteuning die in beide gemeenten wordt aangeboden. Onze doelstelling is voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld.

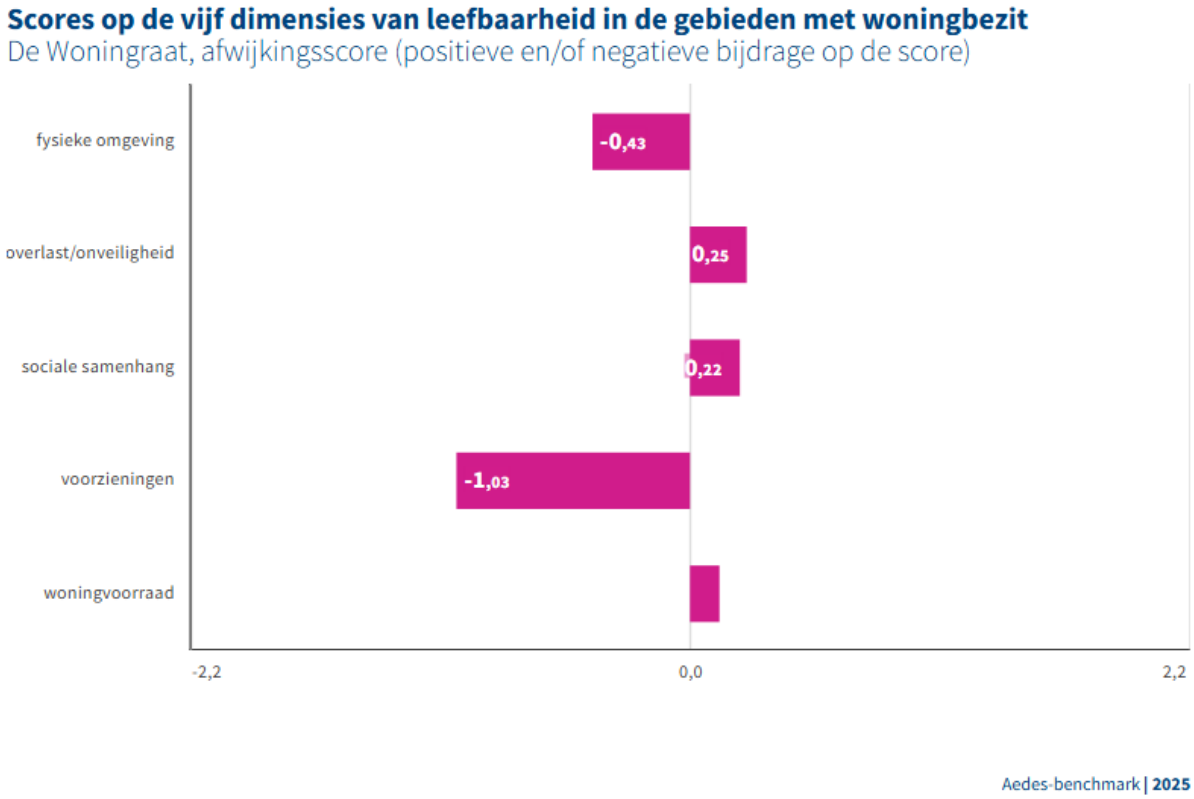
7.3. Handhaven van de ruim voldoende score op de Leefbaarometer

Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De cijfers van de Leefbaarometer zijn vrij globaal. Voor een gedetailleerder beeld maken wij daarom zelf ook een analyse van onze buurten en wijken.

De Leefbaarometer monitort de leefbaarheid op basis van fysieke omgeving, overlast/onveiligheid, sociale samenhang, voorzieningen en woningvoorraad. De scores worden elke twee jaar geactualiseerd. In Oudewater zien we dat de cijfers goed zijn gebleven. De leefbaarheidssituatie wordt vanaf 2002 van ‘ruim voldoende’ tot ‘goed’ beoordeeld.

Gemiddeld scoort Lopik ‘ruim voldoende'. Deze score is vanaf 2002 elke twee jaar stabiel gebleven.
De volgende figuur toont de afwijkingsscores op de vijf dimensies in de gebieden met het woningbezit van De Woningraat. Een positieve waarde betekent dat de dimensie bovengemiddeld positief bijdraagt aan de leefbaarheidsscore. Een negatieve waarde betekent dat de dimensie de leefbaarheidsscore juist negatief beïnvloedt.

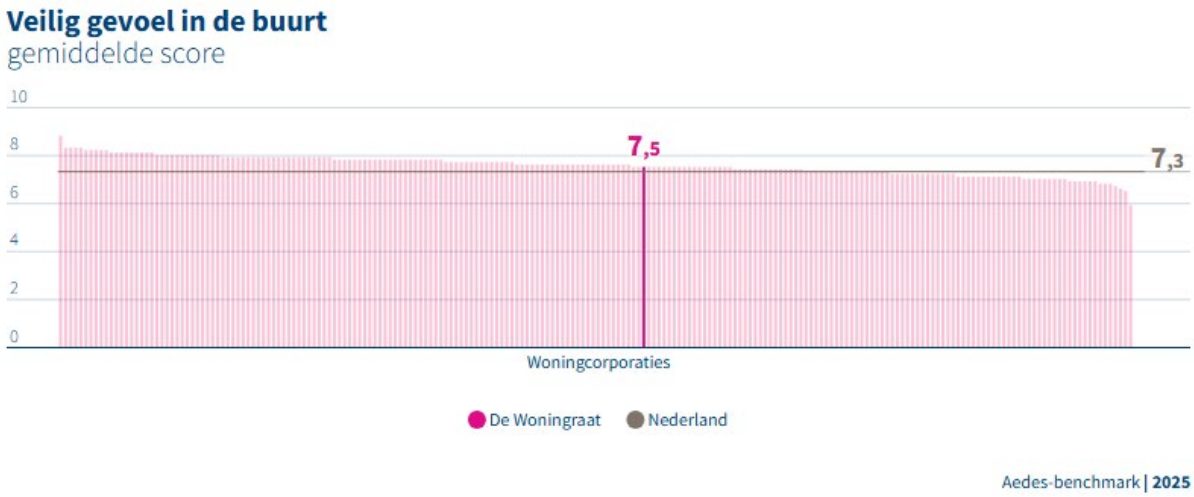
PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT



De fysieke omgeving omvat kenmerken van de directe woonomgeving zoals groenvoorzieningen, infrastructuur (wegen, spoor), natuurlijke elementen en de inrichting van openbare ruimten.
De voorzieningen betreft de aanwezigheid, bereikbaarheid en dichtheid van voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer, (maatschappelijke) voorzieningen binnen de buurt of omliggende omgeving. De fysieke omgeving en de voorzieningen dragen bij De Woningraat negatief bij aan de leefbaarheidsscore

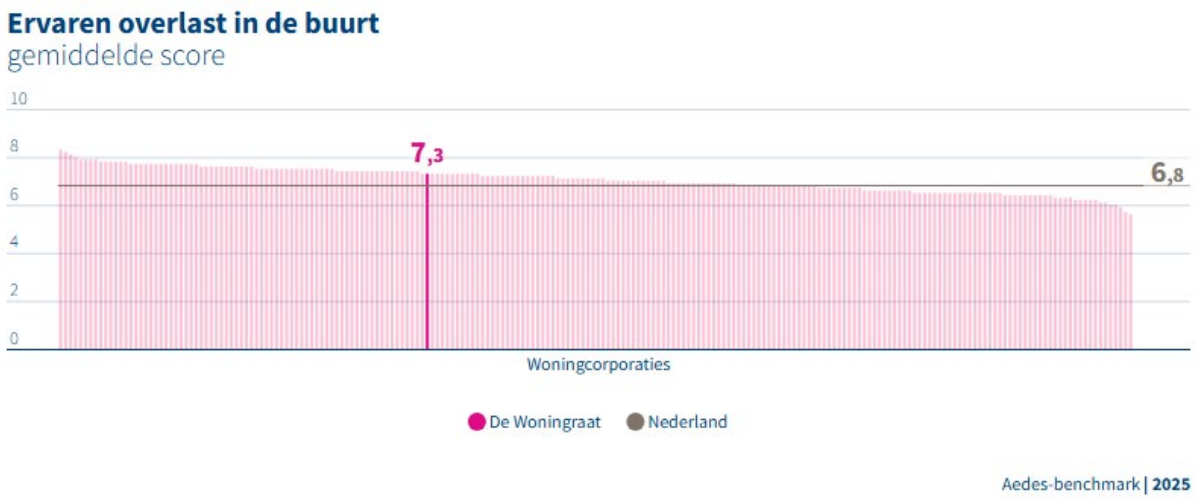
In de Aedes benchmark is dit jaar ook de beleving van leefbaarheid uitgevraagd bij onze huurders.

Het veiligheidsgevoel is gemeten met de vraag:
'Voelt u zich veilig in uw buurt? Geef een rapportcijfer."(op een schaal van 1 t/m 10, waarbij 1 heel onveilig en 10 heel veilig is)



De mate van overlast die huurders in de buurt ervaren is gemeten met de vraag:

‘Ervaart u overlast in uw buurt? Geef een rapportcijfer."(op een schaal van 1 t/m 10, waarbij 1 heel onveilig en 10 heel veilig is)



7.4. Diversiteit bij nieuwbouw en senioren informeren

Ook afgelopen jaar hebben we aandacht besteed aan het informeren van senioren. In de dorpshuizen De Schouw in Lopik en XXL in Benschop hebben wij informatieochtenden georganiseerd met als onderwerp; ‘Van Groot naar Beter’.

Met de doorstroomregeling Van Groot naar Beter krijg je voorrang als je verhuist naar een meer passende woning en daarmee een grotere woning achterlaat. Die grotere woningen kunnen dan vervolgens weer worden aangeboden aan gezinnen. Zo zorgen we dat eenieder passend woont.

De verhuur- en woonconsulenten van De Woningraat en de wijkregisseur van de gemeente Lopik waren aanwezig voor het beantwoorden van vragen over de doorstroomregeling Van Groot naar Beter. De informatieochtenden werden goed bezocht.

De gemeente Lopik heeft een bijeenkomst georganiseerd voor jongeren van 18+. Het doel van deze informatieavond was het voorbereiden van zowel jongeren als ouders op de veranderingen die komen kijken bij het volwassen worden.
De consulenten van De Woningraat hebben jongeren uitgelegd hoe ze kans maken op een sociale huurwoning. Vanaf je 18e verjaardag kun je je inschrijven bij het WoningNet. WoningNet is het platform voor sociale huurwoningen in de regio Utrecht.
Ook hebben ze de jongeren uitgenodigd om mee te denken bij nieuwbouwproject Centrumplan Lopik. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden participeren bij nieuwbouwprojecten.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

7.5. We staan klaar voor onze huurders

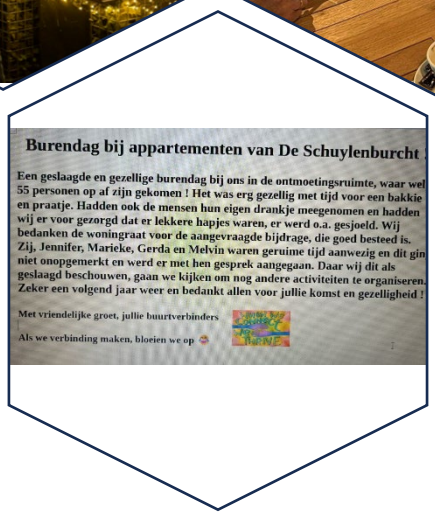
We zijn goed bereikbaar voor onze bewoners. In Lopik is er een wekelijks spreekuur en in Benschop elke maand. Onze bewoners zijn dan welkom om langs te komen met vragen. Ons kantoor in Oudewater is dagelijks in de ochtend geopend.

We zijn ons ervan bewust dat we als lokale woningcorporatie van grote waarde kunnen zijn om een leefbare woonomgeving te behouden. Onze sociale wijkbeheerders zijn wekelijks zichtbaar in de wijken aanwezig. Zij zien toe op een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast maken zij huurders wegwijs in de woon- en leefregels. Op gebied van veiligheid zijn we aan de slag gegaan met het brandveilig houden van de gemeenschappelijke ruimtes volgens de nieuwe omgevingswet. Hiervoor zijn twee nieuwe stallingen voor scootmobiels gerealiseerd.

7.6. Bewonersinitiatieven stimuleren

Met burendag stimuleren wij dat bewoners activiteiten organiseren voor hun buurt. We ondersteunen een aantal initiatieven financieel zo ook in 2025.
In Lopik, Benschop en Oudewater werden op acht verschillende plekken door enthousiaste bewoners leuke activiteiten voor hun buurtgenoten georganiseerd, met de financiële bijdrage van De Woningraat.

Kleine impressie van de activiteiten op Burendag 2025



Burendag bij appartementen van De Schuylenburcht

Een geslaagde en gezellige burendag bij ons in de ontmoetingsruimte, waar wel 55 personen op af zijn gekomen ! Het was erg gezellig met tijd voor een bakkie en praatje. Hadden ook de mensen hun eigen drankje meegenomen en hadden wij er voor gezorgd dat er lekkere hapjes waren, er werd o.a. gesjoeld. Wij bedanken de woningraat voor de aangevraagde bijdrage, die goed besteed is. Zij, Jennifer, Marieke, Gerda en Melvin waren geruime tijd aanwezig en dit gin niet onopgemerkt en werd er met hen gesprek aangegaan. Daar wij dit als geslaagd beschouwen, gaan we kijken om nog andere activiteiten te organiseren. Zeker een volgend jaar weer en bedankt allen voor jullie komst en gezelligheid !

Met vriendelijke groet, jullie buurtverbinders

Als we verbinding maken, bloeien we op

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

7.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We zijn veel in contact geweest met bewoners dit jaar. In alle kernen zijn spreekuren op wekelijkse of maandelijkse basis georganiseerd. We zijn samen met verschillende partijen actief geweest om te werken aan verbinding en leefbaarheid. We staan klaar voor onze huurders!

Huidige stand doelstellingen

Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen	✓
Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens	✓
We staan klaar voor onze huurders	✓
Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer	✓
Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid	Hier hebben we afspraken over gemaakt in de prestatieafspraken.
Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw	✓
We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw	✓
Geen uitzettingen op basis van huurschuld	Er zijn geen ontruimingen geweest op basis van huurschuld in 2025

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

8. Een betrouwbare en persoonlijke dienstverlening

“De Woningraat komt naar je toe.” Dit betekent dat we inzetten op persoonlijke dienstverlening en dat we het belangrijk vinden dat onze huurders tevreden zijn over onze aanpak. Deze benadering komt ook terug in onze samenwerking met de gemeenten en bij de uitvoering van projecten.

8.1. Meting van de klanttevredenheid

Het KWH meet voor De Woningraat de cijfers van de klantbeleving. De meting van het KWH wordt ook gebruikt voor de Aedes Benchmark (huurdersbeleving), daar hebben we dit jaar een sprong gemaakt van een C naar B label. Ons doel is dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Het KWH is een middel om dit te meten en gericht te werken aan verbetering. Op basis van de meting geeft het KWH het huurlabel af.

Overzicht per onderdeel KWH huurlabel

	Cijfer De Woningraat 2025	Percentage tevreden huurders	Landelijk gemiddelde 2025
Nieuwe huurders	8,0	100%	7,6
Vertrokken huurders	8,0	86%	7,6
Reparaties	8,0	93%	8,2
Onderhoud	7,6	93%	7,5

Ons gemiddelde cijfer lag in 2025 op een 7,9. Ten opzichte van 2024 is dat een sterke stijging van 0,6 punt. Het gemiddelde cijfer komt overeen met het landelijk gemiddelde.

8.2. Communicatie

Onze communicatie stijl is persoonlijk en duidelijk. We willen dat het voor zoveel mogelijk huurders goed te begrijpen is. Soms is dat best een uitdaging. De boodschap van een brief kan ingewikkeld zijn. Door het gebruik van kernzinkoppen en korte zinnen in B1 proberen we duidelijk te communiceren.

Nieuwsbrieven

In 2025 zijn meerdere nieuwsbrieven verspreid onder de bewoners en omwonenden van de te slopen woningen in Centrumplan Lopik. Het is een delicaat proces. Goede communicatie is van essentieel belang. We hebben ons laten ondersteunen door een extern communicatiebureau.

Website en Mijn De Woningraat

Onze website is uitgerust met mogelijkheden voor huurders om zelf zaken te regelen via Mijn De Woningraat. Daar wordt goed gebruik van gemaakt. Eind 2025 hadden 919 huurders (47,8%) een actief account. Sinds de introductie van mijn De Woningraat is dit het hoogste aantal. Steeds vaker worden vragen of verzoeken digitaal ingediend.

Onze visie op digitale dienstverlening is dat het digitale kanaal beschikbaar is voor wie dat prettig vindt. Doordat een gedeelte van de dienstverlening efficiënter wordt, blijft er meer tijd over voor persoonlijke aandacht voor huurders die de digitale kanalen (nog) niet weten te vinden.

Huurderspost

In 2025 heeft de Woningraat drie edities van de Huurderspost verspreid. We merken dat veel huurders ons huurdersblad lezen en het prettig vinden dat ze de Huurderspost ontvangen.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

8.3. Huurdersparticipatie

Op verschillende manieren zoeken we de verbinding met onze huurders. Dit vinden we belangrijk, want we zijn er voor onze huurders. In 2025 hebben we zes keer overleg gehad met huurdersorganisatie De Huurdersraat. Daarnaast is De Huurdersraat nauw betrokken geweest bij de stappen die we gezet hebben binnen het project Centrumplan in Lopik en de prestatieafspraken van beide gemeenten. We hebben veel waardering voor de inzet van De Huurdersraat. Verder houdt De Huurdersraat ons scherp om oog te houden voor de stem van de huurder. Tijdens de ALV van De Huurdersraat in mei 2025 waren wij aanwezig om vragen van de leden te beantwoorden en het nieuwe koersplan te presenteren.

In een aantal gebouwen hebben wij bewonerscommissies met wie wij een aantal keren per jaar het gesprek voeren om te zorgen dat eventuele knelpunten goed opgepakt worden.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

8.4. Bod en prestatieafspraken

Afgelopen jaar hebben we samen met beide gemeenten en De Huurdersraat gewerkt aan het uitvoeren van de prestatieafspraken 2025. Daarnaast zijn er langdurige nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2026-2029. De prestatieafspraken zijn te vinden op onze website.

Een greep uit de resultaten prestatieafspraken van 2025

- Het aantal woningen met een energielabel D is verder afgenomen
- Leegstand van woningen is met beide gemeenten opgepakt
- Met de gemeente Oudewater is onderzoek gedaan naar alternatieve woningbouwlocaties. Bijvoorbeeld Hekendorp
- Betaalbaarheid is met beide gemeenten opgepakt. Er is gehandeld volgens het convenant vroegsignalering
- Sociaal wijkbeheerders zijn bij alle nieuwe huurders langs geweest, ongeveer 6 weken na de verhuizing.
- In de gemeente Lopik zijn de aandachtsgebieden in kaart gebracht. Voor deze gebieden worden plannen/ acties opgesteld om de leefbaarheid op een bepaald peil te behouden.

8.5. Overleg gemeenten

Het was waardevol dat beide gemeenten het afgelopen jaar betrokken waren bij het opstellen van ons nieuwe Koersplan. We hebben elkaar nodig. Met de gemeente Lopik hebben we in 2025 nauw samengewerkt bij het project Centrumplan. De gemeente heeft zich actief ingezet voor het realiseren van de urgenties voor de huurders in de te slopen woningen. Daarnaast is er gezamenlijk gewerkt aan de communicatie richting de betreffende huurders. Zo was de gemeente ook aanwezig bij een inloopavond over het Centrumplan Lopik.

Met beide gemeenten werken we aan diverse projecten en doorlopen we gezamenlijk de stappen die nodig zijn om woningen te realiseren. Dit gaat niet altijd zonder uitdagingen, omdat veel projecten binnenstedelijk plaatsvinden of te maken hebben met bezwaren. We merken dat procedures vaak veel tijd kosten en complex zijn, waarbij de beschikbare ambtelijke capaciteit regelmatig een knelpunt vormt.
We betrekken elkaar actief bij het opstellen van beleid en visies om zo een waardevolle bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in beide gemeenten. Om de voortgang te waarborgen vindt periodiek bestuurlijk en projectmatig overleg plaats, waarin de verschillende onderwerpen worden besproken.

8.6. Overleg overige partners

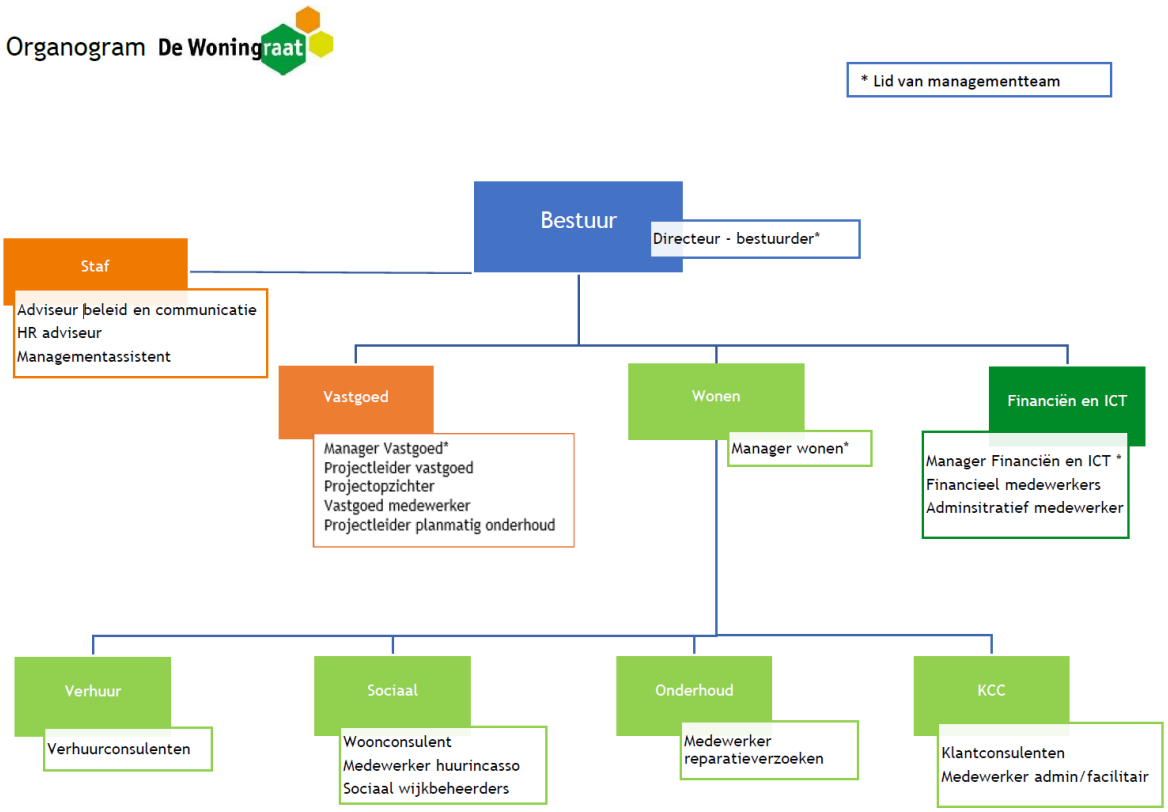
Meer kwetsbare huishoudens betekent dat samenwerking met o.a. zorgorganisaties steeds belangrijker wordt. Regelmatig overleggen wij met onze ketenpartners om op de hoogte te blijven van de zorg en de ondersteuning die zij bieden in beide gemeenten. Op die manier kunnen wij onze huurders doorverwijzen naar de juiste hulpinstanties. Daar waar mogelijk proberen wij hierin met onze partners gezamenlijk op te trekken.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

9. Organisatie

We werken met een betrokken team aan onze doelstellingen. We hebben grote ambities voor een kleine organisatie. Deze ambities willen we waarmaken, daarom hebben we gekozen voor onderstaande organisatiestructuur.

9.1. Organisatiestructuur



We hebben een Raad van Commissarissen. Het verslag van de raad is opgenomen in een apart hoofdstuk.

9.2. Organisatieontwikkeling

Als relatief kleine organisatie is het voor De Woningraat belangrijk om een solide en wendbare organisatie te blijven. In 2025 zijn enkele gerichte stappen gezet om de organisatie verder te versterken. Zo zijn een beleidsadviseur en een HR-adviseur gestart, waarmee extra expertise is toegevoegd op het gebied van beleid, communicatie en personeelsontwikkeling.

Daarnaast zijn er binnen de organisatie enkele personele wisselingen geweest, waaronder het vertrek van een aantal medewerkers en het verwelkomen van nieuwe collega's. Ook zijn functies op onderdelen versterkt, onder andere binnen het Klantcontactcentrum, om de dienstverlening aan bewoners goed te blijven ondersteunen.

Eind 2025 is gestart met een verkenning naar de meerwaarde, mogelijkheden en risico's van strategische samenwerking. Deze verkenning vindt plaats vanuit de regionale volkshuisvestelijke opgaven en heeft als doel te onderzoeken hoe samenwerking kan bijdragen aan het versterken van de organisatie en het beter uitvoeren van de maatschappelijke opdracht. In dit proces zijn de MT's en ondernemingsraden betrokken en is gesproken met de Raden van Commissarissen en huurdersorganisaties. Hun perspectieven zijn meegenomen in de verkenning.

De organisatie blijft zich ontwikkelen om ook in de toekomst slagvaardig en professioneel te kunnen blijven werken aan de volkshuisvestelijke opgaven in de regio.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

9.3. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR, een samenwerkingsverband van corporaties in en rond Utrecht dat zich richt op het stimuleren van inzetbaarheid, vakmanschap en talentontwikkeling van medewerkers. Binnen dit netwerk worden onder meer kennis, stages, netwerkcontacten en ontwikkelmogelijkheden gedeeld.

De Woningraat vindt het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen. Dit draagt bij aan de professionaliteit van de organisatie en aan de kwaliteit van dienstverlening aan huurders. Jaarlijks worden met medewerkers gesprekken gevoerd waarin ontwikkel- en opleidingsdoelen worden besproken en vastgelegd. In 2025 is de gesprekscyclus en het beleid rondom opleiden en ontwikkelen herzien om beter aan te sluiten bij de behoeften van medewerkers en de organisatie.

Ook in 2025 hebben medewerkers actief geïnvesteerd in hun ontwikkeling. Verschillende collega's volgden opleidingen en trainingen, bijvoorbeeld op het gebied van bouwkunde, conflictbemiddeling, huurrecht, gedrag en communicatie, en wijk- en gebiedsmanagement. Hiermee wordt zowel vakinhoudelijke kennis versterkt als de kwaliteit van het contact met bewoners en partners verder ontwikkeld.
Daarnaast is aandacht besteed aan kennisdeling en ontmoeting binnen de organisatie, onder andere via personeelsbijeenkomsten en inspiratiesessies.

9.4. Interne communicatie

Iedereen is druk met de eigen werkzaamheden, toch is het belangrijk dat we intern van elkaar weten wat we doen en waar we het voor doen. Regelmatig organiseren we daarom personeelsbijeenkomsten. De onderwerpen zijn heel verschillend. Zo zijn digitalisering, kernwaarden en integriteit aan bod gekomen. Vanuit het MT worden medewerkers geïnformeerd over doelstellingen en ontwikkelingen. Medewerkers informeren elkaar over hun werk. Een leuke manier om van elkaar te leren en de afstand tussen afdelingen te verkleinen.

We hebben ook ons intranet 'De Bijenkorf', waar veel informatie wordt gedeeld.

9.5. Imago/ uitstraling naar buiten

"De Woningraat komt naar je toe", is ons motto. Dit jaar hebben we veel activiteiten georganiseerd, zoals met NL-doet en Burendag en. Daar hebben we veel bewoners ontmoet. We blijven werken aan ons imago, omdat we merken dat de samenleving harder wordt. Soms is het lastig om om te gaan met negatieve berichten op sociale media. Daarom kiezen we ervoor om een open en toegankelijke organisatie te zijn, dicht bij onze bewoners.
Goede dienstverlening blijft voor ons belangrijk. We willen beter en duidelijker communiceren en zorgen dat we beter zichtbaar zijn.

9.6. Koersplan "Samen werken aan Thuis"

In 2025 was het tijd om ons ondernemingsplan te vernieuwen; het vorige plan stamt uit 2020. Sindsdien is de woningmarkt sterk veranderd: de schaarste is toegenomen en de leefbaarheid staat steeds meer onder druk. In het nieuwe Koersplan staat wat De Woningraat de komende vijf jaar wil bereiken en hoe we inspelen op deze veranderingen. De wereld verandert snel, op het gebied van wetgeving, economie en samenleving. Juist daarom is een duidelijk plan essentieel: het biedt richting, ook in onzekere tijden.

Het Koersplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, medewerkers en onze samenwerkingspartners, zoals gemeenten, politie en zorg- en welzijnspartijen. In februari 2025 hebben we een bijeenkomst gehouden voor onze stakeholders. Op basis van hun input is het Koersplan **"Samen bouwen aan thuis" 2025-2029** opgesteld.

Onze focus ligt de komende vijf jaar op:

- Meer traploze sociale huurwoningen.
- Behoud van de goede leefbaarheid in buurten, met meer aandacht voor zaken die hier afbreuk aan kunnen doen.
- Ouderen helpen langer zelfstandig te wonen.
- Beter benutten van bestaande woningen.
- Nauwere samenwerking met andere corporaties en lokale partijen.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

We gaan de komende jaren samen aan deze doelen werken. Door de krachten van bewoners, medewerkers en partners te bundelen, zorgen we ervoor dat ons Koersplan niet alleen op papier blijft staan, maar ook daadwerkelijk effect heeft in de buurten en woningen. Samen bouwen we aan een toekomstbestendige, leefbare en toegankelijke woonomgeving voor iedereen

9.7. Belanghebbenden

Voor 2025 hebben we een participatie jaarschema opgesteld. Op basis van het jaarschema hebben we gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met belanghebbenden. Door hier op een bewuste manier mee om te gaan kunnen we meer uit de samenwerking met onze belanghebbenden halen. In hoofdstuk 7 hebben we verteld over de gesprekken die we voeren met de huurdersorganisatie en verschillende andere partners.

9.8. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU).

In 2025 is één klacht in behandeling genomen door de regionale klachtencommissie KWRU. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten bij de KWRU.

De Huurcommissie heeft vier klachten in behandeling genomen. De Huurcommissie publiceert de uitspraken op haar website.

9.9. Risicobeheersing

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico’s zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico’s gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid.

We inventariseren en meten elk jaar of wij nog de juiste risico’s in beeld hebben. Ook in 2025 is een inventarisatie/weging uitgevoerd. Samen met de risico-eigenaren is een update gemaakt van de risicokaarten op basis van de inventarisatie. Ook zijn de nieuwe scores opgenomen in het risicoregister. In de rapportages wordt de voortgang gemonitord. Daarnaast staat dit onderwerp regelmatig op de agenda tijdens de vergadering van het MT. Er is een Raamwerk voor Risicobeheersing. Dit regelt de wijze waarop wij het managen van de risico’s organiseren. Doel is dat wij risico’s en kansen tijdig onderkennen en de impact kan worden ingeschat. Daarmee is het een belangrijk instrument om doelstellingen te behalen en verhoogt risicomanagement de voorspelbaarheid van ons handelen. We onderscheiden daarbij Externe risico’s, Strategische risico’s, Tactische risico’s en Operationele risico’s.

Meting 2025

Over het algemeen vertoont de huidige meting een vergelijkbaar beeld als in 2024. Het risico *“De doorlooptijden van nieuwbouw zijn te lang door procedures of bezwaren van omwonenden”* heeft een slechtere score gekregen. Momenteel lopen er twee zaken bij de Raad van State, wat de processen aanzienlijk vertraagt. Om soortgelijke problemen in de toekomst te voorkomen, is het essentieel om omwonenden vroegtijdig te betrekken. Participatie blijft hierin een belangrijk uitgangspunt.
Om dit risico verder te beheersen, wordt actief opgetrokken met beide gemeenten en worden gesprekken gevoerd met de buurt en eventuele bezwaarmakers. De Woningraat investeert steeds meer in participatie in een vroeg stadium, zodat knelpunten eerder zichtbaar worden. Aanvullend wordt onderzocht of een deel van de gemeentelijke procedure door De Woningraat kan worden overgenomen, om zo doorlooptijden te

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

verkorten. Ook het ontwikkelen van tijdelijke woningen, waarvoor de ontwikkel- en bouwtijden aanzienlijk korter zijn, wordt als aanvullende maatregel ingezet, al zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt.

Op het gebied van duurzaamheid merken we dat woningen met een energielabel E of lager niet meer als risico worden gezien. Het risico dat de doelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn niet wordt gehaald, wordt daarentegen groter geacht. Om deze ambitie te realiseren, is samenwerking met onder andere beide gemeenten noodzakelijk. Tot op heden ontbreekt bij de gemeenten een duidelijke visie op de lange termijn. Dit blijft daarom een belangrijk agendapunt in de gesprekken die De Woningraat met hen voert.

Door de veranderingen in de samenleving, zoals demografische verschuivingen, veranderende woonvoorkeuren en een grotere diversiteit aan huishoudens, verslechteren beide risico's binnen het onderdeel *"Diverse en leefbare woonomgeving"* aanzienlijk. We zien dat deze ontwikkeling gevolgen heeft: we moeten meer investeren om de afname van de kwaliteit van de woonomgeving en de sociale samenhang tegen te gaan.
De Woningraat onderneemt al veel om deze risico's te beheersen. Zo wordt extra geïnvesteerd in een verbindende en leidende rol binnen de wijken. Sinds 2018 is er een woonconsulent actief en worden initiatieven zoals de Nationale Burendag, NL-doet, 'Groen aan de buurt' en bemiddeling bij geschillen ingezet om verbinding te versterken. Aanvullend wordt ingezet op het promoten van bewonersinitiatieven en het installeren van bewonerscommissies bij nieuwbouwcomplexen, om zo lokale betrokkenheid te stimuleren.

Tegelijkertijd staan samenwerkingspartners onder toenemende druk. De complexiteit van situaties in wijken neemt toe door de groei van het aantal kwetsbare huishoudens, de extramuralisering in de zorg en de langdurige inzet die vaak nodig is vanuit zorg- en hulpverleningsinstanties. Partners zoals het Breed Sociaal Loket, Stadsteam Oudewater en wijkagenten hebben steeds meer moeite om de stijgende vraag te kunnen beheersen.

De Woningraat werkt al nauw samen met deze partners via onder meer structureel contact, deelname aan het regionale Hennepconvenant, en de Persoonsgerichte Aanpak Midden-Nederland (PGA). In begeleide huurconstructies wordt zorg direct in contractvorm opgenomen. Aanvullend kijkt De Woningraat naar maatregelen zoals het bieden van extra capaciteit aan partners, standaard huisbezoeken bij kwetsbare nieuwe huurders en – zodra beschikbaar – het toepassen van een modelconvenant gegevensdeling om sneller te kunnen ingrijpen bij woonoverlast. Ook wordt gewerkt aan het bestrijden van fraude in woningtoewijzing, het verbeteren van overdracht bij personeelswisselingen en het aanhaken bij convenanten rondom ondermijning en vroegsignalering.

9.10. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De Woningraat heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Onze waarden en normen zijn beschreven in deze stukken. De stukken zijn in 2025 geactualiseerd en besproken met onze medewerkers.

Als maatschappelijke organisatie werken wij integer en zijn hier transparant over. De medewerkers van De Woningraat (en de RvC) worden geacht elke gedraging die afbreuk doet aan hun integriteit achterwege te laten. Dat betekent niet alleen dat zij handelen in de geest van deze integriteitscode, maar ook in staat zijn om van geval tot geval risico's en kwetsbaarheden in te schatten en de situatie (proberen te) vermijden waarin de schijn zich tegen hen of tegen De Woningraat zou kunnen keren. Wij maken duidelijke afspraken op basis van eerlijkheid en vertrouwen. We houden ons woord. Als een afspraak toch op belemmeringen stuit, leggen we dat uit. Er worden geen leningen verstrekt aan medewerkers of de bestuurder. De stukken zijn te vinden op de website.

9.11. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE-punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2025 is 45.

	2024	2023	2022	Totaal 3 jaar
PE punten	45	49	39,5	133,5

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

9.12. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld.

	M. Teitink 01.01-31-12 2025	M. Teitink 01.01-31-12 2024
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Brutosalaris	125.246	118.046
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	19.754	18.954
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

Conform de regelgeving en het beleid van De Woningraat, blijven de loonkosten binnen de wettelijke normen.

De Woningraat is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer topfunctionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking.

De directeur-bestuurder (M. Teitink) heeft in 2025 geen nevenfuncties gehad.

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling of schijn daarvan bij de directeur-bestuurder. Er zijn door de directeur-bestuurder geen meldingen gedaan in 2025 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. De Woningraat heeft geen leningen, garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

9.13. Inkoop en aanbesteding

De governancecode voor Woningcorporaties stelt dat Bestuur en Raad een visie hebben op opdrachtgeverschap en op het beleid van aanbestedingen. Deze visie is begin 2021 opgesteld en geformaliseerd en is gericht op gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en risicobeheersing.

9.14. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

Met voldoening kijken we terug op het afgelopen jaar. Het nieuwe koersplan “Samen bouwen aan thuis” is vastgesteld. Dit geeft richting waar we heen willen. Als kleine organisatie hebben we veel bereikt voor onze bewoners en blijven we stappen zetten om onze organisatie stevig en toekomstbestendig te houden, zodat we onze volkshuisvestelijke ambities in Lopik en Oudewater kunnen blijven realiseren.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

10. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

10.1. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa in exploitatie is marktwaarde in verhuurde staat. Dit doen wij aan de hand van het Handboek Marktwaardering. Half maart 2026 is een update van het handboek gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze update is de disconteringsvoet aangepast.

10.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2025 bedraagt € 31,5 miljoen positief. Het jaarresultaat over 2025 was begroot op € 108 duizend positief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht.
(bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Verschil 2025
Huren	15.470	15.650	-180
Saldo servicecontracten	-83	-80	-3
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.221	-1.344	123
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.500	-7.542	-958
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.333	-1.366	33
Verkoop vastgoedportefeuille	130	190	-60
Overige activiteiten	-110	-287	187
Overige organisatiekosten	-462	566	94
Directe kosten omtrent leefbaarheid	-320	-339	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.092	-1.268	176
Belastingen	-252	-709	457
Operationeel resultaat	***2.227***	***2.349***	***-122***
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.264	-2.241	31.505
Resultaat	***31.491***	***108***	***31.383***

Analyse belangrijkste verschillen:

- *Huurinkomsten:*
  De huurverhoging was begroot op CAO loonontwikkeling 6,1%. In de NPA is afgesproken de huurverhoging te verhogen met 4,5%.

- *Lasten onderhoudsactiviteiten:*
  Binnen de lasten onderhoudsactiviteiten hebben we een aantal posten met een negatieve afwijking. De grootste negatieve afwijkingen zijn:
  - Reparatie- en mutatieonderhoud: Een afwijking van € 375.000. Voornamelijk door een aantal grote reparaties, meer vervanging van badkamers en sanitair dan begroot.
  - De Woningraat investeert veel aan energetische maatregelen. Niet alle kosten hiervan worden geactiveerd. In totaal komt een bedrag van € 208.000 ten laste van het onderhoud.
  - Planmatig onderhoud: Een afwijking van € 443.000. Dit heeft betrekking op het project dakvervanging cpl 465/467. Hier is een aanvullende opdracht gegeven voor gevelherstel en heeft er een verschuiving plaatsgevonden van activering naar onderhoud.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

- *Belastingen:*
  Het voordelige verschil in de verwachte te betalen belasting komt voornamelijk door:
  - Oplevering schuylenburcht. Dit geeft een afschrijvingspotentieel waar niet mee gerekend was.
  - De bedrijfslasten zijn hoger dan begroot . Zie hiervoor ook de toelichting bij onderhoud.
  - Fiscaal verkoopverlies op het MCO wat niet in de begroting was opgenomen.

- *Waardeveranderingen*:
  De waardeveranderingen wordt vastgesteld bij het vaststellen van het handboek. De gerealiseerde waardeontwikkeling is 7,84%. In de begroting 2025 is rekening gehouden met een waardeontwikkeling van 1,96%.

10.3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 327,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024 € 300,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie € 181,8 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat € 421,9 miljoen van dit bezit en bedraagt circa € 240,1 miljoen.

Bedragen x € 1.000

	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat	430.802	403.856
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-18.832	-51.365
Betaalbaarheid (huren)	-134.030	-108.896
Kwaliteit (onderhoud)	-104.044	-78.840
Beheer (beheerkosten)	-13.853	-10.387
Disconteringsvoet	27.477	-55.358
	-243.282	-194.130
Beleidswaarde	187.520	209.726

Dit impliceert dat circa 64,4% van het totale eigen vermogen (€ 373,0 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De Woningraat heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 in ca 97% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

10.4. Financiële continuïteit

Als De Woningraat kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

10.5. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2025 0,77 (2024: 0,53). De liquide middelen zijn toegenomen van € 0,89 miljoen naar € 1,6 miljoen. In 2025 is 1 externe financiering aangetrokken van € 1,5 miljoen voor de uitvoering van één renovatie project en aanloop kosten voor diverse nieuwbouwprojecten. De liquiditeitsratio zal de komende jaren vanwege de verwachte nieuwbouw, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen laag blijven. De Woningraat streeft naar een zo laag mogelijk saldo aan liquide middelen.

10.6. Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is in 2025 ten opzichte van 2024 licht gedaald van 63,74% naar 61,70%. Dit is het gevolg van een stijgende marktwaarde en een dalende beleidswaarde. De solvabiliteit zal in de komende 10 jaren als gevolg van de nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO_2 reductie, die extern gefinancierd worden dalen richting de norm. Dit is het gevolg van een stijging van het balans totaal en een stabiele beleidswaarde.

10.7. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2026 tot en met 2040 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen naar net boven of onder de norm van 30% op basis van de beleidswaarde.
In de meerjarenbegroting is, *voor de periode 2026 tot en met 2040*, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:

- Sloop van 48 eengezinswoningen ten behoeve van nieuwbouw.
- 159 nieuwbouw appartementen / woningen. Voor deze woningen zijn afspraken gemaakt.
- Gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal bedrag van € 43,7 miljoen.
- Investering in CO_2 reductie en aardgasvrij maken van de woningen in totaal € 42,3 miljoen.
- Verkoop woningen, in totaal 30, uit het eigen woningbezit. De verkoop van woningen uit het bestaand bezit.

10.8. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een ongewijzigde gemiddelde rentevoet van 2,01 procent in 2025 (2024 2,01 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal gaan stijgen doordat de rente ten opzichte van onze gemiddelde rentevoet is gestegen. Daarbij is voor de investeringen in het bestaande bezit en de nieuwbouw forse externe financiering nodig.

Er is door het WSW in mei 2025 een borgingsplafond afgegeven voor 2025 van € 63,7 miljoen, ultimo 2025 had De Woningraat € 56,7 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond stijgt de komende jaren naar € 71,8 miljoen in 2027. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde dPi van december 2024. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang en ontwikkeling van de nieuwbouw projecten. Indien het niet lukt om nieuwe projecten te gaan ontwikkelen zullen wij versneld investeren in verduurzaming van ons huidige bezit.

In de eind 2025 ingediende dPi blijft de financieringsbehoefte gelijk. Dit zal worden meegenomen in het nieuwe borgingsplafond van 2026. De Woningraat verwacht geen financieringsproblemen in 2026.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

10.9. Collegiale financiering
In het verslagjaar is geen gebruik gemaakt van collegiale financiering.

10.10. Onrendabele investeringen
In het boekjaar 2025 hebben 2 ifec moment plaatsgevonden. Eén voor het nieuwbouwproject 23 appartementen lopik Oost in totaal € 1,8 miljoen. Ook wordt er één renovatieproject begin 2026 aanbesteed, St Janstraat in Oudewater, waarvan de uitvoering in 2026 zal worden afgerond. Voor dit project is de onrendabele top ook € 1,8 miljoen.

Door de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de "basisvariant" van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, tot een beperkte verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

10.11. Marktwaarde
De waarderingsgrondslag is ongewijzigd. In de Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is.

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat.
De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardeverandering van de marktwaarde in 2025 is € 26,9 miljoen (2024 18,1 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:
(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2025	2024
Marktwaarde per 01 januari	403.856	343.230
Mutatie:		
Nieuwbouw	0	12.840
Verkopen	-5.004	-826
Aankopen	0	225
Afschrijvingen	-4.150	-3.705
Mutatie marktwaarde	36.100	52.092
Totaal mutatie	26.946	60.626
Marktwaarde per 31 december	430.802	403.856

10.12. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)
De Woningraat heeft 35 (2024: 37) V.O.V. woningen met een waarde € 15,6 miljoen (2024: 15,3 miljoen) ultimo 2025. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2025 € 11,5 miljoen (2024: € 11,6 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2025 zijn 2 woning teruggekocht (2024: 2 woningen). Ultimo 2025 zijn er geen onverkochte V.O.V. woningen.

In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van circa 3 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2025 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 7,5% (2024: 17,5%) geweest.

10.13. Beoordeling rechtmatigheid 2024 en toezichtbrief
De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, uitkomst visitatie, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

In 2024 zijn er geen onrechtmatigheden door het AW geconstateerd en er is geen aanleiding voor het AW tot het doen van interventies. Het AW heeft in de Toezichtbrief De Woningraat ingeschaald in de risico categorie laag. Dit is van toepassing op alle onderdelen van het beoordelingskader.

10.14. Belastingpositie

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2025, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2025 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 31.743 duizend. Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 734 duizend. De acute belastingdruk over 2025 is € 173 duizend.

De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.
(Bedragen x € 1.000)

Commercieel resultaat voor belastingen		31.743

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:	
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	683
• Fiscaal lagere afschrijvingen	47
• Beperkt aftrekbare posten	7
• Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	91
Af:	
• Fiscaal hogere afschrijving onroerende zaken	-296
• Fiscaal geen waardeveranderingen	-29.264
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-867
• Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-61
• Fiscaal aanwendig HIR	-1.325
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-24
Belastbare winst 2025	734

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1e schijf van € 0 tot € 200.000	19%	200.000	38.000
2e schijf van € 200.000 tot € 2.453.000	25,8%	534.000	135.000
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2025			173.000

10.15. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit.
De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2025 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

10.16. Kengetallen

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden					
ultimo boekjaar in exploitatie					
1.Woningen en woongebouwen					
in exploitatie: -Sociaal (DAEB)	1.893	1.900	1.834	1.837	1.822
-Commercieel (niet DAEB)	26	27	27	26	26
2. Bergingen					
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen					
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	2	5	6	5	7
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	1	7	7	7	12
TOTAAL	1.942	1.960	1.893	1.902	1.894
Aantal woningen aangekocht	0	1	1	0	0
Aantal woningen verkocht	8	4	3	4	7
Aantal bedrijfsonroerend goed verkocht	10	0	7	0	0
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	0	69	0	21	0
Aantal sloop	0	0	0	2	0
Aantal splitsing	0	0	0	0	0
Solvabiliteit Marktwaarde	82,25%	80,29%	81,72%	82.44%	81,45%
Solvabiliteit Beleidswaarde	61,70%	63,74%	62,34%	60,40%	64,69%
ICR	2,44	2,32	5,66	5,68	4,59
Dekkingsratio marktwaarde	11,81%	14,25%	14,22%	12,79%	13,3%
Loan-to-value Beleidswaarde	27,14%	27,43%	31,97%	31,2%	26.8%
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	12,79%	13,64%	13,06%	10,8%	14,4%
Liquiditeit	0,77	0,53	0,39	1,59	0,58
Gem. rentevoet leningen	2,01%	2,00%	1,78%	1.69	1,76%
Lasten verhuur en beheer per vhe	629	692	649	635	640
Lasten onderhoud per vhe	4.377	3.971	3.085	2.579	2.202
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	686	656	593	1.036	1.139
Aantal fte	20,47	19,8	20,42	21,94	21,67
Personeelskosten per vhe	1.130	1.285	1.135	1.092	1.106

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

11. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2025 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Oudewater, 11 juni 2026

Jaarrekening 2025

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

12. Jaarrekening

12.0. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2025		2024	
VASTE ACTIVA				
14.1 Vastgoedbeleggingen				
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	421.868		392.250	
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.934		11.606	
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	494		373	
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.605		15.246	
		446.901		419.475
14.2 Materiële vaste activa				
14.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.962		2.013	
		1.962		2.013
14.3 Financiële vaste activa				
14.3.1 Latente belastingvorderingen				
14.3.2 Andere deelnemingen	11		11	
		11		11
Subtotaal		448.874		421.499
14.4 VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	0		0	
14.4 Overige voorraden	212		213	
		212		**213**
14.4 Vorderingen		2.785		2.672
14.5 Liquide middelen		1.599		891
Subtotaal		**4.596**		**3.776**
Totaal		**453.470**		**425.275**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

PASSIVA	2025		2024	
14.6 Eigen vermogen				
14.6.1 Overige reserves	36.168		32.418	
14.6.2 Herwaarderingsreserve	336.785		309.044	
		372.953		341.462
14.7 Voorzieningen				
14.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.029		10.093	
14.7.2 Latente belastingverplichtingen	853		756	
		10.882		10.849
14.8 Langlopende schulden				
14.8.1 Schulden aan banken	52.104		54.336	
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	11.542		11.545	
		63.646		65.881
14.9 Kortlopende schulden				
14.9.1 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	928		1.217	
14.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	344		212	
14.9.3 Schulden aan banken	3.432		3.201	
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	1.285		2.453	
		5.989		7.083
Totaal		**453.470**		**425.275**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

12.1. Winst- en verliesrekening per 31 december

(Bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
15.1 Huuropbrengsten	15.470		14.473	
15.2 Opbrengsten servicecontracten	920		863	
15.3 Lasten servicecontracten	-1.003		-945	
15.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.221		-1.357	
15.7 Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.500		-7.783	
15.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.333		-1.286	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**4.333**		**3.965**
15.9 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.051		1.630	
15.9 Toegerekende organisatiekosten	-137		-71	
15.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.784		-1.102	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**130**		**457**
15.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.386		-12.512	
15.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.129		47.861	
15.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	521		1.037	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**29.264**		**36.386**
15.13 Opbrengst overige activiteiten	393		512	
15.14 Kosten overige activiteiten	-503		-597	
Netto resultaat overige activiteiten		**-110**		**-85**
15.15 Overige organisatiekosten		**-462**		**-477**
15.16 Kosten omtrent leefbaarheid		**-320**		**-321**
15.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	53		19	
15.17 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.145		-1.067	
15.17 Saldo financiële baten en lasten		**-1.092**		**-1.048**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		31.743		38.877
15.18 Belastingen		-252		-104
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN		31.491		38.773

Resultaat bestemming:		
Gerealiseerde resultaat naar overige reserves	-1.317	-14.365
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	31.671	50.867
Niet gerealiseerde waardeverandering V.O.V.	1.137	2.271
Netto resultaat na belasting	31.491	38.773

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

12.2. Kasstroomoverzicht per 31 december

Directe methode (Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	15.098	13.774
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	168	162
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerendgoed	176	412
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	1.029	1.012
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	18	0
	16.489	15.360
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.963	-2.356
Onderhoudsuitgaven	-7.602	-6.978
Overige bedrijfsuitgaven	-3.492	-3.130
Betaalde interest	-1.166	-799
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-74	-42
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-59	-57
Vennootschapsbelasting	-439	-945
	-14.795	-14.307
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.694**	**1.053**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.392	1.238
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	687	364
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	6.079	1.602
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.174	-6.861
Verbeteruitgaven	-3.120	-3.557
Aankoop	0	-250

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

	2025	2024
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-588	-300
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	-202	-569
	-5.084	-11.537
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	**995**	**-9.935**
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	**0**	**0**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**995**	**-9.935**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	1.500	11.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	1.500	11.000
Aflossing geborgde leningen	-3.481	-2.263
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-3.481	-2.263
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.981**	**8.737**
Toename (afname) van geldmiddelen	**708**	**-145**
Wijziging kortgeld		**0**
Geldmiddelen begin van de periode	**891**	**1.036**
Geldmiddelen einde van de periode	**1.599**	**891**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

12.3. Algemene toelichting

Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk *“Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling”* of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2025”).

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6,8,10,11,13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Stelselwijziging
In het boekjaar hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Vergelijking met voorgaand jaar
De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vergelijkende cijfers
Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast. In 2025 is dit gedaan bij de terugkoopplicht verkopen onder voorwaarde. Een verschuiving in de cijfers van ultimo 2024 bij de posten terugkoopverplichting bij overdracht en verminderingen / vermeerderingen.

Algemene grondslag
Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Verwerking verplichtingen
In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva
Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13.1. BALANS

13.1.1. Materiële vaste activa

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs
De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.
Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.
Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

13.1.2. Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De Woningraat heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 in 97% van de gevallen binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering blijft.

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking worden de onroerende zaken 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 Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 15 maart 2026, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante 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 complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed 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.

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^{e} jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^{e} jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters
Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

PARAAF 12 juni 2025 SHARE IMPACT voor identificatie doeleinden

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De Woningraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Inschakeling taxateur
In 2025 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden
Schematische Vrijheid
Niet van toepassing

Markthuren
De markthuur voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van transacties van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuur van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

Huurinkomsten
De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

Huurstijging
Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

Onderhoud
Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

Erfpacht
Niet van toepassing

Leegstand
Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

Leegwaarden
Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Leegwaardestijging
Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. De rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:
a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.
De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuur ten opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

Exit Yield
Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

Overdrachtskosten
Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

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

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 in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde".

Herclassificatie
Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:
- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woningraat en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Woningraat. Hierbij geldt:
- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- 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’ en ‘overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door De Woningraat zijn opgenomen in de toelichting op de balans..

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:
Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per **woning** teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Disconteringsvoet (door exploiteren)	4,22%	4,20%
Streefhuur per maand	€ 777 per woning	€ 743 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.939,10 per woning	€ 3.377 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.286,87 per woning	€ 1.201 per woning

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde 2025	Effect op beleidswaarde 2024
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 14.219.000 lager	€ 20.250.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 9.097.000 hoger	€ 9.365.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 14.924.000 lager	€ 15.575.000 lager

13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.
De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz.
Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie “Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.”. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

13.1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

13.1.6. Financiële vaste activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belasting opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn en tot realisatie waarschijnlijk is. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

13.1.8. Voorraden

13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

13.1.8.2. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkoopprijzen of lagere marktwaarde.
De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

13.1.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.1.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

13.1.11. Voorzieningen

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

13.1.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13.1.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De leningen worden afgelost op basis van fixed met een eindaflossing, annuïteiten of het lineaire systeem.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

13.1.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Bijzondere posten

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

13.2.1. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, 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.

13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

13.2.3. Overheidsbijdragen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud alsmede de kosten voor planmatig onderhoud worden als onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

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

13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.

13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden.

13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur – bestuurder en management assistent en 25% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

13.2.13. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeesters uitgaven die niet via de servicekosten worden doorberekend), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

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

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

13.2.14. Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.
Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

13.2.15. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.
De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten
De Woningraat heeft geen derivaten.

Valutarisico
De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico
De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.
De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico
Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.
De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management 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.

13.3.1. Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktwaarde
De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

13.3.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2025 door de fiscus zal worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- De verwerking van de VOV.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2025 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2024 is definitief vastgesteld.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

13.5. Uitganspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

14. Toelichting op de balans van 2025

14.1. Vastgoedbeleggingen

14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA (Bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
1 januari	2025	2024	2025	2024
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	392.250	333.063	11.606	10.167
Mutaties				
Investeringen, initiële verkrijgingen	0	250	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	13.000	0	0
Investering na eerste waardering	3.017	3.482	0	21
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	265	31	-265	-31
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.659	-826	-2.348	0
Aanpassingen in de marktwaarde	31.184	46.412	-59	1.449
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-2.189	-3.162		0
31 december				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	421.868	392.250	8.934	11.606
Beleidswaarde	181.806	202.825	5.714	6.901
Boekwaarde historische kostprijs	100.914	98.948	2.018	4.055

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 327,9 miljoen (2024: 300,9 miljoen).

Herclassificatie: In 2025 heeft één herclassificatie plaatsgevonden (2024: 2). Eén woning van Niet-DAEB naar DAEB.

Schattingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verzekeringen
De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 33,45 (2024 € 30,41) per woning.
De overige objecten zijn ultimo 2025 voor € 17,0 miljoen (2024 € 13,6 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering
Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.
De totale waarde van de onroerende zaken peildatum 1 januari 2025 bedraagt € 559 miljoen, € 557 miljoen voor de woningen en € 2 miljoen voor de overige objecten. De totale waarde per peildatum 1 januari 2024 was € 557 miljoen.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.
De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	1	7
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	26	27
Totaal	27	34

14.1.1.1. Beleidswaarde
De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: € 187,5 miljoen.

De Woningraat heeft de volgende uitgangpunten gehanteerd in de beleidswaarde:
Bedragen (x € 1)

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 770	€ 1.277
2	Gemiddelde jaarlijks onderhoudslasten per woning	€ 3.928	€ 4.772
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.284	€ 1.511
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	34	0
5	Achterstallig onderhoud (Aantal vhe en omvang)	0	0

1. Streefhuur
Het streefhuurbeleid van De Woningraat is als volgt:
Van iedere woning wordt een percentage vastgesteld van de maximaal redelijke huurprijs waarvoor de woning wordt verhuurd. Tevens wordt van iedere woning een aanbiedstrategie bepaald. Bij mutatie wordt de woning verhuurd voor de laagste waarde.

In onze ondernemingskoers hebben wij vastgelegd dat de gemiddelde streefhuur maximaal 73,5% is. Ultimo 2025 is de gemiddelde streefhuur 69,72% (2024: 70,07%) van de maximale huurprijs.

2. Onderhoud
De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud
Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel 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 zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht De Woningraat conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. De Woningraat hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.
In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 - 8 jaar
Onderhoud aan installaties	18 maanden
Dak bedekking	24-36 jaar
Pannendaken	48 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamers / toiletten	30 jaar

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

Reparatieonderhoud
De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Mutatieonderhoud
De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex. Wij maken een correctie op het gemiddelde bedrag per mutatie voor de vervanging van badkamers, keukens, toiletten en sanitair. Dit zit immers al in het planmatig onderhoud. Wij schatten in dat een reguliere mutatie zonder vervanging gemiddeld € 3.000 kost (prijspeil ultimo 2025).

Meerjarenonderhoudsbegroting
De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:
1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten
De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting

4. EFG-Label
De Woningraat heeft 34 eenheden met een EFG label op basis van de afgemelde energielabels. Op basis van pré-labels hebben wij nog 5 rode labels.

5. Achterstallig onderhoud
In de marktwaarde in verhuurde staat is voor geen achterstallig onderhoud ingerekend. Er zijn geen woningen met een conditiescore van 5 of hoger.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)		
Stand per: 1 januari	2025	2024
Boekwaarde	373	8.807
Mutaties:		
Investeringen	412	6.320
Desinvesteringen	-258	0
Naar vastgoed in exploitatie	0	-13.000
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen		
Afwaarderingen	-33	-1.738
Aanpassingen marktwaarde		
Overige mutaties		-16
	121	-8.434
Stand per: 31 december		
Boekwaarde	494	373

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2025 en 31-12-2024:

		2025		2024
• Ontwikkeling 16 appartementen De Akker	€	0	€	0
• Ontwikkeling 23 appartementen Lopik Oost	€	0	€	0
• Ontwikkeling appartementen Oranjepark II	€	174	€	373
• Ontwikkeling appartementen Centrumplan Lopik	€	320	€	0

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)		
Stand per: 1 januari	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	7.054	7.395
Waardeontwikkeling	8.192	6.163
Boekwaarde	15.246	13.558
Nieuwe woningen:		
Investeringen nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0
Desinvesteringen		
Verkochte woningen	-777	-583
Waardeontwikkeling		
Opwaarderingen	1.136	2.271
Afwaarderingen		
	359	1.688
Stand per: 31 december		
Verkrijgingprijzen	6.691	7.054
Waardeontwikkeling	8.914	8.192
Boekwaarde	15.605	15.246

Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 7,5% (2024: 17,5%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, verkopen in het jaar en de gemiddelde stijging conform de cbs van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen. Aan de hand van de verkochte en getaxeerde woningen is gebleken dat de indexeringen in voorgaande jaren te laag zijn ingeschat waardoor een inhaal indexering van circa 6% is toegepast.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 35 (2024: 37 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.
Voor 31 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.
Voor 4 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Eén teruggekochte woning in 2024 is niet doorverkocht maar wordt verhuurd.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2025	2024
Aanschafwaarde	3.605	3.453
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.592	-1.508
Boekwaarde	2.013	1.945
Mutaties		
Investeringen	187	311
Desinvesteringen:		
Aanschafwaarde	-165	-159
Afschrijvingen	165	159
Afwaarderingen:		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-238	-243
	-51	68
Stand per: 31 december		
Verkrijgingprijzen	3.627	3.605
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.665	-1.592
Boekwaarde	1.962	2.013

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-termijnen Lineair jaren	Boekwaarde 2025	Boekwaarde 2024
- Kantoorgebouw	40	1.563	1.595
- Werkplaats	50	32	35
- Inventarissen	3 - 15	94	82
- Vervoermiddelen buitendienst	10	45	17
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	30	41
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	198	242

WOZ: De WOZ waarde van het kantoor is € 474.000 (2024: € 458.000) De WOZ waarde van de werkplaats is € 132.000 (2024: € 131.000).

Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/ Kantoorinventaris	Uitgebreide opstal
Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmateriaal	Uitgebreide inboedel
- Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

- Vervoermiddelen	Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp. Werkgevers aansprakelijkheid verzekering bestuurder/leden Raad van Commissarissen
- Reconstructie administratie/Fraude- en geldtransport	Premie Risque

14.3. Financiële vaste activa

14.3.1. Andere deelnemingen

In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in WoningNet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

	2025	2024
Deelnemingen in WoningNet	11	11
	11	11

14.4. Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Grond in voorraad ten behoeve van projectontwikkeling	188	188
Grond in voorraad ten behoeve van verkoop	0	0
Overige voorraden	24	25
	212	213

Er zijn geen woningen ultimo boekjaar in voorraad die bestemd zijn voor de verkoop.

Vorderingen en overlopende activa		
a. Huurdebiteuren	79	104
b. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.416	2.132
c. Overige vorderingen en overlopende activa	349	478
Subtotaal	2.844	2.714
Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren	-59	-42
Totaal	2.785	2.672

14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

Zittende huurders:	56	72
Vertrokken huurders	23	32
Totaal	79	104
Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december	%	0,55%

14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting 2023	0	863
Vennootschapsbelasting 2024	1.287	1.269
Vennootschapsbelasting 2025	1.129	0
Totaal te betalen belastingen	2.416	2.132

14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	229	368
Nog te ontvangen servicekosten	0	0
Overige vorderingen	120	110
Totaal	349	478

14.5. Liquide middelen

Bank	1.599	891
Totaal	1.599	891

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

14.6. Eigen vermogen

	2025	2024
Overige reserves	36.169	32.418
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	327.870	300.852
Herwaarderingsreserve V.O.V.	8.915	8.192
Saldo einde boekjaar	372.954	341.462

14.6.1. Overige reserves

Overige reserves 1 januari	32.418	42.666
Resultaat boekjaar	31.492	38.773
Mutatie herwaarderingsreserve	-31.671	-50.867
Mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.	-1.137	-2.271
Subtotaal resultaat bestemming	31.102	28.302
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed	2.464	713
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed	2.189	3.162
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.	413	242
Overige reserves 31 december	36.168	32.418

14.6.2. Herwaarderingsreserve

14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari	300.852	253.860
Realisatie verkoop	-2.464	-713
Realisatie door renovatie	-2.189	-3.162
Mutatie door herwaardering	31.671	50.867
Herwaarderingsreserve 31 december	327.870	300.852

De herwaarderingsreserve sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve 1 januari	8.192	6.163
Mutatie ten laste van overige reserves	0	0
Realisatie verkoop	-414	-242
Mutatie door herwaardering	1.137	2.271
Herwaarderingsreserve 31 december	8.915	8.192

14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ad € 31.492.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde negatieve resultaat over het boekjaar 2025 ad -€ 1.317.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het positieve niet-gerealiseerde resultaat ad € 32.808.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
    - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 31.671.000
    - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V.€ 1.137.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

14.7. Voorzieningen

14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	Nieuwbouw		Renovatie				
	De Akker Cpl 051	Lopik Oost cpl 052	Cpl 018	Cpl 207	Cpl 473	Cpl 566	Totaal
Stand 1 januari	**1.502**	**0**	**5.248**	**515**	**0**	**2.828**	**10.093**
Dotatie:							
Nieuw project	0	1.836	0	0	1.810	0	3.646
Waardeverandering	-157	0	0	0	0	200	43
Onttrekking:							
Uitgaven	-120	-6	-1.687	-436	-29	-29	-2.308
Waardeverandering	0	0	-628	-78	0	-739	-1.445
Totaal mutatie 2025	**-277**	**1.830**	**-2.315**	**-515**	**1.781**	**-568**	-64
Stand 31-12	***1.225***	***1.830***	***2.934***	***0***	***1.781***	***2.260***	***10.029***

De voorziening onrendabele investering bestaat uit 2 nieuwbouwprojecten en 4 Renovatieprojecten. In 2025 zijn het nieuwbouwproject Lopik Oost en 1 renovatieproject gestart.

14.7.2. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

Waarderingsverschil (dis)-agio (leningenportefeuille)

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2025 een passieve latentie opgenomen van € 11.000 (2024: € 10.000).

(Bedragen x € 1.000)

Latentie (dis)-agio	Bedrag
2025	11
2024	10

Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. Voor dit verschil is per 2025 een latentie opgenomen ter grootte van € 842.000,- (2024: 746.000).

(Bedragen x € 1.000)

Latentie V.O.V.	Bedrag
2025	842
2024	746

Aldus ontstaat een last van € 97.000 (€ 1.000 (dis)-agio en € 96.000 V.O.V.)

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

14.8. Langlopende schulden

14.8.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	54.336	46.537
Bij: nieuwe leningen	1.500	11.000
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-3.412	-3.181
Af: extra aflossing in boekjaar	-300	0
Af: vrijval agio leningen	-20	-20
Waarde schulden aan banken 31 december	51.319	53.531
Waarde agio op nieuwe leningen (Vestia)	785	805
Boekwaarde per 31 december	52.104	54.336

Aflossingen 1 – 5 jaar	16.644	14.438
Aflossingen > 5 jaar	35.460	39.898

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 3,4 miljoen (2024 € 3,2 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 47,5 miljoen (2024 € 55,1 miljoen). Indien de marktwaarde van de leningen kredietinstellingen wordt berekend op basis Esr-Market-Rate zonder opslag is deze € 48,5 miljoen.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningenruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 2,01% (2024:2,0%). In het boekjaar heeft er geen renteconversie plaatsgevonden en is er één lening aangetrokken voor een bedrag van totaal € 1,5 miljoen.

Nieuwe leningen

1. 26-02-2025 € 1,50 miljoen lineair 4 jaar en 189 dagen (vijf aflossingen eerste aflossing 3 september 2025) zonder renteconversie met een rente van 2,689%.

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

1 januari

	2025	2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw	7.054	7.395
Verminderingen / vermeerderingen	4.491	3.374
Subtotaal	11.545	10.769

Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-619	-457
Opwaarderingen	616	1.233
Afwaarderingen	0	0

31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.691	7.054
Verminderingen / vermeerderingen	4.851	4.491
Totaal	11.542	11.545

Er zijn 17 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 9 woningen met 25%, 5 woningen met 15% korting en 3 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 17 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

14.9. Kortlopende schulden

14.9.1. Schulden aan leveranciers

Leveranciers	928	1.217

14.9.2. Belastingen en premies sociale lasten

Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	241	128
Loonbelasting / sociale verzekeringen	80	67
Pensioenpremies	23	17
Totaal te betalen belastingen	344	212

14.9.3. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen	3.412	3.181
Agio Vestia lening	20	20
Totaal	3.432	3.201

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

	2025	2024
Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	376	420
Nog te betalen projectkosten	0	1.068
Nog niet vervallen rente	610	646
Vooruit ontvangen huur	164	152
Nog te betalen kosten jaarverslag	77	41
Uitstaand saldo verlof	58	63
Nog te betalen onderhoudskosten	0	39
Overig	0	24
Totaal	1.285	2.453

14.10. Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Obligolening WSW (voorheen Waarborgverplichting)

De woningcorporatie 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 2024 (Schuldrestant € 56,7 miljoen). Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoongelegenheden van De Woningraat. De volmacht is in 2025 geactualiseerd.

Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

Aangegane verplichtingen projecten

De Akker

Per balansdatum is voor een bedrag van € 3.869.000 exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter realisatie voor het project de Akker. Hiervan is nog niets uitgegeven. Op de locatie de Akker worden 16 appartementen gerealiseerd. De overeenkomst betreft een bouwteamovereenkomst en kan nog wijzigen /ontbonden worden als het plan wijzigt of niet doorgaat. Momenteel loopt er een bezwaarprocedure.

Centrumplan

Per balansdatum is voor een bedrag van € 3.738.255 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project centrumplan. Dit betreft een renovatie van 36 woningen in het centrum van Lopik. Ultimo 2025 is hiervan € 1.283.670 uitgegeven.

H. de Manstraat/ Julianastraat / Kinschotstraat

Per balansdatum is voor een bedrag van € 2.243.088 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project H. de Manstraat, Julianastraat en de G.R. van Kinschotstraat. Dit betreft een renovatie van 32 woningen in de wijk de Brede Dijk in Oudewater. Hiervan is ultimo 2025 nog niets uitgegeven. De aanvang van het project is in 2026.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Oranjepark II
Op 10 september 2021 heeft De Woningraat een intentieovereenkomst ten behoeve van de realisatie van het project Oranjepark II ondertekend. In dit project wil De Woningraat 50 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Er zijn geen andere substantiële verplichtingen aangegaan.

Terugkoopverplichting
De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Loopbaanontwikkelingsbudget
Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2025 bedraagt € 58.175 (2024: € 57.950).

Jubileum verplichting
Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2025).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2025 € 52.150,- (2024: € 50.880).

14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum
Niet van toepassing.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1 000)

15.1. Huren

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	14.985	13.768
Intramuraal DAEB	168	162
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	339	335
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	173	206
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	27	206
	15.692	14.677
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-172	-155
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	-2	-1
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-29	-62
Af: Huurderving wegens oninbaarheid Niet-DAEB	-3	0
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	-16	14
Totaal	15.470	14.473

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,66% (1 juli 2024: 5,30%).

15.2. Opbrengsten servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	762	772
Te verrekenen met huurders	-111	-142
	651	630
b. Zonnepanelen	251	245
Glasverzekering	27	26
Overig	0	1
Subtotaal	278	272
Af: Huurderving wegens leegstand	-9	-39
Per saldo	920	863

De ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van de verkoop van het Medisch Centrum in Oudewater.

15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-646	-616
Zonnepanelen	-261	-277
Glasverzekering	-21	-20
Betaalde leegstand en afboekingen	-75	-32
Overig	0	0
Totaal lasten servicecontracten	-1.003	-945

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

15.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Juridische kosten	-27	-3
Vervolgingskosten deurwaarder	-5	-3
Kosten verhuur	-11	-11
Kosten huurdersraat	-23	-22
Kosten communicatie	-17	-27
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-74	-72
Kosten digitaal archief	-41	-39
Kosten huurdersportaal en Website	-41	-43
Overige	-11	-9
Toegerekende organisatiekosten	-971	-1.128
	-1.221	-1.357

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

15.5. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.459	-1.380
Sociale lasten	-246	-220
Pensioenlasten	-184	-167
Uitzendkrachten	-139	-568
Overige personeelskosten	-166	-183
	-2.194	-2.518

De grootste afwijkingen op de lonen en salarissen wordt veroorzaakt door € 80.000 meer uitgaven aan salarissen. Dit wordt veroorzaakt door het invullen van openstaande vacatures. Aan uitzendkrachten is € 429.000 minder uitgegeven.

Bij De Woningraat waren in 2025 gemiddeld 23,7 (2024: 22,9) werknemers in dienst (exclusief uitzendkrachten). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 20,47 (2024: 19,80). Deze werknemers waren in 2025 en 2024 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2025 Fte	2024 Fte
Bestuur	1,00	1,00
Communicatie beleid en ondersteuning	1,70	1,58
Projecten en planontwikkeling	5,00	4,47
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	8,67	8,80
Team financiën en administratie	4,10	3,95
	20,47	19,80

Naast de medewerkers in dienst van De Woningraat is gebruik gemaakt van Uitzendkrachten in 2025 was dit gelijk aan 0,62 FTE (2024: 3,59)

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

15.6. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2025 € -237.446 (2024: € -243.397).

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

15.7. Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

Jaarlijks onderhoud	2025	2024
- Reparatieonderhoud	-1.036	-780
- Mutatieonderhoud	-1.574	-1.174
- Basiskwaliteit / verbeteringen	-30	-59
- Overig onderhoud	0	-1
- Materiaalkosten	-2	-5
- Planmatig onderhoud	-3.702	-4.245
- Dak vervanging (cpl 465/467)	-720	0
- Dakkapellen (cpl 201)	-220	0
- Energielabels	-28	-14
- VVE beheer	-66	12
- Tekeningen	-18	0
- Conditiemeting	-22	-10
- Wachtdienst (extern en intern)	-26	-35
- Kosten werkplaats	-11	-9
- Kosten bedrijfsauto's	0	-25
- Kosten ERP onderhoud	-127	-120
- Energetische maatregelen	-26	-105
- Externe uren energetische maatregelen	-182	-220
- Lekkage Lentehof	0	-137
- Renovatiekosten voor OH	-52	0
- Overige directe onderhoudskosten	-55	-5
- Doorberekend aan derden/activa	72	57
- Toegerekende organisatiekosten	-675	-908
Totaal jaarlijks onderhoud	-8.500	-7.783

15.8. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-1.080	-1.024
Waterschapslasten	-133	-148
Verzekeringen	-91	-88
Contributie Aedes	-18	-18
Overige	-11	-8
Totaal	-1.333	-1.286

15.9. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV is dat de waarde doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst huurwoningen	2.709	1.317
Verkoopopbrengst V.O.V.	702	347
Verkoopopbrengst Medisch centrum	2.750	0
Verkoopkosten	-110	-34
Toegerekende organisatiekosten	-137	-71
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille huurwoningen	-2.257	-826
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille V.O.V.	-777	-276
Marktwaarde Medisch centrum	-2.750	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	130	457

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 8 verkochte woningen (2024: 4 woning) en het Medisch Centrum in Oudewater. De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,465 miljoen (2024: 0,71 miljoen).

In 2025 zijn 2 V.O.V. woning verkocht (2024: 1 woningen).

15.10.Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Rolafweg (Lopik)	-8	0
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kapelsepad (Lopik)	0	58
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Centrumplan (Lopik)	628	-5.309
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie H. de Mastraat (Benschop)	78	-966
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie St. Janstraat (Oudewater)	-1.810	0
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kinschotstraat (Oudewater)	539	-2.890
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. De Akker (Lopik)	157	-1.630
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Lopik Oost	-1.836	-3
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Cabauw	-15	-13
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Lopikerkapel	-1	-2
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Lopik Oost II	-5	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Centrumplan Lopik	117	-82
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-2	-7
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Oranjepark II (Oudewater)	-258	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Flexwoningen Lopik	0	-9
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	0	-1.503
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Rosendaal (Oudewater)	0	-7
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	30	-149
Totaal	-2.386	-12.512

15.11.Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaardering	31.673	49.254
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaardering	-2	1.613
Dotatie resultaat aan herwaardering	31.671	50.867
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	3.602	704
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	6	-5
	3.608	699
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-4.087	-3.546
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-63	-159
	-4.150	-3.705
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie		
Totaal	31.129	47.861

15.12.Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.

Waardeverandering vastgoed V.O.V.	1.137	2.270
Waardeveranderingen terugkoopverplichting V.O.V.	-616	-1.233
Totaal	521	1.037

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

15.13. Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengsten van overige dienstverlening	47	36
Administratiekosten service en stookkosten	19	15
Doorberekening huismeester aan servicekosten	21	20
Huisvestingsvergunning	2	2
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	2	1
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	31	41
Doorberekende loon- en beheerskosten sociale begeleiding projecten	25	20
Doorberekende loon- en beheerskosten afdeling projecten aan activa	246	377
Totaal	393	512

15.14. Kosten overige activiteiten

Uren overige dienstverlening	0	-23
Uren besteed aan service en stookkosten	-19	-15
Uren besteed aan huismeester	-21	-20
Uren besteed aan huurcontracten	-2	-3
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	-31	-41
Uren besteed aan sociale begeleiding projecten	-25	-20
Nagekomen afspraken verkoop MCL	0	-64
Kosten afdeling projecten	-405	-411
Totaal	-503	-597

15.15. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van Governance en bestuur	0	-20
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-243	-239
Kosten uit hoofde van Assetmanagement	-27	-19
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-114	-125
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-14	-16
Projectsteun / saneringsheffing	0	0
Heffing Autoriteit Woningen	-13	-11
Obligo heffing WSW	-19	-14
Visitatie	0	-33
Overige	-32	0
Totaal	-462	-477

15.16. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-73	-100
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-5	-2
Leefbaarheidsbijdrage veiligheid	0	0
Leefbaarheidsbijdrage overig	-9	-4
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-232	-215
Totaal	-319	-321

15.17. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	19
- Agio Vestialening	20	20
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-1.125	-1.076
- Boeterente	-6	0
- Bereidstellingsprovisie Obligo	-2	-2
- Borgstellingsvergoeding	-12	-9
Totaal	-1.092	-1.048

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

15.18. Belastingen

15.18.1. Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

15.18.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2025	2024
Mutatie actieve en passieve latentie disagio (leningen)	-1	-1
Mutatie actieve latentie verkopen onder voorwaarden	-96	-246
VPB 2023	0	169
VPB 2024	18	-26
Betaalde VPB 2025	-1.302	0
Nog te ontvangen VPB 2025	1.129	0
Totaal	-252	-104

15.18.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2025 € 734.000 (2024: € 110.000). Voor de aangiftes tot en met 2024 is er een definitieve aanslag ontvangen.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2025 0,55% (2024: 0,27%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2025 en 2024 zijn:

	2025	2024
€ 0 - € 200.000	19%	19%
> € 200.000	25,8%	25,8%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen:		31.734
De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:		
Bij:		
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	683	
• Fiscaal lager afschrijvingen t.d.v.	47	
• Beperkt aftrekbare kosten	7	
• Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	91	
Af:		
• Fiscaal hogere afschrijving onroerende zaken	-296	
• Fiscaal geen waardeveranderingen	-29.264	
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-867	
• Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-61	
• Fiscaal aanwending HIR	-1.325	
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15	
Belastbare winst 2025		734

Schijf(bedragen x € 1)	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1e schijf van € 0 tot € 200.000	19%	200.000	38.000
2e schijf van € 200.000 tot € 734.000	25,8%	534.000	135.000
Te betalen vennootschapsbelasting 2025			173.000

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

16. Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Balans scheiding daeb en niet-daeb	**31-12-2025**				**31-12-2024**			
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
VASTE ACTIVA								
I. Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	421.868	0	0	421.868	392.250	0	0	392.250
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	8.934	0	8.934	0	11.606	0	11.606
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	494	0	0	494	373	0	0	373
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.685	8.920	0	15.605	6.949	8.297	0	15.246
Totaal van vastgoedbeleggingen	429.047	17.854	0	446.901	399.572	19.903	0	419.475
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.977	-15	0	1.962	1.952	61	0	2.013
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.977	-15	0	1.962	1.952	61	0	2.013
III. Financiële vaste activa								
Deelneming in groepsmaatschappijen	14.088	0	-14.088	0	13.860	0	-13.860	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Leningen u/g	0	1.477	-1.477	0	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
Totaal van financiële vaste activa	14.099	1.477	-15.565	11	13.871	0	-13.860	11
Totaal van vaste activa	**445.123**	**19.316**	**-15.565**	**448.874**	**415.395**	**19.964**	**-13.860**	**421.499**
VLOTTENDE ACTIVA								
IV. Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	26	186	0	212	27	186	0	213
Totaal voorraden	26	186	0	212	27	186	0	213
V. Vorderingen								
Huurdebiteuren	19	2	0	21	58	4	0	62
Belastingen en premies van sociale verzekering	2.359	56	0	2.415	2.052	80	0	2.132
Overige vorderingen	341	8	0	349	460	18	0	478
Vorderingen	2.719	66	0	2.785	2.570	102	0	2.672
VI. Liquide middelen								
Liquide middelen	50	1.549	0	1.599	641	250	0	891
Totaal van vlottende activa	**2.795**	**1.801**	**0**	**4.596**	**3.238**	**538**	**0**	**3.776**
Totaal van activa	**447.918**	**21.117**	**-15.565**	**453.470**	**418.633**	**20.502**	**-13.860**	**425.275**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2025				31-12-2024			
PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	36.168	1.969	-1.969	36.168	32.418	1.728	-1.728	32.418
Herwaarderingsreserves	336.785	12.119	-12.119	336.785	309.044	12.132	-12.132	309.044
Totaal van eigen vermogen	372.953	14.088	-14.088	372.953	341.462	13.860	-13.860	341.462
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.029	0	0	10.029	10.093	0	0	10.093
Latente belastingverplichtingen	408	445	0	853	362	394	0	756
Totaal van voorzieningen	10.437	445	0	10.882	10.455	394	0	10.849
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan banken	52.104	0	0	52.104	54.336	0	0	54.336
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.128	6.414	0	11.542	5.442	6.103	0	11.545
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.477	0	-1.477	0	0	0	0	0
Totaal van langlopende schulden	58.709	6.414	-1.477	63.646	59.778	6.103	0	65.881
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	906	22	0	928	1.171	46	0	1.217
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	342	2	0	344	209	3	0	212
Schulden aan banken	3.432	0	0	3.432	3.201	0	0	3.201
Overige schulden en overlopende passiva	1.139	146	0	1.285	2.357	96	0	2.453
Totaal van kortlopende schulden	5.819	170	0	5.989	6.938	145	0	7.083
Totaal van passiva	**447.918**	**21.117**	**-15.565**	**453.470**	**418.633**	**20.502**	**-13.860**	**425.275**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2025

(Bedragen x € 1.000)

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb Functioneel model								
W&V scheiding daeb en niet-daeb	2025				2024			
WINST- EN VERLIESREKENING	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
Huuropbrengsten	15.109	361	0	15.470	13.931	542	0	14.473
Opbrengsten servicecontracten	922	-2	0	920	869	-6	0	863
Lasten servicecontracten	-998	-5	0	-1.003	-940	-5	0	-945
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.193	-28	0	-1.221	-1.307	-50	0	-1.357
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.434	-66	0	-8.500	-7.707	-76	0	-7.783
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.299	-34	0	-1.333	-1.248	-38	0	-1.286
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	4.107	226	0	4.333	3.598	367	0	3.965
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.753	3.265	-967	6.051	1.848	594	-812	1.630
Toegerekende organisatiekosten	-109	-28	0	-137	-56	-15	0	-71
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.299	-3.452	967	-5.784	-1.319	-595	812	-1.102
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	345	-215	0	130	473	-16	0	457
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.386	0	0	-2.386	-12.512	0	0	-12.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.189	-60	0	31.129	46.412	1.449	0	47.861
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	209	312	0	521	419	618	0	1.037
vastgoedportefeuille	29.012	252	0	29.264	34.319	2.067	0	36.386
Opbrengst overige activiteiten	385	8	0	393	493	19	0	512
Kosten overige activiteiten	-491	-12	0	-503	-575	-22	0	-597
Netto resultaat overige activiteiten	-106	-4	0	-110	-82	-3	0	-85
Overige organisatiekosten	-451	-11	0	-462	-459	-18	0	-477
Kosten omtrent leefbaarheid	-314	-6	0	-320	-313	-8	0	-321
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	52	1	0	53	18	1	0	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.145	0	0	-1.145	-1.067	0	0	-1.067
Saldo financiële baten en lasten	-1.093	1	0	-1.092	-1.049	1	0	-1.048
Totaal van resultaat voor belastingen	**31.500**	**243**	**0**	**31.743**	**36.487**	**2.390**	**0**	**38.877**
Belastingen	-237	-15	0	-252	-118	14	0	-104
Resultaat uit deelnemingen	228	0	-228	0	2.404	0	-2.404	0
Totaal van resultaat na belastingen	**31.491**	**228**	**-228**	**31.491**	**38.773**	**2.404**	**-2.404**	**38.773**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2025

(bedragen x € 1.000)

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
Kasstroom scheiding daeb en niet-daeb	2025				2024			
KASSTROOMOVERZICHT	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	15.082	360	0	15.442	13.796	552	0	14.348
Vergoedingen	1.013	16	0	1.029	973	39	0	1.012
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen interest	17	1	0	18	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	16.112	377	0	16.489	14.769	591	0	15.360
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-1.917	-46	0	-1.963	-2.309	-47	0	-2.356
Onderhoudsuitgaven	-7.543	-59	0	-7.602	-6.949	-29	0	-6.978
Overige bedrijfsuitgaven	-3.440	-52	0	-3.492	-3.067	-63	0	-3.130
Betaalde interest	-1.166	0	0	-1.166	-799	0	0	-799
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-74	0	0	-74	-41	-1	0	-42
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-60	1	0	-59	-57	0	0	-57
Vennootschapsbelasting	-429	-10	0	-439	-926	-19	0	-945
Saldo uitgaande kasstromen	-14.629	-166	0	-14.795	-14.148	-159	0	-14.307
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**1.483**	**211**	**0**	**1.694**	**621**	**432**	**0**	**1.053**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.088	2.569	-265	5.392	1.455	249	-466	1.238
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV)	689	700	-702	687	367	344	-347	364
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.777	3.269	-967	6.079	1.822	593	-813	1.602
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-1.174	0	0	-1.174	-6.861	0	0	-6.861
Verbeteruitgaven	-3.120	0	0	-3.120	-3.536	-21	0	-3.557
Aankoop	-265	0	265	0	-499	-217	466	-250
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-588	-702	702	-588	-300	-347	347	-300
Sloopuitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringen overig	-200	-2	0	-202	-561	-8	0	-569
Verwerving van materiële vaste activa	-5.347	-704	967	-5.084	-11.757	-593	813	-11.537
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.570	2.565	0	995	-9.935	0	0	-9.935
FVA								
Ontvangsten overig	0	0	0	0	207	0	-207	0
Uitgaven overig	0	-1.477	1.477	0	0	-207	207	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-1.477	1.477	0	207	-207	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-1.570**	**1.088**	**1.477**	**995**	**-9.728**	**-207**	**0**	**-9.935**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	1.500	0	0	1.500	11.000	0	0	11.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-3.481	0	0	-3.481	-2.263	0	0	-2.263
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.981**	**0**	**0**	**-1.981**	**8.737**	**0**	**0**	**8.737**
Toename/afname van geldmiddelen	**-2.068**	**1.299**	**1.477**	**708**	**-370**	**225**	**0**	**-145**
Wijziging kortgeld								
Geldmiddelen aan begin van de periode	641	250	0	891	1.011	25	0	1.036
Geldmiddelen aan eind van de periode	50	1.549	0	1.599	641	250	0	891
Toename/afname van geldmiddelen	**-591**	**1.299**	**0**	**708**	**-370**	**225**	**0**	**-145**

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

17. WNT- verantwoording 2025 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 145.000 dit betreft klasse C (1.501 – 2.500 vhe's).

17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

17.1.1. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 145.000,- (2024: € 137.000) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

.

	M.I. Teitink	
	2025	2024
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.246	118.046
Beloningen betaalbaar op termijn	19.754	18.954
Totaal	***145.000***	***137.000***

17.1.2. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 63.800 (2024: 56.327) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2025	2024
De Woningraat			
Voorzitter	R.B. de Haas	17.400	4.312
Voorzitter	D.W. Hommes	0	8.175
Lid RvC	J. Kenbeek	11.600	10.960
Lid RvC	M.P. Barnhoorn	11.600	10.960
Lid RvC	F. Voigt	11.600	10.960
Lid RvC	M.J.B. Wiendels	11.600	10.960
		63.800	***56.327***

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

17.1.3. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	**M.I. Teitink**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.246
Beloningen betaalbaar op termijn	19.754
Subtotaal	*145.000*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	*145.000*
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	145.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	**M.I. Teitink**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.046
Beloningen betaalbaar op termijn	18.954
Subtotaal	*137.000*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
Bezoldiging	137.000

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

17.1.4. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	**R.B. de Haas**	**J. Kenbeek**	**F. Voigt**
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.400	11.600	11.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750	14.500	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.400	11.600	11.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
bedragen x € 1	**R.B. de Haas**	**J. Kenbeek**	**F. Voigt**
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	27/09 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.312	10.960	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.390	13.700	13.700

PARAAF voor identificatie doeleinden 12 juni 2025 SHARE IMPACT

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	**M.J.B. Wiendels**	**M.P. Barnhoorn**
Functiegegevens[2]	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.600	11.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.500	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.600	11.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024		
bedragen x € 1	**M.J.B. Wiendels**	**M.P. Barnhoorn**
Functiegegevens[2]	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.960	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700

17.2. 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.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

18. Accountantskosten

18.1. Opgave 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 als volgt:

2025	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	58.201			58.201

2024	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	53.360			53.360

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 of in 2025 zijn verricht.

19. Overige gegevens

19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT

20. Ondertekening van de jaarrekening

20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 11 juni 2026.

M.I. Teitink
Directeur-bestuurder

20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 11 juni 2026.

R.B. de Haas
Voorzitter

M.J.B. Wiendels
Vice voorzitter

M.P. Barnhoorn
Lid

F. Voigt
Lid

PARAAF voor identificatie doeleinden
12 juni 2025
SHARE IMPACT ACCOUNTANTS

Share Impact Accountants B.V.
Bezoek en postadres:
Saturnusstraat 95
2516 AG Den Haag
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging De Woningraat

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningbouwvereniging De Woningraat te Oudewater gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling 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 Woningbouwvereniging De Woningraat zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging De Woningraat een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van SRA

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd
De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en RJ 645. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met de Regeling 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.

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 bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's
Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woningbouwvereniging De Woningraat en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Het geïdentificeerde risico	*Controlewerkzaamheden*
Er is een risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Het bestuur bevindt zich in een unieke positie	- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van

om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: - journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; - schattingen en schattingsprocessen; - significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	journaalposten en het maken van schattingen. - Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. - Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur. - Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. 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. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
Het risico op fraude in het aanbestedingsproces en bij inkoop van werken en diensten. Woningcorporaties besteden regelmatig omvangrijke projecten aan, zoals onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Hierbij bestaat het risico dat aanbestedingsprocedures niet conform wet- en regelgeving of interne richtlijnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door belangenverstrengeling, bevoordeling van leveranciers of het omzeilen van	- Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de daarin opgenomen procedures en interne beheersingsmaatregelen; - Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom aanbestedingen en inkoop; - Wij hebben een selectie gemaakt van aanbestedingsdossiers en inkooptrajecten en beoordeeld of deze in overeenstemming

aanbestedingsregels. Dit kan leiden tot onrechtmatige verplichtingen en mogelijke financiële schade. Daarnaast bestaat het risico op ongepaste beïnvloeding van het inkoop- en aanbestedingsproces, waaronder kick-back regelingen, waarbij medewerkers of betrokkenen direct of indirect worden bevoordeeld door leveranciers.	met het beleid en relevante wet- en regelgeving zijn uitgevoerd; - Wij hebben aandacht besteed aan mogelijke indicatoren van belangenverstrengeling, zoals afwijkende leverancierselecties en contractvoorwaarden; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen dat aanbestedingsprocedures niet rechtmatig zijn verlopen of dat sprake is van fraude van materieel belang.
Het risico op fraude bij uitgaande geldstromen (betalingen). Er bestaat een risico dat ongeautoriseerde of onrechtmatige betalingen plaatsvinden, bijvoorbeeld door manipulatie van crediteurenstamgegevens, het omzeilen van autorisatieprocedures of samenspanning tussen medewerkers en derden.	- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom het betalingsproces, waaronder functiescheiding en autorisaties; - Wij hebben data-analyses uitgevoerd op betalingen, gericht op het identificeren van ongebruikelijke transacties, zoals betalingen buiten reguliere processen, ronde bedragen of betalingen naar nieuwe of gewijzigde bankrekeningen; - Wij hebben een selectie van betalingen getest op juiste autorisatie en onderliggende verplichtingen; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen voor frauduleuze uitgaande geldstromen van materieel belang.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording
Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging De Woningraat bestaan de opbrengsten uit:

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

frauderisico ten aanzien van deze opbrengstenstromen weerlegd, aangezien geen aanwijzingen zijn geïdentificeerd voor een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in de opbrengstverantwoording.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen voor fraude die van materieel belang is voor de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit
Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:
- Overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Verder hebben wij de borgingsbrief van het WSW beoordeeld en vastgesteld dat de daarin opgenomen borgingsruimte, in samenhang met de door het bestuur opgestelde kasstroomprognoses, geen aanleiding geeft om te veronderstellen dat deze ontoereikend is. Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 12 juni 2026

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

M.J.A. Verouden RA MSc