

✕— Jaarverslag 2025



**HART
VOOR
WONEN** *jouw*



Jaarverslag 2025

Datum	16 juni 2026
Status	Definitief
Versie	V1

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG	4
1 Van het Bestuur	5
1.1 Voorwoord	5
1.2 Over Woonmeij	7
1.3 Vooruitblik 2026	10
1.4 Leeswijzer	11
VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	12
2 Algemene ontwikkelingen	13
2.1 Klant & Wonen	13
2.2 Klant & Vastgoed	15
2.3 Financiën & Digitale bedrijfsvoering	17
2.4 Directie & Staf	18
3 Hart voor jouw thuis (maatschappelijke waarde)	21
3.1 Koersplandoelstellingen	21
3.2 Overige doelstellingen	25
3.3 Overige informatie	26
4 Hart voor jouw huis (vastgoedwaarde)	31
4.1 Koersplandoelstellingen	31
4.2 Overige doelstellingen	37
4.3 Overige informatie	42
5 Hart voor Woonmeij (organisatiewaarde)	44
5.1 Koersplandoelstellingen	44
5.2 Overige doelstellingen	46
5.3 Overige informatie	47
6 Hart voor jouw toekomst (vermogenswaarde)	53
6.1 Koersplandoelstellingen	53
6.2 Overige doelstellingen	55
6.3 Overige informatie	56
GOVERNANCEVERSLAG	61
7 Van de Raad van Commissarissen	62
7.1 Bijzonderheden in het jaar	62
7.2 Toezicht in 2025	63
7.3 Interne organisatie bestuurlijk	67
7.4 Interne organisatie van het toezicht	68
7.5 Kwaliteitsborging intern toezicht	70

VERSLAG VAN DE ONDERNEMINGSRAAD	73
8 Van de Ondernemingsraad	74
8.1 Algemeen	74
8.2 Activiteiten	74
FINANCIEEL VERSLAG	75
9 Jaarrekening	76
9.1 Balans na resultaatbestemming	76
9.2 Winst en Verliesrekening (functioneel)	78
9.3 Kasstroomoverzicht	79
9.4 Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening	80
9.5 Toelichting op het kasstroomoverzicht	83
9.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	84
9.7 Grondslag voor waardering van activa en passiva	86
9.8 Grondslagen voor bepaling van resultaat	100
9.9 Financiële instrumenten en risicobeheersing	108
9.10 Toelichting op de balans	111
9.11 Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel)	129
9.12 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	138
9.13 Ondertekening van de jaarrekening	142
Overige gegevens	143
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	143
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	143

BESTUURSVERSLAG

1 Van het Bestuur

1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2025. Dit jaarverslag geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording weer over 2025. Het jaarverslag is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2025. In ons jaaroverstijgend Koersplan staan de doelen die we willen bereiken. Ondanks de in de afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouw, houdt de bouwopgave aan en blijft deze gelijk aan de opgave die we al zagen. In ons Koersplan zien we een opgave van 900 extra woningen tot en met 2034.

Onze huidige ambities passen bij de reeds ingezette strategische koers. Deze sluit ook goed aan bij de landelijke prestatieafspraken van eind 2024. We zien duidelijk dat de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties ongewijzigd groot blijft en dat dit ook de grenzen van de financiële mogelijkheden op de wat langere termijn raakt. Het huidige duurzaam financieel model van een corporatie en dat van Woonmeij is over enkele jaren niet meer houdbaar bij deze aanhoudende opgave. Dit wetende kiezen we voor het inzetten op onze opgave en blijven we investeren in onze organisatie om deze opgave aan te kunnen.

Toch wel enigszins gelaten kijken we terug op het feit dat de door de politiek geopperde huurbevriezing niet doorging. Met de kostenstijging van afgelopen jaren en de grote opgave voor de komende jaren hebben we op z'n minst een jaarlijkse huurverhoging nodig welke passend is bij onze sociale opdracht. Met een 4,5% paste deze dit jaar binnen de landelijke afspraken en behielden we aandacht voor de woonlasten van onze huurders.

We kijken positief terug op ruim een jaar Thuispoort, de samenwerking met 8 collega-corporaties in het gezamenlijk woonruimtevindingsysteem. Het biedt kansen om meer samen op te trekken in belang van het wonen in de regio.

Naast het positieve oordeel van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds (WSW), zagen we dat we ook positieve scores halen in de jaarlijkse sector benchmark. 2025 scoorde net weer een stapje beter dan het jaar ervoor. We behielden onze A-score op huurdersoordeel (gemiddeld ruim boven de 8). Eind 2025 ontvingen we ook het rapport van de 4-jaarlijkse visitatie. Het onafhankelijk visitatiebureau gaf Woonmeij goede scores op alle onderdelen. De erkenning vanuit deze externe rollen zien we als een compliment voor al onze medewerkers en de tips om onszelf toch telkens weer wat te verbeteren nemen we ter harte.

In 2025 waren er 132 woningen gepland om op te leveren. We leverden daadwerkelijk 61 woningen op. Vertraagde projecten verwachten we in 2026 op te leveren. In nagenoeg alle kernen zijn we actief met nieuwbouw of herstructurering met als doel extra woningen toevoegen. Onze ontwikkelportefeuille bevat inmiddels in totaal meer dan 1.200 woningen. Komende jaren verwachten we jaarlijks meer dan 100 nieuwe woningen op te leveren. Wat een groot compliment is aan onze medewerkers en samenwerkingspartners.

Afgelopen jaar gingen we ook door op onze vastgoed gerelateerde aanpak op verduurzaming en daarmee de woonlasten van onze huurders. Eind 2025 hadden we nog 132 woningen met E, F, of G-label en nog 231 met een D-label. We gaven € 14,6 miljoen aan onderhoud en € 18,7 miljoen aan verbetering en verduurzaming uit aan onze woningen. Daarnaast reduceerden we inmiddels 28% aan CO₂-uitstoot sinds 2021. Hiermee liggen we op koers van de door ons beoogde 30% reductie per 2030.

Als gevolg van de groeiende opgave, de aanwas van vastgoedprojecten, de veranderingen in de eigen organisatie en met blijvende aandacht voor onze klanten was ook in 2025 de werkdruk hoog. De genoemde groei van de organisatie is het gevolg van bewuste keuzes, welke gericht zijn op toekomstige ontwikkelingen in onze organisatie als gevolg van de grote volkshuisvestelijke- en maatschappelijke opgave. Ook in de structuur en aansturing van onze organisatie was 2025 een jaar waarin we met een compleet nieuw management aan de slag gingen, waar voorgaande jaren geen managementstructuur kenden. Deze groei en veranderingen hebben we nodig en passen bij de uitdaging die voor ons ligt om echt het verschil te maken op wonen en zorg bij wonen en om er te zijn in de wijken waar huurders langer zelfstandig zullen blijven wonen. Inmiddels heeft 2025 Woonmeij opnieuw gevormd om met alle medewerkers die grote opgave op te pakken. Dit met de overtuigende aandacht voor samenwerking met zorg, welzijn, gemeenten en voor de regionale samenwerking tussen woningcorporaties.

2025 was een jaar waarin we ontzettend veel geleverd hebben, terwijl er in onze organisatie best wat veranderingen door zijn gevoerd. Des te meer mogen we trots zijn op de resultaten van 2025. Ontzettend veel waardering daarom voor onze medewerkers! Ook in 2026 blijven we samen met hen gefocust op de klant en de opgave die we voor ons zien. In een actieve samenwerking met onze huurdersbelangenvereniging, samenwerkingspartners en onze belanghouders zetten door om *“samen te zorgen voor prettig wonen”*.

Mark Wonders
Directeur-bestuurder

1.2 Over Woonmeij

In ons Koersplan geven we de koers aan voor de komende jaren: onze visie, focus én overtuiging.

Ons Koersplan geven we vorm vanuit het zogenaamde driekamermodel. Het model geeft de maatschappelijke waarde (Hart voor jouw thuis), de vastgoedwaarde (Hart voor jouw huis) en de vermogenswaarde (Hart voor jouw toekomst) van ons beleid en onze investeringen weer. Als afgeleide van deze drie bouwblokken kiezen we ervoor om een vierde kamer toe te voegen: “de organisatiewaarde” (Hart voor Woonmeij), met oog voor een professionele organisatie, waarbij we werken op basis van onze “stip op de horizon” voor onze interne organisatie. Onze medewerkers zijn immers de verbindende factor naar huurders én maken het verschil in het behalen van onze doelstellingen.



1.2.1 Wie wij zijn, waar wij voor staan en waar we voor gaan (missie)?

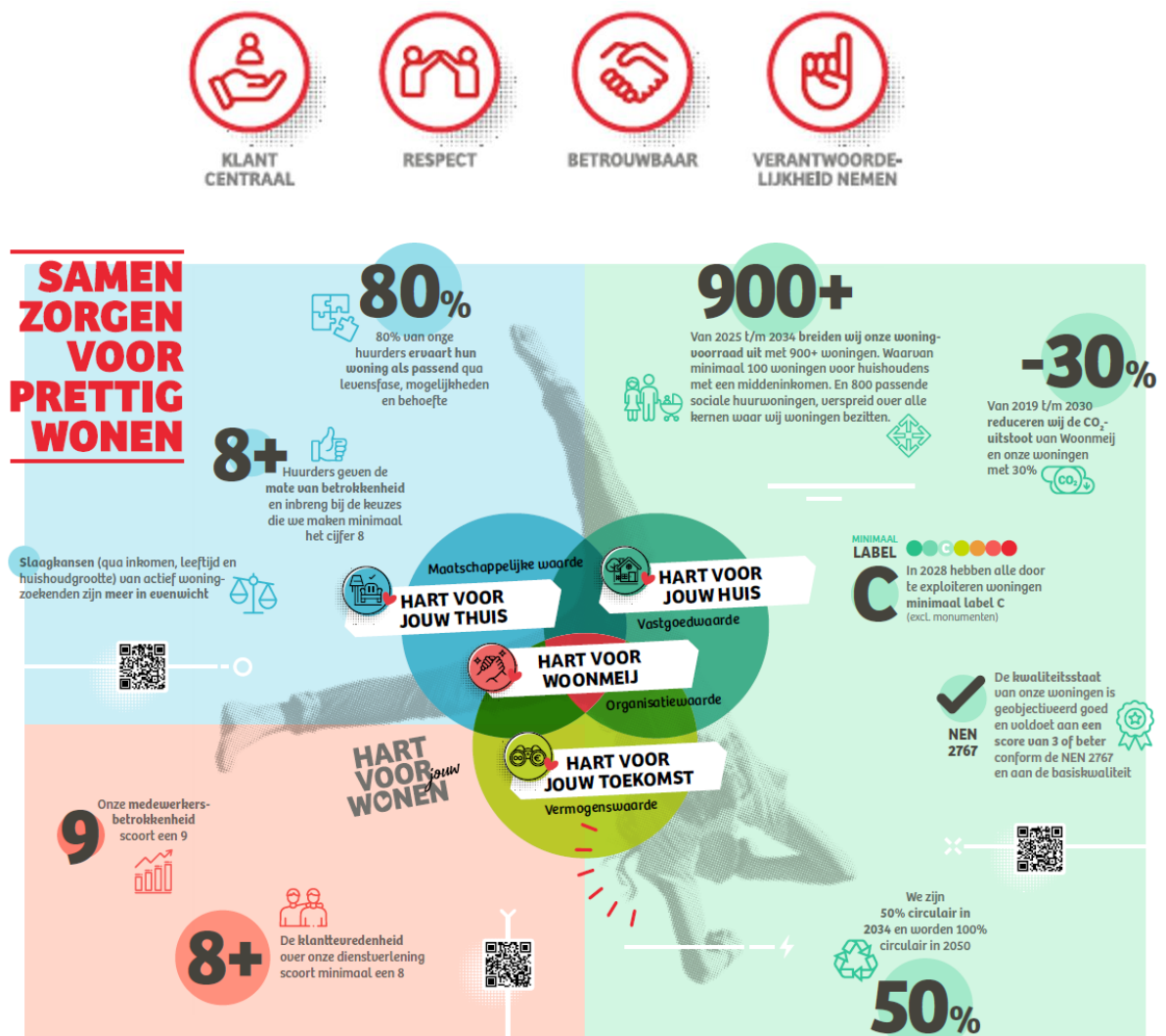
Samen zorgen we voor prettig wonen. Dat doen we voor mensen die daarin zelf niet kunnen voorzien. We bedienen het deel van de woningmarkt dat niet vanzelfsprekend of structureel onvoldoende door vrije marktwerking tot stand komt. Dat geldt niet alleen voor nieuwe woningen, maar ook voor bestaande woningen. Ook zorgen we voor woningen die beter aansluiten bij de (veranderende) vraag, zodat we prettig en passend wonen ook in de toekomst kunnen realiseren. We zijn er voor iedereen in elke kern binnen ons werkgebied, die van Woonmeij afhankelijk is om in zijn of haar woonbehoefte te voorzien.

1.2.2 Hoe kijken we naar onze rol en onze maatschappelijke opgave (visie)?

We zijn laagdrempelig toegankelijk voor onze huurders, woningzoekenden, Huurders Belang Woonmeij en de gemeenten, maar ook voor andere partijen waar we mee samenwerken. Wij zoeken die samenwerking omdat we ons realiseren dat 1+1 niet alleen 2 is, maar vaak ook 3. We staan voor betrouwbaarheid door te doen wat we zeggen. Daarnaast is Woonmeij de ‘vanzelfsprekende partner’. Waar nodig leveren we maatwerk, gericht op de individuele klant of klantgroep. En werken we altijd vanuit het belang van onze maatschappelijke opgave.

Onze visie bestaat uit drie thema's. Ze onderstrepen onze rol in de maatschappij: **beschikbaar en betaalbaar, leefbaar en betrokken en duurzaam**. Met ons motto “*samen zorgen voor prettig wonen*” stellen we ons ten doel om, samen met onze partners, voor een prettige, passende woning en woonomgeving te zorgen voor iedereen. Daarbij denken we vanuit strategische doelen en handelen op basis van onze kernwaarden, waarbij we de klant centraal stellen. Onderstaand onze 10 strategische doelen en 4 kernwaarden.

1.2.3 Strategische doelen en kernwaarden



1.2.4 Governance en integriteit

Als lid van Aedes zijn we verplicht de Governancecode Woningcorporaties 2025 te volgen. We onderschrijven deze code, die laat zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, hoe we de dialoog voeren, dat we ons willen verantwoorden en dat we de risico's verbonden aan de activiteiten beheersen. De code geldt niet alleen voor bestuur en Raad van Commissarissen, maar voor alle medewerkers.

Naast de Governancecode heeft en hanteert Woonmeij ook een integriteitscode. Deze code maakt ons en anderen bewust van de waarden en normen die binnen Woonmeij gelden. Transparant, betrouwbaar en zorgvuldig handelen, zijn voor ons intrinsieke waarden, we beschouwen ze als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

We hebben een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. De vertrouwenspersoon is in 2025 tweemaal geraadpleegd door werknemers voor advies. Er zijn geen meldingen bij Woonmeij gedaan.

Met (de wettelijke verplichte) Meldregeling wet bescherming klokkenluiders zorgen wij ervoor dat medewerkers, zonder gevaar voor hun rechtspositie, (vermoedens van) misstanden kunnen melden.

Alle hierboven genoemde documenten zijn te vinden op onze website www.woonmeij.nl.

1.3 Vooruitblik 2026

In 2026 zullen een aantal thema's extra onze aandacht opeisen, onder andere de tweejaarlijkse herijking van ons Koersplan. Ook komt de nieuwbouwproductie in 2026 verder opgang. We verwachten in de periode tot en met 2028 ruim 400 woningen op te leveren, wat ook in de volle breedte drukt op de inzet van onze organisatie. In 2026 worden de nationale prestatieafspraken herijkt. Uiteraard matchen we deze met de strategische opgave die wij zelf op dit moment voor ons zien.

Jaarkalender Participatie

In 2025 hielden we twee zogenaamde themabijeenkomsten, die zeer goed werden bezocht. De positieve ervaringen zetten we ook in 2026 om in nieuwe themabijeenkomsten. In december 2025 hebben we een enquête onder onze huurders uitgezet om hen te vragen welke onderwerpen zij in 2026 met ons willen bespreken. Van ruim 700 huurders ontvingen we een reactie. We bereiden deze laagdrempelige bijeenkomsten samen met de HBW voor.

Nieuwbouw en verduurzaming

Ook de komende jaren gaan we door op de ingeslagen weg ten aanzien van het toevoegen van woningen. In 2026 tot en met 2028 verwachten we ruimschoots meer dan 100 woningen per jaar op te leveren. Naast projectmatige verduurzaming verwachten in deze zelfde periode de energielabels D, E, F en G van alle door te exploiteren woningen weg te werken met uitzondering van monumenten.

Visie op de organisatie / organisatieontwikkeling

2024 en 2025 waren jaren van veranderingen die we in de organisatie doorvoerden. In 2026 willen we deze vooral bestendigen en er de voordelen nog meer uit halen. We verwachten niet zoveel personele wisselingen of toevoegingen als in voorgaande twee jaren. Als organisatie willen we de groeien vanuit onze nieuwe Klantvisie met een vertaalslag daarvan naar onze processen en het nog verder brengen van "de klant centraal". Tegelijkertijd pakken we onze gezamenlijke 'stip op de horizon' uit het Koersplan als handvat om interne doorontwikkeling in projecten of via werkgroepen in te zetten.

Digitaal verwachten we medio 2026 onze belangrijkste stappen op beveiliging en informatiebeleid te hebben gezet. Ook de interne informatievoorziening heeft dan een belangrijke professionaliseringslag gemaakt.

Vereniging Woonmeij / vereniging HBW

In 2026 zetten we de gezamenlijke ledenvergaderingen met de HBW door. Via één agenda voor de vereniging Woonmeij en de Huurdersbelangenvereniging worden de leden van beide verenigingen uitgenodigd.

1.4 Leeswijzer

Het jaarverslag is opgedeeld in de volgende onderdelen:

- Bestuursverslag (hfd. 1)
- Volkshuisvestelijk verslag (hfd. 2 t/m 6)
- Governanceverslag (Verslag van de Raad van Commissarissen, hfd. 7)
- Verslag van de Ondernemingsraad (hfd. 8)
- Financieel verslag (Jaarrekening, hfd. 9)

Volkshuisvestelijk verslag

In het Volkshuisvestelijk verslag rapporteren we op basis van het driekamermodel aangevuld met de organisatiewaarde.

In hoofdstuk 2 worden de algemene ontwikkelingen gedurende het jaar weergegeven. De ontwikkelingen worden per afdeling telkens in een afzonderlijke paragraaf weergegeven.

De overige hoofdstukken zijn opgebouwd aan de hand van de volgende vier waarden:

- Hart voor jouw thuis (maatschappelijke waarde, hfd. 3)
- Hart voor jouw huis (vastgoedwaarde, hfd. 4)
- Hart voor Woonmeij (organisatiewaarde, hfd. 5)
- Hart voor jouw toekomst (vermogenswaarde, hfd. 6)

Elk hoofdstuk is opgedeeld in drie paragrafen:

- Koersplandoelstellingen (par. 1)
- Overige doelstellingen (par. 2). Deze doelstellingen komen voort uit wat we zelf belangrijk vinden (mede gevoed uit compliance en governance)
- Overige informatie

Alle doelstellingen worden via monitors of tabellen weergegeven.

VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

2 Algemene ontwikkelingen

2.1 Klant & Wonen

Nieuwe Algemene Huurvoorwaarden vastgesteld

Op basis van Aedes model hebben we nieuwe Algemene Huurvoorwaarden vastgesteld. De HBW heeft positief advies gegeven en de deze Voorwaarden zijn in toegankelijke taal geschreven voor onze huurders.

Leegstand in de Hoevenbraak

Na het vertrek van de Oekraïense ontheemden naar een nieuwe locatie van de gemeente, kregen we een behoorlijke leegstand in 2025 in de Hoevenbraak. Van deze woningen is nog niet bekend wat de definitieve bestemming wordt. Voor de leegstaande woningen is een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet door de gemeente verleend. Bijna alle woningen zijn nu tijdelijk verhuurd. Bij de verhuring is voorrang verleend aan inwoners van Meijerijstad en hebben we een intake gehouden.

Doorstroomlocaties

In 2025 zijn drie tijdelijke doorstroomlocaties in Schijndel (10 kamers voor maximaal 3 jaar) gestart. In deze doorstroomlocaties worden statushouders gehuisvest die wachten op gezinshereniging. Twee van de locaties bevinden zich in de Hoevenbraak, één locatie was al eerder in gebruik als kamerverhuur. Wanneer gezinshereniging plaatsvindt, zorgen we voor een passende woning. De eerste doorstroom heeft alweer plaatsgevonden. De plaatsingen tellen nu al mee voor de gemeentelijke taakstelling statushouders.

Themabijeenkomsten Woonlasten en Gezond Wonen

In mei organiseerden we een themabijeenkomst over woonlasten, met aandacht voor huurbevrozing, energiekosten en gemeentelijke regelingen. In oktober spraken we met huurders over gezond wonen, waaronder Vocht & Schimmel, hittestress en vergroening. De opgehaalde ideeën zijn teruggekoppeld in het Meij Magazine en benut voor procesverbeteringen. Hierdoor is duidelijker geworden welke stappen wij zetten en wat huurders zelf kunnen doen. De informatie is inmiddels ook beschikbaar op onze website voor huurders.

Brandveiligheid complexen

Het brandveilig stallen van scootmobielen blijft in meerdere complexen een uitdaging. In 2025 plaatsten we twee nieuwe stallingen en startten we een pilot met deelscootmobielen. Met de gemeentelijke WMO is afgesproken dat vóór toekenning wordt getoetst of een scootmobiel veilig bij Woonmeij kan worden gestald. Als dat niet kan, wordt (voorlopig) geen scootmobiel geplaatst en zoeken we samen naar alternatieven.

Samenwerking met partners in de wijk

In 2025 zijn we gestart met wekelijkse inlopen voor bewoners van de Bloemenwijk en Sint-Oedenrode, samen met gemeente, welzijnsorganisaties, zorgpartijen en politie. Dit biedt ruimte voor directe vragen van bewoners en versterkt de samenwerking tussen partners. Daarnaast is eind 2025 een periodiek overleg begonnen met gemeente, politie en Sociaal Werk Meierijstad om leefbaarheidsvraagstukken in de Hoevenbraak en omgeving integraal te signaleren en aan te pakken.

Betrokkenheid van bewoners

In 2025 hebben we ingezet op eerder en proactiever contact met huurders om vraagstukken in complexen en buurten tijdig te signaleren. In 14 complexen en buurten organiseerden we koffiemomenten, vaak samen met gemeente, Sociaal Werk en de HBW. Waar mogelijk werd dit gecombineerd met voorlichting van de brandweer over (brand)veilig leven. Daarnaast ondersteunden we 35 bewonersinitiatieven via het budget voor buurtactiviteiten. Ook is het netwerk van sleutelfiguren verder uitgebreid door het werven van nieuwe betrokkenen in diverse complexen.

2.2 Klant & Vastgoed

Externe omstandigheden en marktontwikkelingen

De realisatie van nieuwbouw- en ontwikkelprojecten staat onder druk door externe factoren zoals bezwaarprocedures, natuurwetgeving, netcongestie, beperkte capaciteit bij gemeenten en schaarste in de bouwsector. Dit leidt tot langere doorlooptijden en vraagt om intensieve afstemming met gemeenten en uitvoerende partijen. Waar nodig worden tijdelijke oplossingen verkend, bijvoorbeeld om gevolgen van netcongestie te beperken. Samen met onze partners blijven we zoeken naar mogelijkheden om projecten beheersbaar en uitvoerbaar te houden.

Aanpak vocht- en schimmelproblematiek

In 2025 heeft Woonmeij een gefaseerde en structurele aanpak opgezet voor het voorkomen en bestrijden van vocht- en schimmelproblemen. Bij een aantal woningen zijn inmiddels zichtbare verbeteringen gerealiseerd. Door extra aandacht voor gezond wonen zijn meer meldingen opgehaald, die volgens een vaste werkwijze worden opgepakt.

De ervaringen in onze woningvoorraad laten zien dat vocht- en schimmelproblemen verschillende oorzaken kunnen hebben, vaak samenhangend met de woning en de werking van installaties. Dit vraagt om een integrale aanpak waarin technische maatregelen worden gecombineerd met uitleg en begeleiding. Woonmeij vindt het belangrijk dat huurders in een gezonde woning wonen en ondersteunt hen actief bij het realiseren van een gezond binnenklimaat.

Inkoop- en contractmanagement

In 2025 is gestart met het traject Inkoop- en Contractmanagement. De verkenningsfase is afgerond en er wordt gewerkt aan een gefaseerde invoering binnen de organisatie. Doel is om structureel meer grip te krijgen op prestaties, kosten en risico's en de samenwerking met partners verder te professionaliseren.

Opwekking, EPV en veranderende regelgeving

Woonmeij blijft inzetten op duurzame energieopwekking via zonnepanelen en binnen de EPV-portefeuille. Tegelijkertijd verandert de regelgeving en blijkt in een aantal complexen dat installaties niet altijd presteren naar verwachting. Woonmeij heeft daarom een traject gestart om oorzaken en verbeteringen in beeld te brengen en verkent aanvullende oplossingen, zoals energieopslag. Deze inzichten worden gebruikt om verantwoorde keuzes te maken die bijdragen aan betaalbaar, comfortabel en toekomstbestendig wonen.

Verduurzaming Acaciastraat e.o.

Het verduurzamingsproject aan de Acaciastraat e.o. vormt één van de grotere projecten binnen het bezit van Woonmeij in de afgelopen periode. In totaal worden hier 129 woningen aangepakt om het comfort te verbeteren, de energieprestatie te verhogen en de woningen toekomstbestendig te maken. Het grootste deel van de werkzaamheden is in 2025 uitgevoerd. In 2026 worden de laatste woningen afgerond, waarmee het project wordt voltooid. Met deze ingreep zet Woonmeij een belangrijke stap in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het verlagen van de woonlasten voor bewoners.

2.3 Financiën & Digitale bedrijfsvoering

Huurverhoging 2025

De huren zijn dit jaar verhoogd met de volgende percentages:

- Gereguleerde sociale huurwoningen: 4,5%. Verder is de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Voor middeninkomens in een sociale huurwoning bedraagt deze € 50, voor hoge inkomens in een sociale huurwoning € 100.
- Gereguleerde huurwoningen in het middensegment: 3,1%.
- Geliberaliseerde huurwoningen: 3,1%

In 2025 ontving Woonmeij 40 bezwaren op de huurverhoging, waarvan nu 23 zijn toegewezen. De toegewezen bezwaren zagen bijna allemaal toe op een verlaagd inkomen, waardoor inkomensafhankelijke huurverhoging niet langer toegepast wordt. Er zijn naar aanleiding van de huurverhoging 2 zaken naar de huurcommissie gegaan, in beide gevallen is Woonmeij in het gelijk gesteld.

Digitale veiligheidsincidenten

Woonmeij ontvangt dagelijks pogingen tot hacken, o.a. via phishing. Eén poging is in 2025 niet op tijd herkend als phishing, deze is onschadelijk gemaakt door technische beveiligingsmaatregelen van Woonmeij.

Er hebben geen noemenswaardige privacy-incidenten plaatsgevonden.

Informatiebeveiliging

In 2025 heeft Woonmeij verdere stappen gezet op het gebied van informatiebeveiliging. Belangrijke ontwikkelingen zijn het toepassen van Role Based Access Control, het uitrollen van een Security Awareness (bewustzijns)programma voor het gehele personeel en het opleveren van een vernieuwd informatiebeveiligingsbeleid gebaseerd op ISO27001.

Ter bevordering van de grip op verstrekte apparaten houden we vanaf dit jaar ook een CMDB (Configuration Management Database) bij.

2.4 Directie & Staf

Actualisatie portefeuillestrategie

In 2025 heeft Woonmeij haar portefeuillestrategie geactualiseerd. De portefeuillestrategie geeft een integraal beeld van hoe Woonmeij haar Koersplandoelstellingen invulling wil geven en in hoeverre de doelstellingen daarmee worden behaald in relatie tot de beschikbare middelen. We kiezen daarbij bewust voor sturen binnen bandbreedtes. Daarmee zijn we stabiel en wendbaar. De belangrijkste keuzes die we maakten zijn:

- We hebben een rijk gevulde nieuwbouwportefeuille, het surplus boven op de Koersplan doelstelling +900 kunnen we vanuit de bestaande voorraad inzetten voor verkoop aan huishoudens met een middeninkomen.
- Vanuit de woonlasten benadering van het Nibud hebben we gezien dat we onze streefhuren naar de huurgrenzen kunnen optrekken en daarmee de betaalbaarheid voor het overgrote deel van onze doelgroep geborgd blijft, de extra middelen die we daarmee genereren zetten we in voor de verduurzaming van onze woningvoorraad en daarmee het verlagen van de woonlasten.
- Om bij zoveel mogelijk huurders verduurzamingsmaatregelen te kunnen uitvoeren koppelen we de verduurzaming aan de onderhoudscycli van het dak en de gevel. We hanteren daarbij de Standaard als ambitie. Daarmee hebben zoveel mogelijk huurders een positief effect van de verduurzaming als het gaat om de woonlasten.

De komende jaren werken we de vervolgacties van deze strategische keuzes verder uit.

Prestatieafspraken

In Sint-Michielsgestel en Meierijstad zijn hernieuwde meerjarenprestatieafspraken ondertekend in 2025. In Sint-Michielsgestel ligt nu een compactere set afspraken gericht op realisatie. Met de gemeente Meierijstad zijn we in gesprek om meer strategisch samen te werken aan de opgave. Onze eigen bredere aanpak op de portefeuillestrategie (met strategische verkoop als instrument om het middensegment te bedienen) in combinatie met de Toekomstvisie van de gemeente vormt een goed beginpunt voor deze strategische samenwerking.

Gesprekken met de gemeenteraden

In het kader van de naderende gemeenteraadsverkiezingen in 2026 hebben we met de gemeenteraden van Meierijstad en Sint-Michielsgestel bijeenkomsten gehouden om fracties mee te nemen in onze opgave en uitdagingen. Deze waren constructief en inhoudelijk. Beide gemeenteraden gaven aan regelmatig met ons contact te willen hebben. Dit pakken we op.

Regionale Woondeal

In de regio Noordoost Brabant is in 2025 de Woondeal tussen de provincie, de betreffende gemeenten en de in deze regio opererende woningcorporaties geactualiseerd. In de Woondeal is afgesproken hoe de regio bijdraagt aan de landelijke afspraken.

Regionale samenwerking

De regionale samenwerking tussen de corporaties in de regio Noordoost Brabant wordt intensiever. Onderwerpen die onder meer in 2025 speelden:

- Opgave & middelen: we hebben als regio zicht op onze gezamenlijke opgave (NPA en Woondeal) en bijdragen daarin per corporatie. 2026 en 2027 worden gebruikt voor een verdieping daarop.
- Slaagkansenmonitor: Hierin is de afgelopen periode vooral ingezet op het weergeven van de slaagkansen binnen de Thuispoortregio.

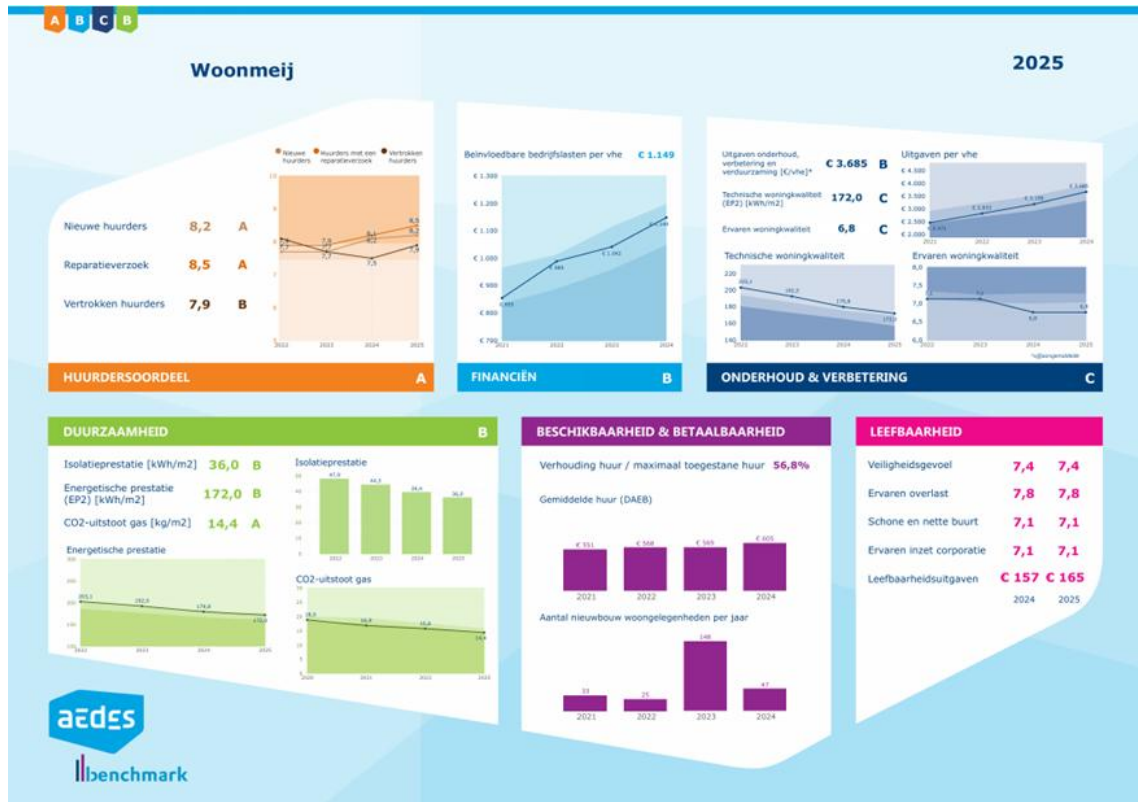
Visitatie

In december is de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie afgerond door het visitatiebureau Reaflex. De uitkomsten zijn erg positief. De tips uit het rapport herkennen we grotendeels zelf en omarmen we om onszelf nog verder te verbeteren. Het rapport en de bestuurlijke reactie zijn gepubliceerd op onze website.

De verenigingen Woonmeij en Huurderbelang Woonmeij

In november is aan de leden van de vereniging Woonmeij en Huurdersbelang Woonmeij voorgelegd hoe zij verder willen qua samenwerking. Een mogelijke samenvoeging van de verenigingen bleek niet opportuun. Wel zetten we de in 2025 ingezette gezamenlijke vergaderingen van de leden door komende jaren. Daarin wordt meerwaarde gezien en hiervoor is unaniem draagvlak onder de leden.

Aedes Benchmark



Score A is 33% best scorende corporaties, B is middenmoot, C 33% minst scorende corporaties

De scores hebben betrekking op 2024 met uitzondering van het huurdersoordeel, dat is van medio 2025.

We zijn trots op A-score van het huurdersoordeel en gaan ons verdiepen in de C-score van onderhoud en verbetering.

3 Hart voor jouw thuis (maatschappelijke waarde)

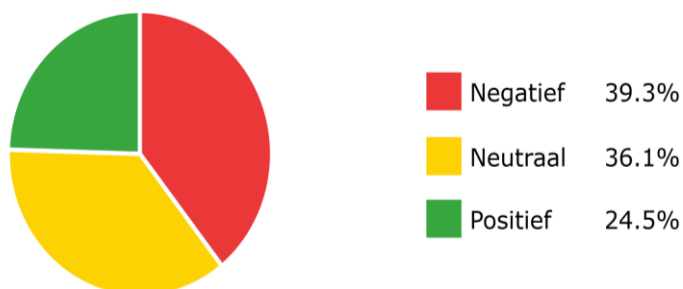
Woonmeij staat voor samen zorgen voor prettig wonen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. We stellen onze bewoners centraal. Niet door vóór hen te denken, maar door samen mét hen te denken. Onze bewoners moeten betaalbaar en passend in een leefbare buurt kunnen wonen: dat is de maatschappelijke waarde waar wij als corporatie voor zorgen.

3.1 Koersplandoelstellingen

3.1.1 Betrokkenheid huurders

Huurders geven de mate van betrokkenheid en inbreng bij de keuzes die we maken minimaal het cijfer 8

Hoe betrokken voelt u zich bij de keuzes die Woonmeij maakt? (N=718)



*Negatief 1-5 Neutraal 6-7 Positief 8-10

Betrokkenheid huurders	Verantwoording en sturing
Algemeen	Eind 2025 hebben we een enquête huurdersbetrokkenheid uitgevoerd bij al onze huurders om beeld te krijgen bij hoe betrokken onze huurders zich voelen bij de keuzes die Woonmeij maakt. Gemiddeld geven huurders een 6. En 60,6% is neutraal of positief. Bijna 40% is negatief. 56% van de mensen geeft aan in de toekomst meer betrokken te willen zijn. We hebben ook opgehaald hoe men dit wil. Het merendeel geeft aan meer betrokken te willen zijn in de eigen woonomgeving (53%), maar ook geeft 47% aan dat zij meer betrokken willen worden door digitale enquêtes. 23% van de mensen wil meer betrokkenheid via Huurders Belang Woonmeij. In 2026 gaan we daar waar we

Betrokkenheid huurders	Verantwoording en sturing
	aanknopingspunten zien, hierop inzetten (HBW gaat bewoners benaderen vanuit HBW, wij gaan kijken hoe we bewoners die actief willen zijn in de buurt, benaderen etc.). Uiteindelijk willen we ook meten hoe betrokken bewoners zich voelen wanneer we ook actief input hebben opgehaald. Dat gaan we in 2026 invoeren bij onze themabijeenkomsten en adviesaanvragen. Hieronder een overzicht van alle officiële adviesaanvragen en andere zaken waarbij we bewust bezig zijn met betrokkenheid en inbreng.

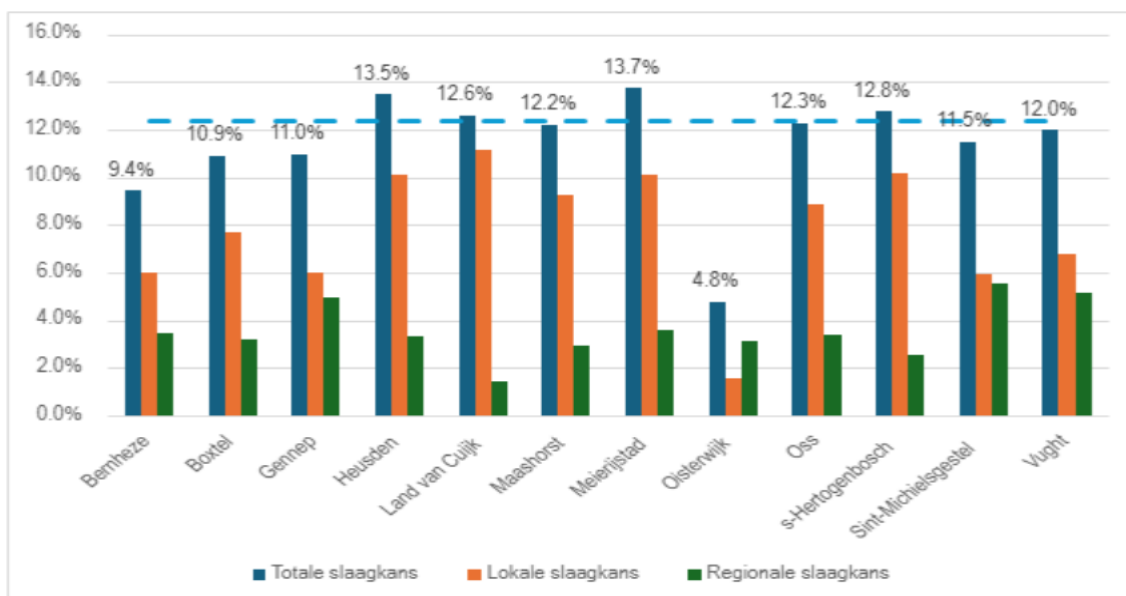
Onderwerp	Betrokkenheid/ Wat gedaan met inbreng
Algemene Huurvoorwaarden	HBW heeft aan de voorkant input gegeven, en meegelezen met verschillende versies. Uiteindelijke adviesaanvraag positief.
Huurverhoging	Officiële adviesaanvraag huurverhoging aan HBW.
Klantvisie	HBW had geen adviesrecht op de klantvisie, maar zij hebben wel actief meegedacht en opmerkingen hebben we verwerkt.
Themabijeenkomst Woonlasten en Gezond Leven	2 Themabijeenkomsten georganiseerd in samenwerking met HBW op thema Woonlasten en Gezond leven.
De werking van Energielabels	HBW heeft mee nagedacht over communicatie rondom energielabels. In Woonmeij magazine hierover gecommuniceerd met alle huurders.
Koffiemomenten in complexen	13 "Koffiemomenten" georganiseerd in onze complexen en we zijn daarmee proactief en laagdrempelig zichtbaar in complexen en halen veel signalen op over hoe men het wonen ervaart. Dit koppelen we aan thema's (brand) veilig leven, verduurzaming, tegelwip acties etc. Ook de HBW en andere sociale partners sluiten aan.
Bewonersactiviteiten	35 activiteiten vanuit bewoners ondersteund met ons budget voor bewonersactiviteiten.

3.1.2 Slaagkansen

*Slaagkansen (qua inkomen, leeftijd en huishoudgrootte)
van actief woningzoekenden zijn meer in evenwicht*

De cijfers van slaagkansen worden regionaal voor de Thuispoort regio geanalyseerd. Hier sluiten wij bij aan. We kijken binnen Thuispoort wat de kans is van een woningzoekende om een woning te vinden binnen de eigen gemeente, binnen de Thuispoort-regio en in het totaal. We kijken dus niet wie er in de woning komt, maar waar iemand een woning vindt. De monitor is in ontwikkeling en biedt nog niet op alle koersplandoelstellingen antwoord.

Slaagkansen naar herkomst (t/m Q3 2025)



Gemiddelde slaagkansen: lokaal 9,4%, regionaal 3,1% = totaal 12,4%

Totale slaagkansen: Lokale slaagkansen + Regionale slaagkansen

Lokale slaagkansen: Aantal geslaagd woningzoekenden met herkomst gemeente x, in gemeente x / aantal actief woningzoekenden woonachtig in gemeente x

Regionale slaagkansen: Aantal geslaagd woningzoekenden met herkomst gemeente x, in overige gemeenten in het werkgebied van Thuispoort / aantal actief woningzoekenden woonachtig in gemeente x

Slaagkansen	Verantwoording en sturing
Slaagkansen naar herkomst Sint-Michielsgestel	Sint-Michielsgestel heeft lokaal een kleinere slaagkans, maar doordat de regionale slaagkans daar relatief groter is (door meer verhuisbewegingen richting 's-Hertogenbosch), wordt de slaagkans richting het gemiddelde getrokken. Het laatste half jaar is het verschil kleiner geworden.

Slaagkansen naar huishoudgrootte

De slaagkansen naar huishoudgrootte zijn in balans. Huishoudgrootte lijkt op basis van de huidige cijfers geen sterk onderscheidende factor voor de slaagkansen van een woningzoekende.

Slaagkansen naar leeftijd

Mensen met een hogere leeftijd, hebben vaak een grotere inschrijfduur en dat maakt dat de slaagkansen ook hoger is.

3.1.3 Passend wonen

*80% van onze huurders ervaart hun woning als
passend qua levensfase, mogelijkheden en behoefte*

Begin 2026 wordt de eerste vragenlijst verstuurd naar onze huurders om hier een eerste beeld bij te krijgen.

3.2 Overige doelstellingen

3.2.1 Specifieke doelgroepen

*Maximaal 30% van de vrijkomende woningen
wordt met voorrang aangeboden*

Specifieke doelgroepen	Doelstelling	Realisatie
Meierijstad	≤ 30%	25%
Sint-Michielsgestel	≤ 25%	27%
Totaal	≤ 30%	25%

Specifieke doelgroepen	Verantwoording en sturing
Meierijstad	Door nieuwbouw is extra capaciteit ontstaan, waardoor meer woningen binnen het signaleringspercentage met voorrang konden worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen.
Sint-Michielsgestel	Sint-Michielsgestel heeft een zeer lage mutatiegraad (74 verhuringen in 2025). Dit geeft weinig mogelijkheden om zowel de taakstelling statushouders en directe bemiddeling overige doelgroepen te halen.

3.2.2 Betaalbaarheid

*We wijzen minimaal 92,5% van de vrijkomende
woningen toe aan de primaire doelgroep*

Betaalbaarheid	Doelstelling	Realisatie
Toewijzen volgens BTIV-regels inkomenstoetsing	> 92,5%	99,5%

De primaire doelgroep zijn huishoudens met een bruto jaarinkomen t/m € 49.669 voor 1-persoons-huishoudens en t/m € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens

3.2.3 Passend toewijzen

*We wijzen minimaal 95% van de vrijkomende woningen toe
passend bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen*

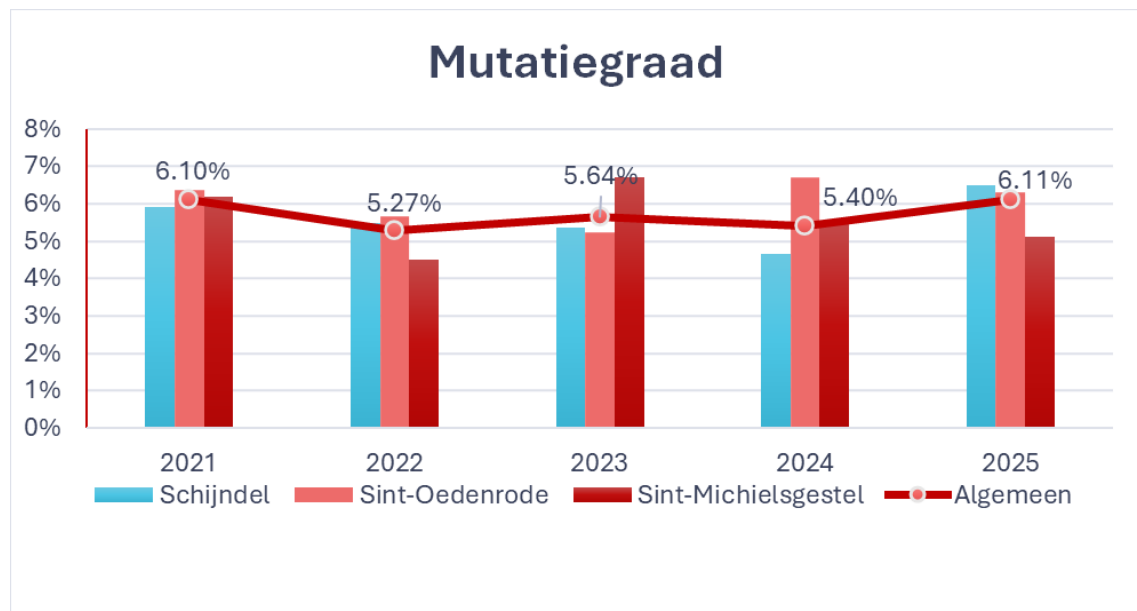
Passend toewijzen	Doelstelling	Realisatie
Toewijzen volgens BTIV-regels passend toewijzen	> 95%	99%

3.3 Overige informatie

3.3.1 Woningmarkt

Mutatiegraad

In 2025 vonden 421 verhuringen plaats: 374 sociale huurwoningen, 7 middenhuur woningen en 40 overige objecten (zoals parkeerplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk of zorgvastgoed). 265 woningen zijn via Thuispoort verhuurd: 82% op basis van inschrijftijd en 18% via loting. De overige woningen zijn direct bemiddeld.



Directe bemiddelingen

Met de gemeenten hebben we een signaalpercentage afgesproken voor directe bemiddeling. Voor Meijerijstad is dat 30%, voor Sint-Michielsgestel 25% (par. 3.2.1). In 2026 zijn 109 woningen bemiddeld: 12 via woningruil, 3 tijdelijk via Ad Hoc in afwachting van sloop en 94 met voorrang via directe bemiddeling.

Directe bemiddeling met voorrang		Aantal
Statushouders		33
Medische urgentie		5
Sociale urgentie		0
Urgentieplus		19
Wonen Eerst		2
Voordracht zorginstelling		20
Maatwerk		15
Totaal		94

Statushouders

In het percentage voor directe bemiddelingen is de taakstelling voor statushouders begrepen. We balanceren tussen binnen dit signaalpercentage blijven en het realiseren van de taakstelling. We halen de taakstelling in beide gemeentes voor statushouders niet. In Meierijstad vond in 2025 wel een inhaalslag plaats door de opening van drie doorstroomlocaties. Sint-Michielsgestel heeft een zeer lage mutatiegraad (74 verhueringen in 2025). Dit geeft weinig mogelijkheden om zowel de taakstelling statushouders en directe bemiddeling overige doelgroepen te halen.

Urgentie

De afspraak geldt dat we voor urgenten binnen 6 maanden een woning vinden. Dit is in alle gevallen gelukt.

Sociale urgenties

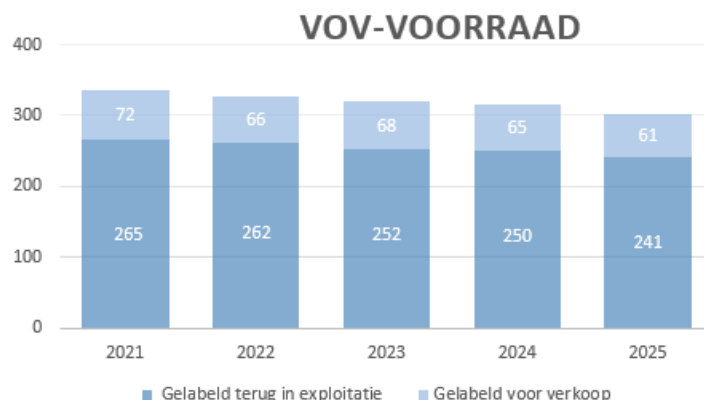
Er zijn geen sociale urgenties verleend. Er waren 49 aanvragen. In meer dan de helft van de gevallen hebben aanvragers extra benodigde informatie niet meer aangeleverd (ook niet na herhaaldelijk verzoek). Er komt vanaf 2027 een nieuwe regionale urgentieregeling.

Wonen Eerst

We zijn in 2025 gestart met Wonen Eerst samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en de Maatschappelijke Opvang 's-Hertogenbosch. We huisvesten hierbij mensen die dreigen in de maatschappelijke opvang terecht te komen.

Verkoop Onder Voorwaarden (VoV)

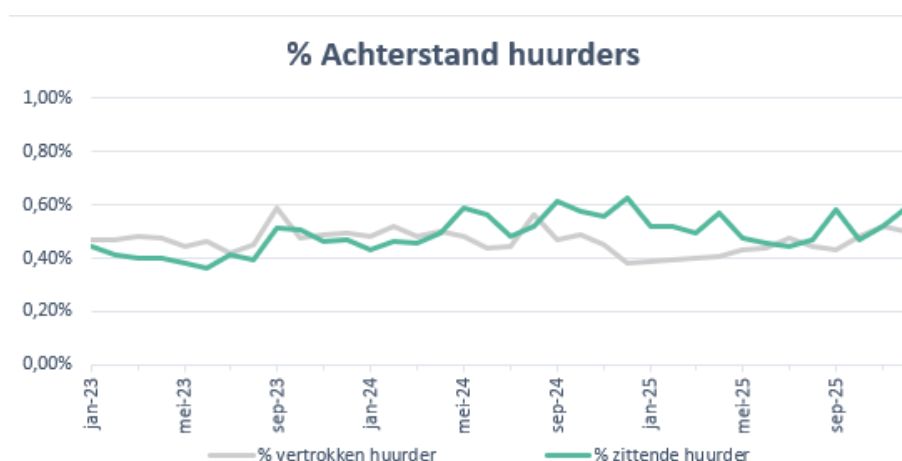
In het verleden is een deel van het bestaande woningbezit via VoV (Koopgarant en Slimmer Kopen) verkocht. 14 woningen zijn teruggekocht, 7 woningen zijn daarna weer opnieuw sociaal verhuurd. 1 verhuurd in het middensegment, 2 opnieuw verkocht via Koopgarant en 4 zijn verkocht.



3.3.2 Incasso

Woonmeij heeft blijvende aandacht voor huurders met betaalproblemen. Door er vroeg bij te zijn en samen met onze netwerkpartners structurele oplossingen te bieden worden grotere problemen zoals overdracht aan de deurwaarder en ontruiming zo veel mogelijk voorkomen. In het kader van vroegsignalering meldt Woonmeij alle openstaande vorderingen die ouder dan een maand zijn bij de betreffende gemeente.

Ten aanzien van betalingsachterstanden maakt Woonmeij onderscheid tussen zittende en vertrokken huurders. De kans om achterstallige betalingen te innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.



Ontruimingsvonnissen op basis van huurachterstand

In 2025 zijn er op basis van huurachterstand 10 ontbindings- en ontruimingsvonnissen gehaald. Er is uiteindelijk 1 ontruiming doorgezet. In 1 geval heeft men vrijwillig de sleutels ingeleverd. Bij de overige 8 vonnissen hebben we in het kader van een tweede kans met de huurder een vaststellingsovereenkomst met stevige voorwaarden gesloten.

3.3.3 Overlast en woonfraude

In onze wijken blijven overlast en woonfraude belangrijke aandachtspunten. Complexe casussen worden multidisciplinair besproken met zorgpartijen, politie en gemeente, maar dit leidt niet altijd tot de gewenste oplossing. In 2025 was meer juridische inzet nodig bij ernstige woonoverlast, woonfraude, prostitutie en complexe vraagstukken rond inwoning en medehuurderschap. Een aantal langlopende zaken (van jaren) kwamen dit jaar tot een uitspraak. Hieronder een overzicht van de zaken die die voor de rechter zijn gebracht.

Juridische procedures	Gedrags-aanwijzing	Ontruiming
Overlast	0	4
Woonfraude (niet-bewoning, prostitutie, drugs)	1	3
Totaal	1	7

Onderstaande tabel geeft weer hoeveel langlopende zaken we in behandeling hebben en afgesloten hebben rondom woonoverlast, Woonfraude en zorg gerelateerde meldingen.

Casuïstiek	Actief	Afgesloten
Woonfraude	24	12
Woonoverlast	69	38
Zorggerelateerd	80	41
Totaal	173	91

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel langlopende zaken we in behandeling hebben en afgesloten hebben rondom woonoverlast, Woonfraude en zorg gerelateerde meldingen.

3.3.4 Samenwerking

Belanghouders

We hechten veel waarde aan het betrekken van belanghouders bij beleidsaangelegenheden. Een aantal samenwerkingen met belanghouders in 2025 lichten we nader toe:

Gemeenten

In 2025 vond op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaats tussen Woonmeij, Huurdersbelang Woonmeij en de gemeenten. In Meierijstad vond in 2025 vijf keer een tripartite overleg plaats, in Sint-Michielsgestel was dat vier keer. Daarnaast had Woonmeij in 2025 overleg met de gemeenten op bestuurlijk niveau op het gebied van duurzaamheid, wonen en wonen, welzijn en zorg. In beide gemeenten ondertekenden we in 2025 meerjarenprestatieafspraken. Met name de taakstelling statushouders kreeg extra aandacht in 2025. Ook hebben we in Meierijstad samen met de gemeente onderzocht of

een complex kon worden opgetopt, dit bleek helaas niet haalbaar. In Sint-Michielsgestel zijn we gestart met Wonen Eerst, dit wordt ook in Meierijstad overgenomen.

Huurdersbelang Woonmeij (HBW)

Huurdersbelang Woonmeij vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Woonmeij. We voeren conform de Overlegwet overleg met onze huurdersorganisatie. In 2025 hebben we zes keer bestuurlijk overleg met de HBW gevoerd. De huurdersvereniging adviseerde in 2025 over de jaarlijkse huurverhoging en de Algemene Huurvoorwaarden. Zij waren vaak aanwezig bij wijkactiviteiten, waardoor het voor hen makkelijker werd om input op te halen bij de achterban, vooral over de dienstverlening. In 2025 hebben we ervoor gezorgd dat HBW deze signalen goed kan beleggen binnen Woonmeij. Zo is er nu standaard overleg met de Manager Klant & Wonen, waar signalen en ontwikkelingen worden besproken. De HBW nam ook deel aan het tripartite overleg met de gemeenten. De HBW heeft ook geparticipeerd in de themabijeenkomsten die in 2025 zijn georganiseerd.

Stichting Eigen Sleutel

In 2025 zijn we een nieuwe samenwerking aangegaan met Stichting Eigen Sleutel, een ouderinitiatief voor jongvolwassenen met een gemiddeld hoger IQ en een storing in het autistische spectrum. We hebben deze doelgroep gehuisvest op de nieuwe locatie Kapittelhof in Sint-Oedenrode.

Samenwerkingsverbanden

We werken veel samen met collega-corporaties, stakeholders en ketenpartners, met als inzet kennisdeling welke leidt tot efficiency. Dit vertaalt zich onder andere in een aantal samenwerkingsverbanden waaronder:

- *Thuispoort* - Regionaal Woonruimtevindstelsel Brabant Noordoost en Gennep met in totaal acht corporaties: Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, Joost, Woonveste, Mooiland, Zayaz en Woonmeij.
- *Regionaal directeurenoverleg (RDO)*, met Charlotte van Beuningen, Mooiland, Woonveste, BrabantWonen, Wonen Vierlingsbeek, Area, Joost, Zayaz, Woonzorg Nederland en Peelrand Wonen.
- *Regionale klachtencommissie* met Area, JOOST, Woonveste, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Zayaz, Wonen Vierlingsbeek en BrabantWonen
- *Pact Wonen, Welzijn & Zorg Meierijstad* met BrabantZorg, Welzijn de Meierij (Sociaal Werk Meierijstad), KBO, Seniorenraad Meierijstad, gemeente Meierijstad, Area, BrabantWonen, Laverhof, Dichterbij en GGZ Oost-Brabant
- *Bestuurlijke vergrijzingstafel (WWZ)* Sint-Michielsgestel met gemeente Sint-Michielsgestel, Bint Welzijn, Zorggroep Elde Maasduinen, Vivent en Seniorenverenigingen Sint-Michielsgestel.
- *ICT, Privacy en AVG platform* met 8 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis, Area, Goed Wonen en JOOST.

4 Hart voor jouw huis (vastgoedwaarde)

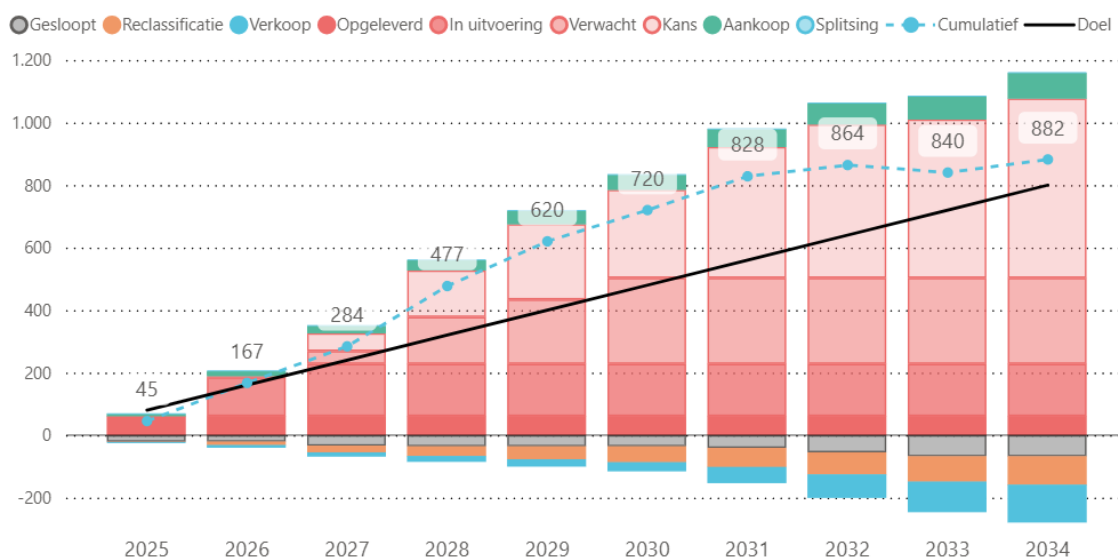
We hebben het al genoemd: Woonmeij staat voor samen zorgen voor prettig wonen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. We bouwen voldoende nieuwe woningen en onderhouden en verduurzamen onze bestaande woningvoorraad. Dit samen vormt de vastgoedwaarde van Woonmeij.

4.1 Koersplandoelstellingen

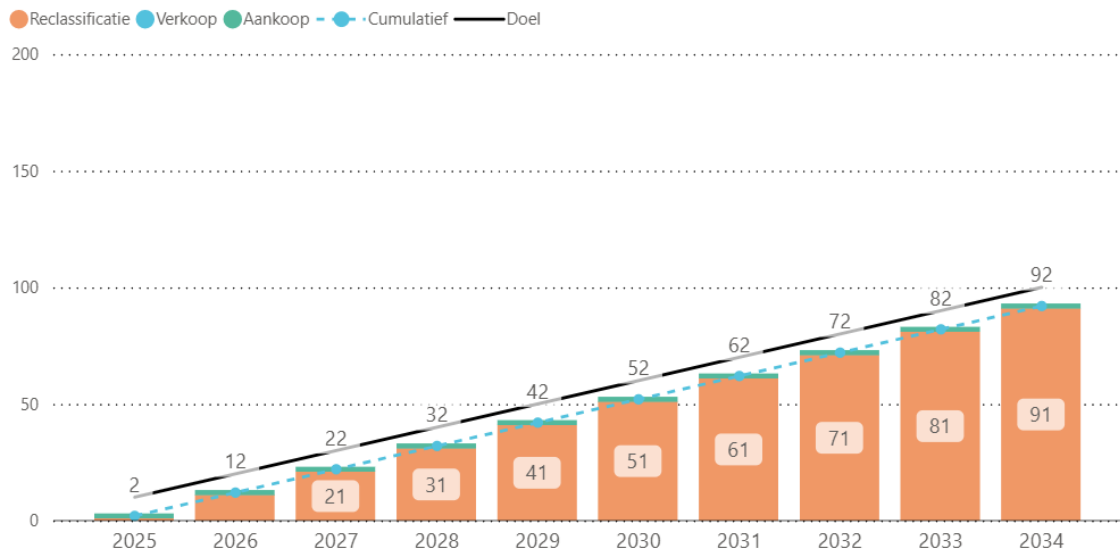
4.1.1 +900 woningen

Van 2025 t/m 2034 breiden wij onze woningvoorraad uit met 800 passende sociale huurwoningen, verspreid over alle kernen waar wij woningen bezitten

Van 2025 t/m 2034 breiden wij onze woningvoorraad uit met minimaal 100 woningen voor huishoudens met een middeninkomen
+800 sociale huur (DAEB)



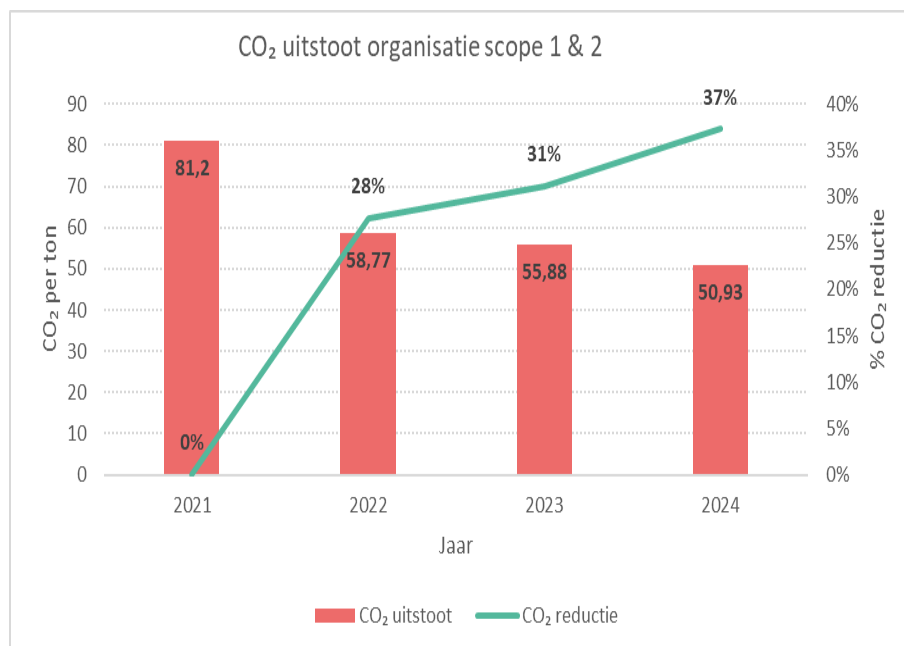
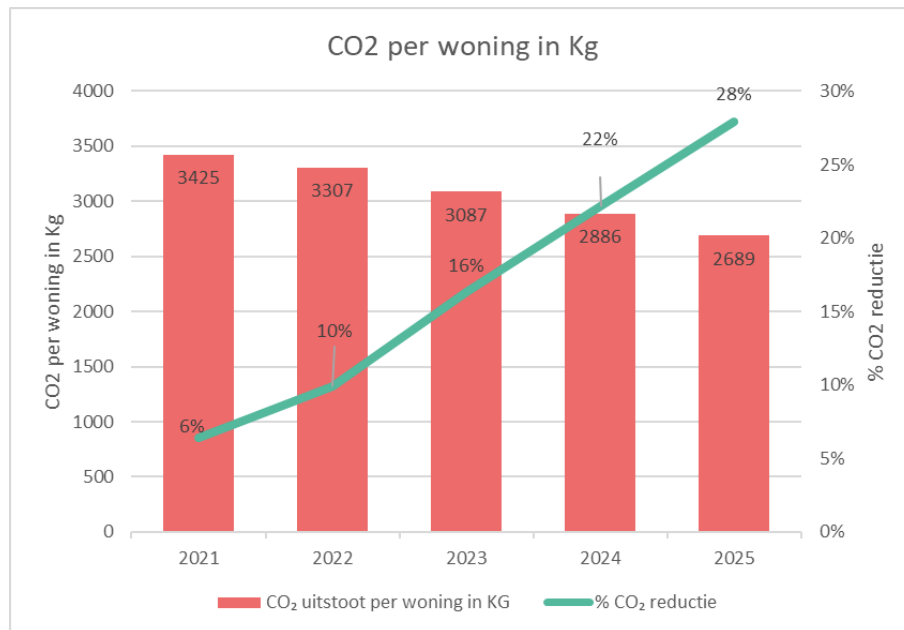
+100 voor middeninkomens (niet-DAEB)



+900 woningen	Verantwoording en sturing
+100 middenhuur (niet-DAEB)	Binnen de portefeuille en de projecten is er nog voldoende sturingsruimte. In de meerjarenprestatieafspraken 2025-2030 met Meierijstad is opgenomen dat we de vraag concreter in beeld brengen en aan de hand daarvan het aanbod voor het middensegment opnemen in de portefeuillestrategie. Daarnaast kunnen we gebruik maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte (totaal: 7,5% + 7,5% = 15%) ten behoeve van de huisvesting middeninkomens. Dit laatste staat ook in de concept meerjarenafspraken 2026 t/m 2029 met Sint-Michielsgestel.

4.1.2 CO₂-uitstoot

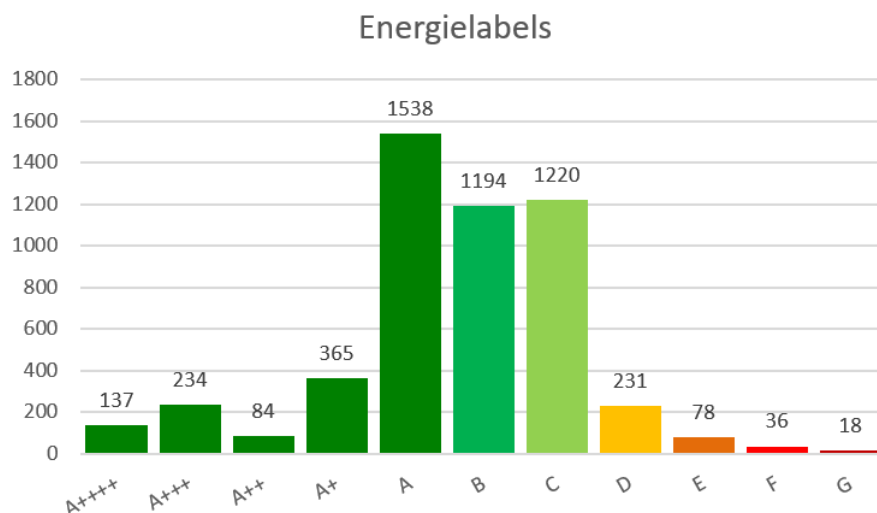
Van 2019 t/m 2030 reduceren wij de CO₂-uitstoot van Woonmeij en onze woningen met 30%



CO ₂ --uitstoot	Betrokkenheid/ Wat gedaan met inbreng
CO ₂ - per woning in Kg	De CO ₂ -uitstoot per woning laat sinds 2019 een gestage daling zien. Deze reductie is het resultaat van verduurzaming via nieuwbouw, onderhoud, mutaties, zonnepanelen en de uitfasering van minder energiezuinige labels. De berekening is gebaseerd op de NTA 8800-methode, die in 2021 is gewijzigd. Hierdoor zijn de cijfers van vóór 2021 niet één-op-één vergelijkbaar met de huidige data. Daarom is de tabel voor woningen opgenomen vanaf 2021. De verwachting is dat de doelstelling voor 2030 wordt behaald.
CO ₂ -uitstoot organisatie scope 1 en 2	Sinds de nulmeting in 2021 is de CO ₂ -uitstoot van de organisatie (scope 1 en 2) structureel gedaald. De doelstelling van 30% CO ₂ -reductie in 2030 is daarmee al gerealiseerd. Deze uitkomst is mede het gevolg van een aangepaste rekenmethodiek voor de CO ₂ -footprint; volgens de oude methodiek bedraagt de reductie 28%. De daling is voornamelijk toe te schrijven aan de inkoop van Nederlandse groene stroom, de elektrificatie van het wagenpark en efficiënter energiebeheer in de kantoren. De gegevens over 2025 zijn nog niet bekend.

4.1.3 Energielabels

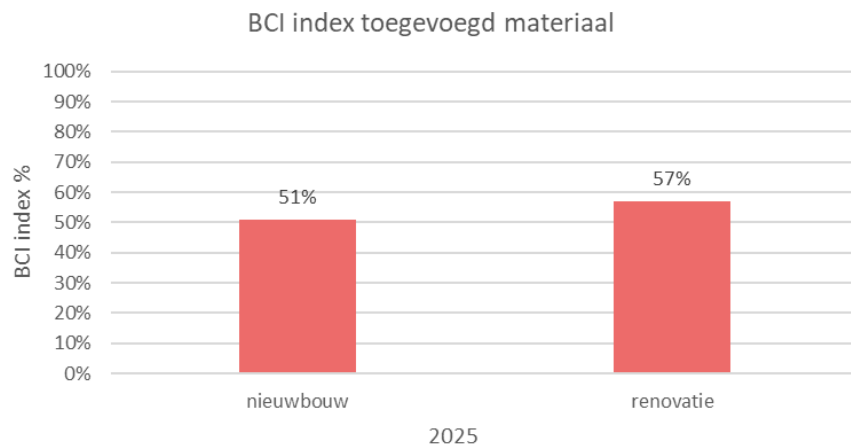
In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen minimaal label C (excl. monumenten)



Energielabels	Verantwoording en sturing
Algemeen	De uitfasering van woningen met een D-, E-, F- of G-label verloopt volgens planning. Op basis van de huidige voortgang en planning liggen we op schema om de doelstelling (het volledig uitfaseren van deze labels) in 2028 te realiseren (woningen met sloopvoornemens en monumenten uitgezonderd).

4.1.4 Circulariteit

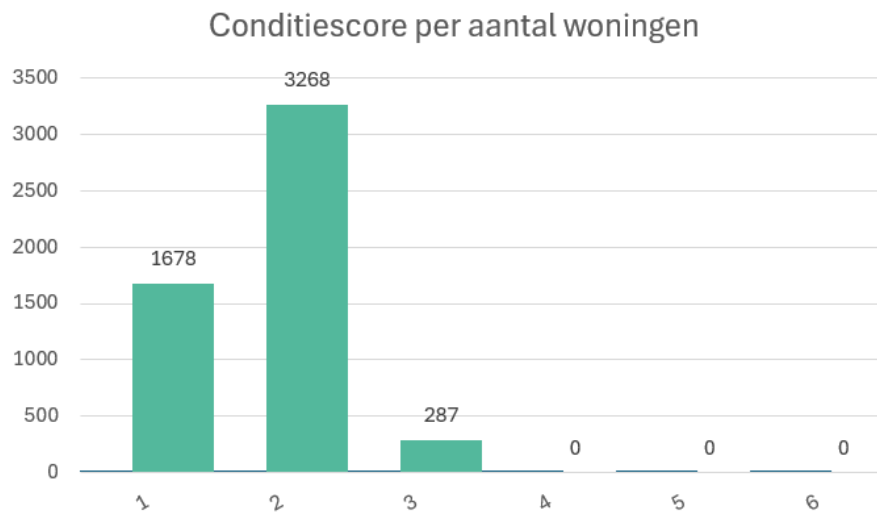
We zijn 50% circulair in 2034 en worden 100% circulair in 2050



Circulariteit	Verantwoording en sturing
Algemeen	50% circulair in 2034 betekent dat in 2034 bij nieuwbouw en renovatie minimaal 50% van het toegevoegde materiaal circulair is met een BCI-index van 50%. Bestaand materiaal wordt uitgesloten om dubbele berekening milieu-impact te voorkomen.

4.1.5 Kwaliteitsstaat woningen

*De kwaliteitsstaat van onze woningen is geobjectiveerd goed
en voldoet aan een score van 3 of beter
conform de NEN 2767 en aan de basiskwaliteit*



4.2 Overige doelstellingen

4.2.1 Realisatie-index

De realisatie-index ligt tussen de 0,6 en 1,2

Realisatie-index*	Doelstelling	Realisatie
Nieuwbouw	$\geq 0,6$ en $\leq 1,2$	0,33
Bestaand bezit	$\geq 0,6$ en $\leq 1,2$	1,76
Totaal	$\geq 0,6$ en $\leq 1,2$	0,67

* De verhouding tussen de gerealiseerde en geprognosticeerde investeringskasstroom (incl. investeringen bestaand bezit)

Realisatie-index	Verantwoording en sturing
Nieuwbouw	Vertraging van projecten als gevolg van externe factoren zoals bezwaren, doorlooptijden bij gemeenten, flora en fauna en langere wachttijd nutsvoorzieningen. Daar waar mogelijk proberen we tijdelijke alternatieve voorzieningen te treffen. Voor de begroting 2026 en verder hebben we meer rekening gehouden met genoemde oorzaken en de projecten meer gespreid in de tijd.
Bestaand bezit	Een bedrag van € 7.719.000 was begroot als 'verduurzaming onderhoud' maar mag gezien worden als 'verduurzaming investering' (par. 4.2.2. en 4.2.3). Zonder deze correctie zou de index 0,53 zijn.

4.2.2 Verbetering

We besteden in 2025 € 11.046.000 aan verbeteringsprojecten

Projecten (€)	Begroting	Overloop voorgaand jaar	Extra budget	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop 2026
Asbestsanering	119.000		828.000	947.000	946.000	0
Complex 11024 Lijsterbeslaan eo	14.322.000	459.000		14.781.000	12.203.000	2.577.000
Complex 11031 Fresia eo	2.510.000	1.409.000		3.919.000	3.876.000	0
Complex 11035 Karel Doormanstraat	180.000			180.000	72.000	108.000
Ecologisch onderzoek, voorbereidende werkzaamheden	0	84.000		84.000	68.000	0
DEFG-labels aanpak	1.126.000	400.000		1.526.000	1.422.000	104.000
Zonnepanelen individueel, isolerende werkzaamheden bij MUTO, LED	515.000			515.000	359.000	0
Langer zelfstandig blijven wonen	122.000			122.000	75.000	0
Wijkbeheer fysiek	44.000			44.000	34.000	0
Overige verbeteringen	560.000		97.000	657.000	146.000	28.000
Subtotaal	19.498.000	2.352.000	925.000	22.775.000	19.201.000	2.817.000
Verduurzaming onderhoud	-8.452.000	-824.000		-9.276.000	-8.239.000	-1.037.000
Correctie Complex 11024 Lijsterbeslaan eo					7.719.000	0
Totaal	11.046.000	1.528.000	925.000	13.499.000	18.681.000	1.780.000

Project	Verantwoording en sturing
Asbestsanering	Extra budgetaanvraag van € 589.000 voor asbestsanering bij verduurzamingsproject Complex 11024. Daarnaast is een extra budget van € 239.000 nodig geweest vanwege het hoge aantal asbestrioleringen dat vervangen moest worden bij keukenrenovaties. In de begroting vanaf 2026 is het budget structureel bijgesteld van jaarlijks € 119.000 naar € 379.000.
Complex 11024 Lijsterbeslaan eo	Overloop uit 2024. Extra budgetaanvraag welke verdeeld is over asbestsanering, overige verbeteringen en Badkamer, Keuken, Toilet.

Project	Verantwoording en sturing
	Overloop naar 2026: € 2.577.000 (€ 1.576.000 verduurzaming investering en € 1.001.000 verduurzaming onderhoud). Project wordt niet binnen één kalenderjaar uitgevoerd. Twee woningen vertraagd in verband met ecologie.
Complex 11031 Fresia eo	Overloop van 2024. Daarnaast lopen er werkzaamheden over naar 2026.
Complex 11035 Karel Doormanstraat	Modelwoning is in 2025 niet uitgevoerd vanwege vertraging in de planvorming. Overloop naar 2026: € 108.000 (€ 72.000 verduurzaming investering en € 36.000 verduurzaming onderhoud).
DEFG-labels aanpak	Overloop naar 2026.
Zonnepanelen individueel, isolerende werkzaamheden bij MUTO, LED	De vraag naar zonnepanelen is sterk teruggelopen, als gevolg van de aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling.
Overige verbeteringen	Extra budgetaanvraag van € 97.000 voor extra toilet, badkamerverplaatsing e.d. (tegen huurverhoging) bij verduurzamingsproject Complex 11024. Project Seminarielaan (€ 432.000) is uitgesteld vanwege nieuwe inzichten die geleid hebben tot een integrale aanpak van de schil en is nu in voorbereiding voor uitvoering 2027.
Verduurzaming onderhoud	Een bedrag van € 1.001.000 (Complex 11024) en € 36.000 (Complex 11035) is nog niet gerealiseerd en loopt over naar 2026.
Correctie 11024	Een bedrag van € 7.719.000 is gecorrigeerd. Dit was begroot als 'verduurzaming onderhoud' maar mag gezien worden als 'verduurzaming investering'.

4.2.3 Onderhoud

We besteden in 2025 € 22.847.000 aan onderhoud

Onderhoud (€)	Begroting	Overloop voorgaand jaar	Extra budget	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop 2026
Reparatieverzoeken / dagelijks onderhoud	1.248.000		177.000	1.425.000	1.390.000	0
Mutatie onderhoud	1.500.000		1.063.000	2.563.000	2.563.000	0
Planmatig onderhoud						
- Contractbeheer	1.161.000			1.161.000	1.208.000	0
- Schilderwerk	1.527.000	48.000		1.575.000	1.448.000	48.000
- Installatie	3.221.000	404.000		3.625.000	1.913.000	1.006.000
- Dak en gevel	967.000	1.466.000		2.433.000	803.000	461.000
- Badkamer, keuken en toilet	3.081.000	1.113.000	749.000	4.943.000	3.873.000	376.000
- Overig	1.690.000	146.000		1.836.000	899.000	258.000
Totaal Planmatig onderhoud	14.395.000	3.177.000	1.989.000	19.561.000	14.097.000	2.149.000
Verduurzaming onderhoud	8.452.000	824.000		9.276.000	8.239.000	1.037.000
Correctie Complex 11024 Lijsterbeslaan eo					-7.719.000	
Totaal	22.847.000	4.001.000	1.989.000	28.837.000	14.617.000	3.186.000

Kosten incl. Onderhoudsdienst

Onderhoud	Verantwoording en sturing
Reparatieverzoeken / dagelijks onderhoud	Extra budgetaanvraag gedaan voor € 177.000. De overschrijding in 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het beschikbare budget lager was geraamd dan op basis van historische uitgaven nodig is. Daarnaast is extra inzet gepleegd op de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek. In de begroting vanaf 2026 is het budget structureel bijgesteld.
Mutatieonderhoud	Hiervoor is een budgetaanvraag gedaan van € 1.000.000 en later nog eens € 63.000, met een analyse van de kostenontwikkeling. Op basis van de historische uitgaven was er voor 2025 te weinig begroot. Ook zijn kosten gestegen en zijn er in 2025 meer grote mutaties geweest. In de begroting vanaf 2026 is het budget structureel bijgesteld.
Schilderwerk	Overloop van 2024. Uitvoering blijft ruim binnen budget als gevolg van een positief resultaat van het meer/minderwerk. Eén project loopt over naar 2026.
Installatie	Overloop van 2024.

Onderhoud	Verantwoording en sturing
	Eén liftvervanging wordt uitgesteld omdat deze betrekking heeft op een complex dat in 2027 gerenoveerd wordt. Eén andere liftvervanging blijkt niet nodig. Daarnaast lopen er werkzaamheden over naar 2026 omdat er onvoldoende capaciteit is bij de uitvoerende partijen. Het vervangen van rookgasafvoeren en CV's loopt vertraging op. Capaciteit bij de uitvoerende partijen vormt hierbij het knelpunt.
Dak en gevel	Overloop van 2024. Er heeft een heroverweging plaats gevonden van het gevelonderhoud in relatie tot de kosten van ecologisch onderzoek en bijbehorende mitigerende maatregelen. Hierdoor zijn er andere keuzes gemaakt in uitvoering.
Badkamer, Keuken, Toilet (BKT)	Overloop van 2024. Extra budgetaanvraag van € 749.000 voor het naar voren halen van BKT's uit 2026, zodat deze gelijktijdig uitgevoerd kunnen worden binnen het verduurzamingsproject Complex 11024 Lijsterbeslaan eo (129 woningen). Dit komt neer op een bedrag van circa € 5.800 per woning. Het niet gerealiseerde bedrag komt voort uit een lagere deelname percentage dan begroot. Het gedeelte overloop is het gevolg van capaciteitstekort bij een uitvoerende partij.
Overig	Overloop van 2024. Overloop naar 2026 heeft verband met Complex 12021 't Lierke (juridisch traject).
Verduurzaming onderhoud	Overloop uit 2024. Verduurzaming van Complex 11024 Lijsterbeslaan eo wordt niet binnen één kalenderjaar uitgevoerd. Een bedrag van € 1.001.000 (Complex 11024) en € 36.000 (complex 11035) is nog niet gerealiseerd en loopt over naar 2026.
Correctie 11024	Een bedrag van € 7.719.000 is gecorrigeerd. Dit was begroot als 'verduurzaming onderhoud' maar mag gezien worden als 'verduurzaming investering'.

4.3 Overige informatie

4.3.1 Ons bezit

In exploitatie	Aantal
Woonruimtes ultimo 2024	5.102
Nieuwbouw	61
Sloop	-21
Aankoop	8
Verkoop	-4
Splitsing	3
Samenvoeging	0
Woonruimtes ultimo 2025	5.149
Bedrijfsruimtes	17
Maatschappelijk vastgoed	14
Intramuraal vastgoed	121
Parkeergelegenheden	455
Overige	4
Totaal ultimo 2025	5.760

Nieuwbouw woongelegenheden	Aantal
Groot Grinsel Den Dungen	9
Kapittelhof	29
ROOTS (Kruiseik) Sint-Oedenrode	21
Kleine transformaties van intramuraal naar woongelegheden	2
Totaal	61

4.3.2 Klanttevredenheid planmatig onderhoud en verduurzaming

Klanttevredenheid blijft een doorlopend aandachtspunt bij al het planmatig onderhoud en verduurzaming. Waar we in de afgelopen jaren vooral werkten aan het opzetten en verbeteren van een toolbox, zodat de klant voor en tijdens het onderhoud duidelijk weet waar die aan toe is, richtten we ons in 2025 op de evaluatie van de klanttevredenheid. We deden dit onder meer door de inzet van de methode van het Luisterpanel.

Een groep van 14 huurders ging onder leiding van een gespreksleider in gesprek over hun ervaringen met de renovatie van hun woning. Een groep van 20 medewerkers van Woonmeij, de betrokken onderhoudspartners en leden van de HBW mochten alleen maar luisteren naar de verhalen.

Wat we hoorden is dat er gelukkig veel goed gaat in het onderhoudsproces. Zo waarderen huurders de manier waarop ze aan de voorkant goed meegenomen worden, ze worden duidelijk geïnformeerd over de werkzaamheden, de planning en bijkomende regelingen.

Verbeterpunt is de communicatie met huurders op het moment dat zaken anders lopen dan gepland en de nazorg bij een nieuwe installatie in de woning kan beter. En als er “onenigheid” is met de aannemer, willen huurders dat Woonmeij beter in beeld is.

Belangrijkste opmerking die bij ons is blijven hangen: “voor jullie is het een huis, maar voor mij is het mijn thuis!”.

Deze ervaringen nemen we mee in al onze onderhoudsprocessen.

5 Hart voor Woonmeij (organisatiewaarde)

Klanttevredenheid, een professionele organisatie die klaar is voor de toekomst en betrokken medewerkers: het zijn de belangrijke pijlers onder onze organisatie. Gedragen door deze pijlers, verbeteren wij ons stapje voor stapje. We investeren in onze medewerkers en teams, zodat zij zich kunnen blijven ontwikkelen. Zij vertalen de snelle (digitale) veranderingen om ons heen naar betekenis voor onze klanten en onze organisatie. Dit vormt de organisatiewaarde van Woonmeij.

Onze medewerkers zijn ons grootste goed. Zij zijn er voor de huurders en zorgen ervoor dat Woonmeij een professionele organisatie is en blijft. We doen er alles aan om een organisatie te blijven waar het prettig werken is. Een organisatie ook die zich blijft ontwikkelen. Het draagt bij aan het aanpassingsvermogen van de medewerker: essentieel in een wereld die voortdurend verandert en onvoorspelbaar is.

5.1 Koersplandoelstellingen

5.1.1 Medewerkersbetrokkenheid

Onze medewerkersbetrokkenheid scoort een 9

Medewerkerstevredenheid (% (helemaal) mee eens)	Doelstelling	Realisatie
Ik voel me betrokken bij de missie en doelen van Woonmeij	90%	97%
Ik ben bereid om extra inspanning te leveren voor het succes van de organisatie	90%	100%
Ik voel me trots om bij Woonmeij te werken	90%	100%
Ik raad Woonmeij aan als werkgever	90%	100%

5.1.2 Klanttevredenheid

De klanttevredenheid over onze dienstverlening scoort minimaal een 8

Klanttevredenheid (score)	Doelstelling	Realisatie
Aedes Benchmark processen		
Reparaties	8	8,6
Woning betrekken	8	8,2
Woning verlaten	8	8,1
Gemiddeld (gewogen)	8	8,4
Overige processen		
Badkamer-, Keuken-, Toiletvervanging	8	7,2
Schilderwerk	8	7,5
CV-vervanging	8	7,3
Verduurzaming	8	7,0
KCC dienstverlening	8	8,4

Klanttevredenheid	Betrokkenheid/ Wat gedaan met inbreng
Badkamer-, Keuken-, Toiletvervanging	Eind 2025 is er een sessie geweest met beide onderhoudspartners om de verbeterpunten in het proces vast te stellen. Deze worden in 2026 verder geborgd in proces en communicatie. Ook gaan we hier middels een apart periodiek overleg de juiste aandacht aan geven.
Schilderwerk	Bevraging van het uitgevoerde schilderwerk staat pas sinds half 2025 goed op de rit. De resultaten zijn onderwerp van gesprek met de onderhoudspartners. Verbeterpunten worden vastgesteld en verder geborgd in proces en communicatie.
Verduurzaming	De complexiteit van dit renovatieproces (techniek, proces, impact huurder) maakt het moeilijk om aan de score van een 8 te komen. Uiteraard blijft dit wel het doel en is er in nauwe samenwerking met beide onderhoudspartners doorlopend en op verschillende momenten in het proces aandacht voor het op juiste wijze betrekken en bedienen van onze huurders. De inzichten uit het eerder genoemde Luisterpanel (par. 4.3.2) nemen we hier uiteraard ook in mee.
CV vervanging	Bevraging van de uitgevoerde CV vervangingen is pas recent in gang gezet. De komende tijd nemen we de resultaten op met onze onderhoudspartner en gaan we mogelijke verbeteringen implementeren.

5.2 Overige doelstellingen

5.2.1 Klachten

Woonmeij handelt klachten tijdig en correct af

Klachten (aantal)	Doelstelling	Realisatie
Woonmeij	N.v.t	4
Regionale klachtencommissie	N.v.t	7
Huurcommissie	N.v.t	5
Totaal	N.v.t.	16

Project	Verantwoording en sturing
Woonmeij	Betreft 2 toegewezen (technische) klachten door Woonmeij, de andere zijn afgewezen.
Regionale klachtencommissie	Eén zaak heeft geleid tot een huurcompensatie. De andere zaken waren niet ontvankelijk.
Huurcommissie	Twee bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging: in beide gevallen was het voorstel van de verhuurder redelijk. Eén bezwaar was niet ontvankelijk. Twee bezwaren zijn in behandeling.

5.2.2 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is lager dan het landelijke gemiddelde

Ziekteverzuim	Doelstelling	Woonmeij
Ziekteverzuim 2025	< 5,2%	5,8%

Ziekteverzuim	Verantwoording en sturing
Ziekteverzuim	Het hoge verzuimpercentage is hoofdzakelijk gerelateerd aan het langdurig ziekteverzuim: 4,7%.

5.2.3 Personele bezetting

Woonmeij heeft een personeelsformatie passend bij een groei naar 6.000 woningen

Personele bezetting (FTE) *	Doelstelling	Realisatie
Totaal	79,4	75,5
Excl. Onderhoudsdienst	66,4	64,2
Inhuur	€ 300.000	€ 285.000

* Generatiepact telt voor 100% mee

5.3 Overige informatie

5.3.1 De vereniging

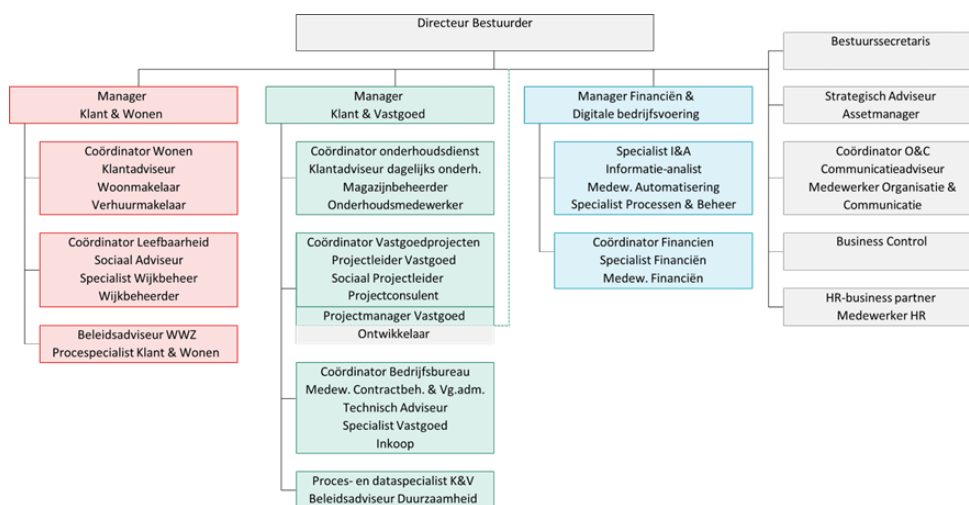
Statutaire gegevens	
Statutaire naam	Woonmeij
Vestigingsplaats	Schijndel
Adres	Kerkendijk 55
Datum oprichting	5 november 1917
Datum Koninklijk Besluit Toelating	9 mei 1947, nummer 89
Datum Koninklijk Besluit Verlenging	18 december 1974, nummer 84
Statuten, meest recente vaststelling	19 juli 2022
Kamer van Koophandel nummer	16024073

Woonmeij is een toegelaten instelling (art. 19, Woningwet) en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting (art. 45, Woningwet). Woonmeij heeft Toezichts-, Toetsings- en Besturingsreglementen opgesteld en ingericht conform de Woningwet en het BTIV. Dit gaat onder andere om het Bestuursreglement, Financieel Reglement en de reglementen voor de Raad van Commissarissen, Remuneratiecommissie en de Audit- en Vastgoedcommissie

Deelnemingen

Ultimo 2025 maakt Woonmeij deel uit van één verbinding: Coöperatie Thuispoort U.A. Het betreft een WoonruimteVindSysteem, samen met Area, JOOST, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, Zayaz, Woonveste en Mooiland.

5.3.2 De werkorganisatie



Organogram Woonmeij

In-, door- en uitstroom personeel

Bezetting	Personen
Ultimo 2024	85
Instroom	10
Uitstroom	-11
Ultimo 2025	84
Interne doorstroming	2
Deelname Generatiepact	9

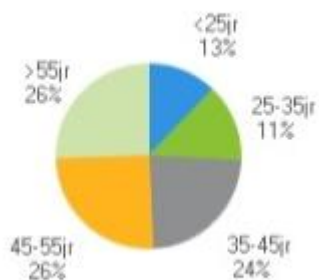
Voltijds (Bedrijf)



Geslacht (Bedrijf)



Leeftijd (Bedrijf)



Deeltijdfactor (Bedrijf)



Persoonlijke ontwikkeling

In 2025 hebben we een vernieuwde beoordelingssystematiek ontwikkeld waarin persoonlijke ontwikkeling en eigenaarschap centraal staan. Hiermee zetten we een duidelijke stap richting een moderne en toekomstgerichte HR-aanpak. Daarnaast is in 2025 de Corporatie Academie gestart. Medewerkers worden hiermee actief ondersteund en gestimuleerd om hun loopbaanbudget bewust en gericht in te zetten.

In 2026 richten we ons op de verdere uitrol van beide onderdelen: implementatie van de nieuwe systematiek in de hele organisatie en uitbreiding van het leer- en ontwikkelaanbod binnen de Academie. We vinden het belangrijk dat werknemers blijven aanhaken bij alle ontwikkelingen die op ons afkomen. Werknemer en werkgever hebben beide een rol in de permanente leercultuur.

Medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO)

Begin 2026 is er een medewerkers tevredenheidsonderzoek gehouden. De MTO analyse wordt jaarlijks uitgevoerd en geëvalueerd met het oog op: Sturen op de uitkomst, Opvolging en verbetering. De uitkomsten zijn positief, maar er zijn ook enkele aandachtspunten die in 2026 worden opgepakt. Op de aandachtspunten uit het MTO van eind 2024 is een duidelijke verbetering waarneembaar.

Periodiek Medisch Onderzoek (PMO)

In 2025 hebben wij een PMO uitgevoerd gericht op fysieke gezondheid, leefstijl en psychosociale arbeidsbelasting (PSA). De uitkomsten zijn over het algemeen positief, maar er zijn ook enkele aandachtspunten die in 2026 verder worden opgepakt en uitgewerkt.

Vitaliteitsbeleid

Daarnaast is in 2025 het vitaliteitsbeleid vastgesteld. De implementatie hiervan start in 2026, waarbij de focus ligt op het versterken van duurzame inzetbaarheid en het ondersteunen van medewerkers in hun vitaliteit.

5.3.3 Dienstverlening

Klantvisie

In 2025 hebben we een nieuw klantvisie vastgesteld, om meer duiding te geven aan de hele organisatie hoe we de Klant Centraal zetten en de klant zich gehoord, begrepen en geholpen voelt. Dat doen we door:

1. Een stabiele basis
We zorgen ervoor dat onze processen goed zijn ingericht: efficiënt, duidelijk en zoveel mogelijk uniform. We bekijken onze processen vanuit het oogpunt van de klant en denken na over hoe hij het proces ervaart.
2. Een flexibele schil
We bewegen mee wanneer individuele behoeften of bijzondere omstandigheden hierom vragen. Situaties van onze klanten verschillen en daarmee onze keuzes ook. We vinden het dan vooral belangrijk dat we onze keuzes uit kunnen leggen.
3. We geven extra aandacht voor de klant bij impactvolle veranderingen
Waar we de woon- en leefwereld van onze klant direct raken willen we ruimte behouden om een stap extra te zetten. Voor iedereen kan deze ondersteuning anders. We kijken hierbij – samen met onze partners- wat de klant nodig heeft en denken voorbij de grenzen van onze organisatie. Vaak zit de oplossing in kleine dingen.

De visie komt in 2026 tot leven, wanneer we aan de slag gaan met de vastgestelde routekaart. Zo houden we onze klanttevredenheidmetingen tegen het licht, beoordelen we een aantal processen op onze klantvisie, actualiseren we het dienstverleningsconcept en positioneren we de klant beter in het planmatig onderhoud. Daarnaast wordt het kernteam Klant & Dienstverlening opgezet.

Klantafspraken

Vanuit de klantvisie hebben we ook nieuwe klantafspraken gemaakt. Deze hernieuwde afspraken helpen om zowel de frontoffice als de backoffice beter met elkaar te laten samenwerken.

Kennisbank

Om onze klanten beter te bedienen, hebben we een kennisbank gemaakt. Hierin is alle informatie opgenomen die makkelijk beschikbaar is. In de kennisbank staan antwoorden op veel gestelde klantvragen. Deze is nu alleen nog intern beschikbaar, maar binnen enkele jaren wordt deze informatie ook extern toegankelijk.

5.3.4 Risicomanagement

Woonmeij besteedt continu aandacht aan het bewaken van risico's en de daarop genomen maatregelen. Dit doen we vanuit het besluitvormingsproces, vanuit financieel perspectief en op strategisch, proces- en projectniveau. Hierbij is expliciet aandacht voor frauderisico's.

Risico's worden ingedeeld in 3 categorieën: financieel, imago of organisatorisch. Per categorie hebben we een risicotolerantie bepaald.

	1	2	3	4	5
Risicotolerantie Woonmeij	Aversie	Beperkt	Voorzichtig	Flexibel	Open
Financieel					
We hebben de financiële middelen en durven dus ook financiële risico's te nemen om onze doelstellingen te halen					
Imago					
Het imago van woningcorporaties is nog broos					
Organisatorisch					
Het halen van onze doelstellingen valt of staat met een professionele organisatie					

Naast de harde kant van risicomanagement onderkennen we ook de zachte kant. Steeds meer wordt onderkend dat alleen zichtbare maatregelen niet tot het gewenste effect leiden. Harde maatregelen kunnen zelfs leiden tot ongewenst gedrag om te voldoen aan de beheersmaatregel. Daarom hecht Woonmeij naast de hard controls ook veel waarde aan soft controls. Soft controls zijn de tegenhanger van hard controls. Soft controls zijn, zoals het woord al zegt, niet gegoten in harde formuleringen. Soft controls gaan over gedrag, cultuur en zijn daarom niet wiskundig meetbaar. Een goede werking van de soft controls leidt veelal tot een betere beheersing dan alleen de aanwezigheid van hard controls. Een gezonde mix van hard en soft leidt tot de meest optimale beheersing. Jaarlijks maakt de controller een rapportage over de werking van soft controls.

Besluitvorming

Risico's een vast onderdeel in de besluitvorming. Bij besluiten omtrent vastgoed-gerelateerde projecten is een risicoparagraaf verplicht gesteld.

Financieel

Voor het realiseren van onze koersplandoelstellingen is het continuïteitsprincipe op korte en lange termijn een absolute strategische randvoorwaarde. In par. 6.1.1 is het meerjarenperspectief weergegeven. In onze begroting nemen we diverse scenario's op met macro-economische en politieke risico's. Hieruit blijkt dat zelfs in een worst case scenario er nog voldoende mogelijkheden zijn om tijdig bij te sturen.

Strategisch

Als belangrijkste strategische risico's onderkennen we;

- Klimaatrisico's. We brengen de verschillende klimaat scenario's, mogelijke impact, mogelijke preventie en mogelijke vervolgacties in beeld.
- Cyberrisico's. Woonmeij heeft een dit informatiebeveiligingsbeleid dat voldoet aan wereldwijde standaarden, waarin (data-)veiligheid een essentieel onderdeel is en dat data zodanig beveiligt dat de kans op ongeautoriseerde toegang zo laag mogelijk is. Dit beleid is in 2025 geactualiseerd. Belangrijk onderdeel van het beleid is en driemaandelijks bewustwordingstraining. Daarnaast hebben we in 2025 een Bedrijfscontinuïteitsplan (BCP) opgesteld.
- Brandveiligheidsrisico's. In het kwaliteitsbeleid zijn de wettelijke brandveiligheidseisen opgenomen. Daarnaast beschikken we over een calamiteitenplan inclusief calamiteitenprocedure dat en is getoetst aan de wettelijke eisen.
- Gezondheidsrisico's. Per complex is of wordt een legionellabeheersplan opgesteld.

Processen

Op de processen kennen we geen risico's boven de tolerantiegrens.

Projecten

De grootste risico's op projecten zitten vaak in de voorbereiding en hebben betrekking op de omgevingsvergunning en netcongestie/aansluitproblematiek. We nemen omwonenden aan de voorkant mee in onze projecten. Ten aanzien van netcongestie/Aansluitproblematiek proberen we in een vroegtijdig stadium afspraken te maken.

Fraude

Er zijn geen frauderisico's boven de tolerantiegrens.

Verantwoording 2025

In 2025 hebben genoemde of andere risico's zicht niet voorgedaan.

5.3.5 Privacy

In het kader van onze dienstverlening op het gebied van huisvesting leggen we persoonsgegevens vast. Als dienstverlenende organisatie hebben we persoonsgegevens nodig om ons werk te kunnen doen, bijvoorbeeld bij het afsluiten van een huurcontract, het innen van de huur, maar ook het voeren van een personeelsadministratie. We vragen alleen om persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor onze dienstverlening. Persoonsgegevens worden zorgvuldig bewaard in beveiligde systemen.

Privacy is geïntegreerd in onze dagelijkse bedrijfsvoering. Onze medewerkers zijn zich in hun werk bewust van de privacyrechten van onze huurders, woningzoekenden, koper(s), medewerkers en sollicitanten. Daarnaast hebben we geregeld aandacht voor privacy, onder andere via bewustzijnstrainingen.

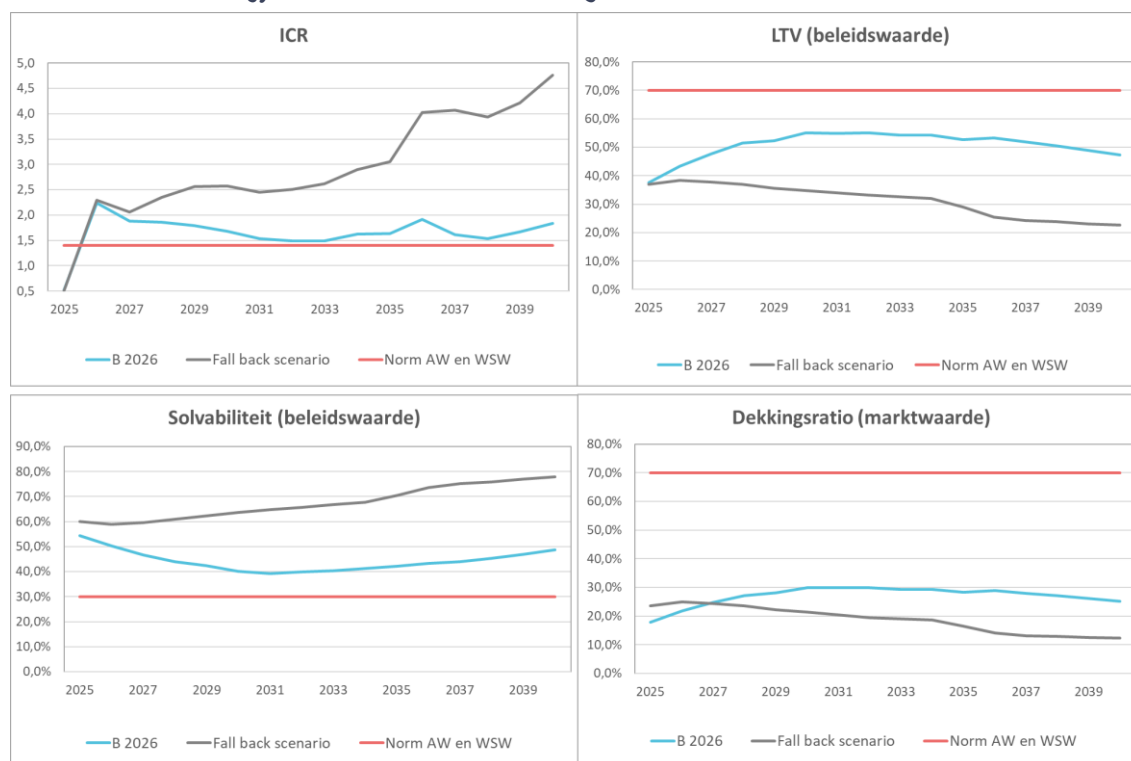
6 Hart voor jouw toekomst (vermogenswaarde)

Onze maatschappelijke opgave is niet alleen de kern van wie we zijn als organisatie, maar ook waarom we dat zijn. Van ons mag worden verwacht dat we ons volkshuisvestelijk vermogen hiervoor inzetten. Woonmeij heeft een gezonde financiële uitgangspositie. We kunnen de gevraagde maatschappelijke investeringen dragen. Deze zijn de komende jaren echter fors: we teren snel in op onze bestaande investeringscapaciteit. Dit sluit aan bij wat er op dit moment landelijk (politiek), regionaal (woningmarkt) en lokaal (gemeenten, lokale partners en woningzoekenden) van ons wordt verwacht.

6.1 Koersplandoelstellingen

6.1.1 Continuïteitsprincipe (randvoorwaarde)

Het continuïteitsprincipe op korte en lange termijn blijft een absolute strategische randvoorwaarde



Bron: Begroting 2026

Project	Verantwoording en sturing
ICR	De ICR is op basis van de begroting 2026 0,5, dat is onder de norm van Aw en WSW. Dit is met name het gevolg van de verduurzaming van complex 129 woningen Lijsterbeslaan eo in Schijndel (TC 11024). In verband met kostenefficiency is de opdracht weggezet in 2024 en 2025. Van oorsprong was er nog een gedeelte gepland in 2026. Dit betekent dat de verduurzamingsinvesteringen in 2025 incidenteel hoger zijn dan de operationele kasstroom toelaat. Bij het opmaken van de jaarrekening 2025 voldeed dit project aan de vereisten van een ingrijpende verbetering, waardoor het als investering mag worden gezien in plaats van onderhoud (par. 4.2.2 en 4.2.3). Hierdoor is de gerealiseerde ICR in 2025 2,9 (par. 6.3.1).

6.2 Overige doelstellingen

6.2.1 Borgingsplafond WSW (randvoorwaarde)

Woonmeij heeft voldoende borgingsruimte om in haar financieringsbehoefte te kunnen voorzien

Borgingsplafond (€ miljoen)	Doelstelling	Realisatie
WSW borgingsplafond		242,4
Stand leningportefeuille		-226,1
Borgingsruimte	> 0	16,3
Gewogen rente%		2,31%
Gemiddelde gewogen restant looptijd (jaar)		29,6
Onderpandratio	≤ 70%	16,7%

6.2.2 Netto-bedrijfslasten

*De netto-bedrijfslasten in 2025 zijn maximaal
€ 1.279 per gewogen vhe*

Netto bedrijfslasten per gewogen vhe (€)	Doelstelling	Realisatie
Netto bedrijfslasten per gewogen vhe op jaarbasis	≤ 1.279	1.304

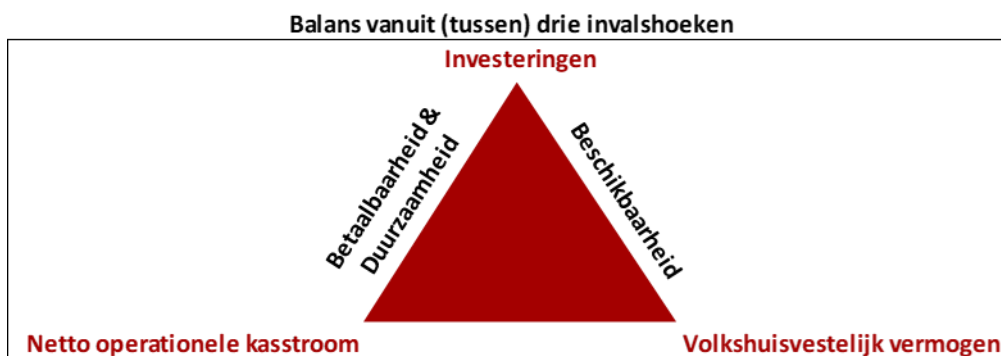
De norm voor de netto-bedrijfslasten 2025 volgens de kaderbrief bedraagt € 1.226 per gewogen vhe. De netto bedrijfslasten per gewogen vhe in de begroting 2025 bedragen € 1.279.

Analyse Doelstelling - Realisatie	Netto-bedrijfslasten
Netto bedrijfslasten Begroting 2025	1.279
Realisatie bedrijfslasten	-25
Toerekening personeel (JR2025)	35
Gewogen eenheden (5.469 versus 5.407)	15
Netto bedrijfslasten realisatie	1.304

6.3 Overige informatie

6.3.1 Duurzaam verdienmodel Woonmeij

Het volkshuisvestelijk vermogen wordt in beginsel aangewend voor het uitbreiden van de woningvoorraad. De netto operationele kasstroom wordt ingezet voor betaalbaarheid en duurzaamheid.



Beoordelingskader Aw/WSW

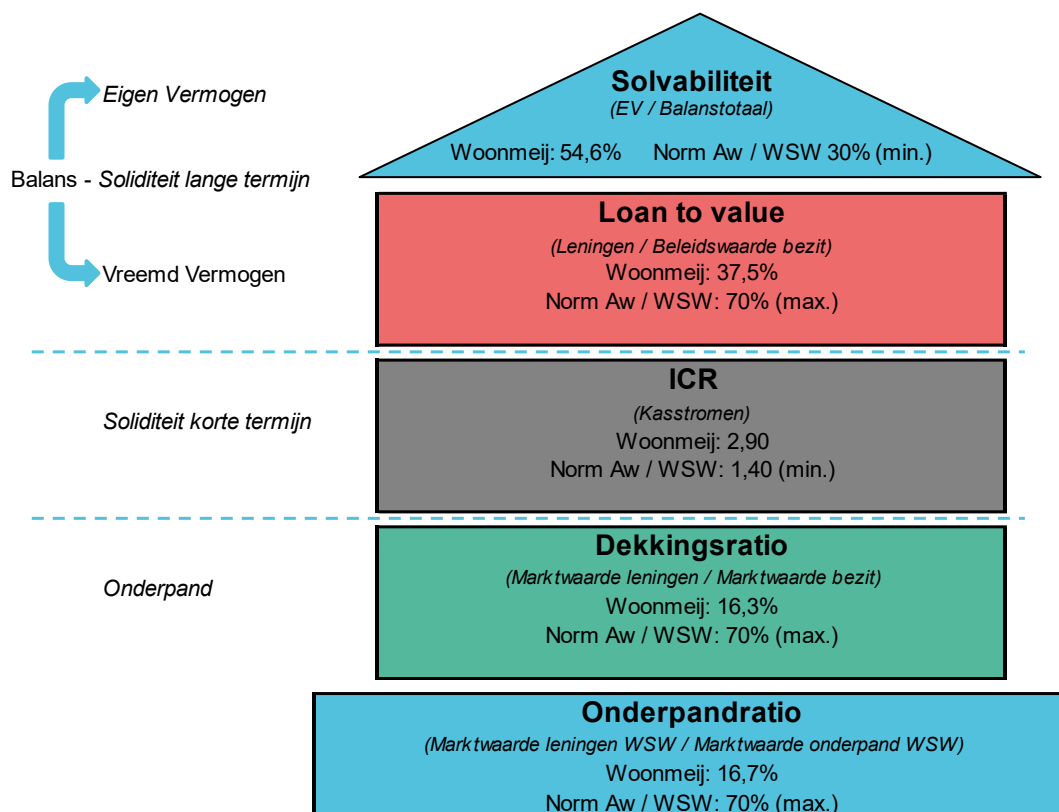
De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vijf financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio en onderpandratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de vermogensratio's LTV en solvabiliteit.

Als één of meerdere ratio's niet voldoen, volgt verdiepend onderzoek. De inhoud van het onderzoek is afhankelijk van de mogelijke oorzaken. Dit zal in samenhang worden gezien met uitkomsten van de beoordelingen uit het bedrijfsmodel en de governance en organisatie om te duiden waar de oorzaak ligt. Hierin weegt ook mee of het incidenteel of structureel van aard is.

Ratio's

Onze financiële randvoorwaarden sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. We voldoen zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouders Aw/ILT en het WSW.

In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2025 gepresenteerd:



* Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

6.3.2 Waardering: marktwaaarde en beleidswaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde met actualisatie peildatum 31 december 2025, inclusief update parameters per 15 maart 2025.

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2025 € 1.086 miljoen (2024: € 1.023 miljoen). De beleidswaarde van het vastgoed bedraagt in 2025 € 608 miljoen (2024: € 639 miljoen). De mutatie in de beleidswaarde is met name ontstaan door de stijging in de onderhoudsnorm en beheernorm.

De beleidswaarde wijkt af van de marktwaaarde door het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad. Daarnaast kent Woonmeij een afwijkend beleid voor onderhoud en beheer ten opzichte van commerciële marktpartijen.

De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 1.023 miljoen eind 2024 naar een marktwaarde van € 1.086 miljoen eind 2025.

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat	1.000 euro
Marktwaarde ultimo 2024	€ 1.023.447
Voorraadmutaties	€ 10.176
Mutatie objectgegevens	€ 90.753
Methodische wijzigingen handboek en software	€ 528
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	€ 6.310
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	€ -45.381
Marktwaarde ultimo 2025	€ 1.085.833

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2024 naar 2025 is beschreven in par. 9.10.2. Van 80 procent van het gehele bezit wordt de marktwaarde bepaald op basis van het uitpondscenario.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Vanaf boekjaar 2024 is de totstandkoming van de beleidswaarde meer losgetrokken van de marktwaarde, onder andere door de invoering van een vaste disconteringsvoet. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en verdiscontering aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 478

miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 heet de ‘maatschappelijke bestemming’.

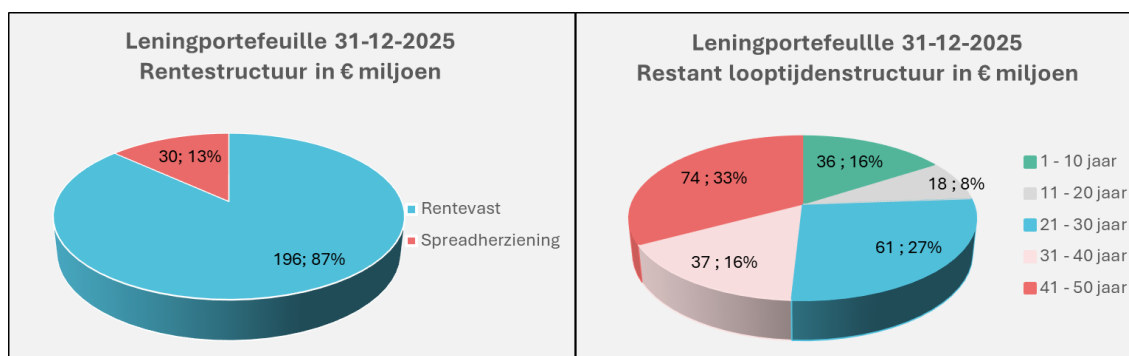
6.3.3 Realiseerbaarheid eigen vermogen

Ca. 56% van het totale eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. We zetten dit deel (€ 478 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien.

Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes blijven we onze financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

6.3.4 Treasury

Het schuldrestant van de leningportefeuille op 31 december 2025 was € 226 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.



Volgens de richtlijnen van het WSW mag de concentratie van leningen met een looptijd langer dan 30 jaar maximaal 40% van de totale leningenportefeuille bedragen. Eind 2024 was het percentage van leningen met een looptijd langer dan 30 jaar nog 53%. Om aan de normering van het WSW te voldoen zijn de financieringsvoorstellen hierop afgestemd. In 2025 heeft Woonmeij 3 leningen aangetrokken met een looptijd korter dan 30 jaar. Als gevolg hiervan is het aandeel leningen met een looptijd langer dan 30 jaar gedaald van 53% naar 49%.

6.3.5 Jaarresultaat 2025

In 2025 is een financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 30,7 miljoen. Het overgrote deel, namelijk € 20,3 miljoen, wordt veroorzaakt door waarderingseffect op het vastgoedbezit. Het operationeel nettoresultaat op de exploitatie is € 17,4 miljoen.

Het saldo van de financiële baten en lasten (rentelasten) bedraagt - € 5,1 miljoen.

In het resultaat is een bedrag aan belastingen opgenomen van - € 0,4 miljoen.

De overige posten worden nader uiteengezet in de toelichting op de Winst en Verliesrekening (par. 9.11).

GOVERNANCEVERSLAG

7 Van de Raad van Commissarissen

7.1 Bijzonderheden in het jaar

Naast de gebruikelijke thema's en werkzaamheden voor een Raad van Commissarissen (RvC) die vanaf par. 7.2 verder worden beschreven, kent ook deze verslagperiode onderwerpen die speciaal of kenmerkend zijn.

Projecten

Woonmeij heeft in haar Koersplan een stevige ambitie uitgesproken ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming. De investeringen die gepleegd zijn om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen vertalen zich nu in een groot aantal voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten. De portefeuille is rijker gevuld dan de Koersplandoelstelling aangeeft. Dit maakt dat er keuzes gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld om woningen te verkopen of om woningen aan het middensegment toe te voegen. Een uitgebreide analyse van de portefeuille bracht eind 2025 een nieuwe portefeuillestrategie tot stand, waarin de Raad is meegenomen.

Visitatie

In 2025 is weer de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd. Na een selectietraject werd aan Raeflex de opdracht gegund om deze visitatie uit te voeren. In december werd het visitatierapport opgeleverd. Raeflex concludeert dat Woonmeij een corporatie is met forse ambities en een sterke verbinding met haar partners. De oordelen in het rapport variëren van 'goed' tot 'uitstekend'. Naast deze positieve punten benoemt het rapport ook enkele leerpunten, zoals:

- Benoem voor jezelf de rol die je wilt vervullen in de sociaal maatschappelijke opgave.
- Manage de verwachtingen bij de partners.
- Houd intern oog voor de impact van de organisatieverandering.

Het zijn punten waar de organisatie mee aan de slag gaat, om zodoende samen te blijven zorgen voor goed wonen.

7.2 Toezicht in 2025

7.2.1 Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woonmeij. Daarnaast staat hij het bestuur met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- Realisatie van doelstellingen
- Realisatie van volkshuisvestelijke opgaven
- Opzet en werking van de interne beheersing
- Naleving van wet- en regelgeving
- Kwaliteit van maatschappelijke verantwoording
- Financieel verslaggevingsproces

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonmeij omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen wat op de website van de corporatie te vinden is (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/vereniging>). In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader hanteert de RvC daarbij:

- De Woningwet
- Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
- De Governancecode Woningcorporaties
- De statuten en reglementen
- Het jaarplan en de begroting
- Het financieel reglement Woonmeij
- De afspraken met extern belanghebbenden

7.2.2 Vergadering Raad van Commissarissen

De RvC heeft in het afgelopen jaar zeven keer regulier vergaderd. Daarnaast heeft de Raad enkele andere bijeenkomsten gehad:

- Er vond een zelfevaluatie plaats.
- De RvC nam deel aan een incompany-training strategisch partnerschap.

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Naast de reguliere taken hadden de volgende onderwerpen de bijzondere aandacht van de RvC:

- De voortgang van de gesprekken over een effectievere inrichting van de belangenbehartiging tussen de Vereniging Woonmeij en Vereniging HBW
- De herbenoemingsprocedure van de directeur-bestuurder

De RvC heeft in 2025 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring Jaarverslag 2024 Woonmeij
- Goedkeuring 'bod' aan gemeenten
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2026
- Goedkeuring Treasury- en MCF-jaarplan 2026
- Voorbereidingsbesluit Gildestraat (Sint-Michielsgestel), Heidelust (Sint-Michielsgestel), Olland-Achter de kerk, Sportpark Boskant
- Uitvoeringsbesluit Bakkerpad (Nijnsel), Boekweit (Sint-Oedenrode), Haverland (Sint-Oedenrode), Pastorietuin (Boskant), de Huif (Sint-Michielsgestel), Rooiseweg (Schijndel)

Pascale Bartels is in 2025 voor een periode van 4 jaar (per 1 januari 2026) herbenoemd als commissaris.

7.2.3 Vergaderingen Commissies

De RvC heeft twee commissies ingesteld: de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Audit- en Vastgoedcommissie. Voor de commissies zijn reglementen opgesteld, waarin de taken en bevoegdheden zijn beschreven. Alle overige zaken worden integraal behandeld door de voltallige RvC.

In 2020 heeft de Audit- en Vastgoedcommissie de samenstelling gekregen zoals in par. 7.4.1 is aangegeven. Hier is in 2025 geen verandering in gekomen.

De audit- en vastgoedcommissie ziet onder andere toe op:

- De werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- De financiële informatieverschaffing inclusief treasuryactiviteiten
- De naleving en opvolging van aanbevelingen van de onafhankelijke externe accountant
- De relatie met de onafhankelijke externe accountant
- Het jaarverslag inclusief de jaarrekening
- Het beheersen van frauderisico's, het privacybeleid en informatiebeveiliging
- Het selectietraject voor de accountantskeuze
- Vastgoedinvesteringen > € 3.000.000
- Vastgoedinvesteringen > € 100.000 die niet in de begroting zijn opgenomen
- Het toetsen van vastgoed-eind-evaluaties > € 3.000.000
- Het adviseren over het portefeuillebeleid, waaronder aankoop- en verkoopbeleid

De audit- en vastgoedcommissie heeft in 2025 geen reden gehad om een apart overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De RvC doet dit jaarlijks, ook al is er geen directe aanleiding. Daarmee wordt in ieder geval een

band met de accountant opgebouwd en wordt een dergelijk gesprek als vanzelfsprekend beschouwd. Dit gesprek van de RvC met de accountant vond begin december plaats. De audit- en vastgoedcommissie vergaderde in 2025 zes keer.

In 2025 heeft geen wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie (voor samenstelling par. 7.4.1).

De Selectie- en Remuneratiecommissie ziet onder andere toe op:

- De beloning en beoordeling van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen. De vergoeding en bezoldiging zijn conform wet- en regelgeving
- De rol van werkgever naar de directeur-bestuurder
- De benoemingsprocedure voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen
- De zelfevaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen

In december 2025 heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de doelstellingen besproken, die aan het begin van het jaar waren geformuleerd. In de ogen van de RvC heeft de directeur-bestuurder goed tot zeer goed gefunctioneerd. De Raad baseert zijn oordeel mede op input welke opgehaald is bij de OR en de HBW.

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2025 drie keer.

7.2.4 Algemene ledenvergadering

Woonmeij is een vereniging met leden en een Algemene Ledenvergadering (ALV).

In overleg met de HuurdersBelangenVereniging en enkele leden is gezocht naar een efficiëntere manier van samenwerking tussen beide verenigingen. Dit leidde eind 2024 tot het voorstel de ledenvergaderingen van Woonmeij en de HBW gezamenlijk te organiseren. In 2025 vonden er in totaal drie gezamenlijke Algemene Ledenvergaderingen plaats. De eerste stond met name in het teken van het bepalen van onderwerpen, die tijdens speciale themabijeenkomsten behandeld worden. De tweede vergadering werd zowel door de HBW als door Woonmeij het jaarverslag / de jaarrekening toegelicht en tijdens de laatste vergadering stonden van beide de begrotingen op het programma en is er een gezamenlijk voorstel besproken om de belangenbehartiging voor huurders op een andere wijze in te richten.

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2025 besproken en/of besloten zijn:

- Het gevoerde beleid over 2024 is toegelicht aan de hand van het jaarverslag en jaarrekening.
- De ALV verleende de Raad van Commissarissen, conform art. 41, lid 8 van de statuten, decharge over het gevoerde beleid in 2024.
- De begroting 2026 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen.

- Er is positief geadviseerd op het voorstel tot herbenoeming van de directeur-bestuurder.
- Er is gesproken over de toekomst van de participatie, waarbij gesproken is over het inrichten van een efficiënte en effectieve belangenvertegenwoordiging.

Er is door twee leden gebruik gemaakt van het adviesrecht, inzake de herbenoeming van de directeur-bestuurder. Beide adviezen waren positief. Door de Algemene Ledenvergadering zijn deze adviezen 'vertaald' naar een gezamenlijk positief advies. De RvC heeft daarop de herbenoemingsprocedure bij de Autoriteit wonen in gang gezet, welke resulteerde in een positieve zienswijze en herbenoeming per 1 januari 2026. Voor het overige heeft de ALV in 2025 geen gebruik gemaakt van haar adviesrecht.

7.3 Interne organisatie bestuurlijk

7.3.1 Samenstelling bestuur

Het bestuur van Woonmeij wordt gevormd door de heer M.A.W. (Mark) Wonders.

7.3.2 Nevenactiviteiten Bestuur

De heer Wonders had gedurende de bestuurlijke termijn in 2025 geen nevenfuncties.

7.3.3 Tegenstrijdige belangen bestuur

Het bestuur probeert, in overeenstemming met de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.

7.3.4 Permanente educatie bestuur

De bestuurder dient zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het bestuur. Hiervoor volgt de bestuurder actief diverse PE-activiteiten. Bestuurders zijn verplicht binnen 3 jaar totaal 108 PE-punten te behalen. Onderstaand overzicht geeft de periode 2023-2025 weer.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Wonders	2023	43
	2024	71
	2025	33
Totaal Dhr. Wonders		147

7.3.5 Bezoldiging bestuur

De bestuurder en de leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2025 was de WNT-2 van kracht. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in par. 9.11.12.

7.4 Interne organisatie van het toezicht

7.4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestond aan het einde van het verslagjaar uit vijf personen. Bij de samenstelling van de RvC wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie. De huidige commissieleden zijn allen voor een periode van vier jaar aangesteld. Vier commissieleden zitten in hun tweede termijn. Voor het vijfde commissielid start de tweede periode van vier jaar op 1 januari 2026. De maximale zittingstermijn is in totaal acht jaar. Per 31 december 2025 is de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid commissie	Hoofdfunctie	Nevenfuncties / commissariaten
J.L.W. Liebregt (m)	1955	Voorzitter	Remuneratie-commissie	Zelfstandig adviseur	Voorzitter RvA Kodros b.v.
Ir. H.E.H.M. Salemink MSc / MBA (m)	1960	Lid (vice-vz)	Audit- en vastgoed commissie (vz)	Directeur-eigenaar / senior consultant BG3 B.V.	Manager vastgoed a.i. Stichting ORO
Ing. H.J.A. van Hezik (v)	1962	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Bestuurs-secretaris Maaswonen	Lid RvC / lid Remuneratie-commissie Woonstichting Land van Altena ; Lid RvC / voorzitter Remuneratie-commissie Woonvizier
Ing. C.M.A. van Uden MBA (m)	1966	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Portfolio-manager, Raad voor Rechts-bijstand	
Drs. P.G. Bartels (v)	1967	Lid	Remuneratie-commissie	Directeur-bestuurder Prins Heerlijk	

7.4.2 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

In het rooster van aftreden is rekening gehouden met de bepalingen uit de Governance Code en met de continuïteit van de Raad. Werving en selectie vinden plaats aan de hand van RvC-profielchetsen.

Functie in 2025	Naam	M/V	Eerste benoeming	Aftredend	Herbenoembaar
Vz	J.L.W. Liebrecht	M	Sept 2019	01 sept 2027	Nee
Lid/ vice-vz	H.E.H.M. Salemink	M	Sept 2019	01 sept 2027	Nee
Lid	H.J.A. van Hezik	V	Sept 2020	01 sept 2028*	Nee
Lid	C.M.A. van Uden	M	Sept 2020	01 sept 2028	Nee
Lid	P.G. Bartels	V	Jan. 2022	01 jan 2026**	Ja

* Mevrouw van Hezik is per 20 mei 2026 afgetreden in verband met aanvaarding van een functie die niet is te combineren met het commissariaat bij Woonmeij.

** Mevrouw Bartels is met ingang van 1 januari 2026 herbenoemd voor een periode van vier jaar en is daarna niet meer herbenoembaar.

7.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) voor een lid van de RvC gemaximeerd op 10 procent van het maximum dat geldt voor de bestuurder van de corporatie. Voor een voorzitter van een RvC is dat 15 procent. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) adviseert in de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van de VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 8% respectievelijk 12%.

De verplichte verantwoording conform de WNT, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in par. 9.11.12.

7.5 Kwaliteitsborging intern toezicht

7.5.1 Tegenstrijdige belangen

De RvC probeert, in overeenstemming met de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. Leden van de RvC dragen zorg voor voldoende ruimte en vrijheid om (in het verleden -in de context van toen genomen-) beslissingen ter discussie te stellen. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend. Belangenverstrengeling is een vast aandachtspunt in de vergaderingen van de RvC.

7.5.2 Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten

Vanuit Governance wordt iedere commissaris geacht onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan het toezicht vanuit de RvC. De RvC stelt jaarlijks van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden. Een overzicht van nevenactiviteiten is daarbij relevant. Daarbij neemt de Raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht. Uit de bespreking van de onafhankelijkheid is geconcludeerd dat de onafhankelijkheid van de leden van de Raad in overeenstemming is met de bepalingen van de Governancecode.

7.5.3 Permanente educatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wil zich blijven voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Hiervoor volgt de Raad van Commissarissen diverse PE-activiteiten. In de jaren 2024 en 2025 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Liebrecht	2024	1
	2025	9
Totaal Dhr. Liebrecht		10
Dhr. Salemink	2024	6
	2025	6
Totaal Dhr. Salemink		12
Mevr. Van Hezik	2024	5
	2025	9
Totaal Mevr. Van Hezik		14
Dhr. Van Uden	2024	8
	2025	6
Totaal Dhr. Van Uden		14
Mevr. Bartels	2024	6
	2025	5
Totaal Mevr. Bartels		11

7.5.4 Evaluatie

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie had de voorzitter van de RvC telefonisch contact met de individuele leden van de RvC om bespreekpunten op te halen. Naar aanleiding hiervan is bij de zelfevaluatie bij een aantal onderwerpen stilgestaan, waaronder

- De scherpste van de RvC nu er zoveel tevredenheid over de organisatie heerst
- De noodzaak of wenselijkheid van een vooroverleg
- De afweging welke onderwerpen in een commissie, dan wel in de Raad als geheel, besproken moeten worden

De Raad concludeerde dat zij er telkens alert op moet blijven, waar zij meerwaarde kan bieden. Ten aanzien van het vooroverleg is besloten dit niet langer als voorbespreking te zien, maar als gezamenlijke check-in. De vraag waar welke onderwerpen te bespreken, kon niet in zijn algemeenheid beantwoord worden. De Raad wil wel op belangrijke onderwerpen voldoende 'meegenomen' worden.

7.5.5 Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders

De RvC heeft in het afgelopen jaar acties ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonmeij. Daartoe heeft hij overleg gevoerd met het bestuur, de Ondernemingsraad, de business controller, de huurdersvereniging en de externe accountant. Ook spreekt de RvC met de gemeenten waar Woonmeij actief is.

7.5.6 Accountant

Sinds het boekjaar 2019 werken we met Forvis Mazars als accountant. Deze is eind 2018 aangesteld, voor de periode 2019-2022, waarbij er jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. In 2023 is besloten om de opdracht met Forvis Mazars te continueren voor de jaarrekeningen 2023 t/m 2025 met een optie voor de drie daarop volgende jaren.

7.5.7 Naleving corporate governance principes

We hechten belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Wij onderschrijven alle principes van deze Governancecode en hebben bij het opstellen van de statuten en reglementen rekening gehouden met de modellen van Aedes (waarin de Governancecode is geïncorporeerd).

7.5.8 Verklaring

Conform de statuten van Woonmeij heeft de Raad aan Forvis Mazars Accountants N.V. opdracht verstrekt om de jaarrekening 2025 en het jaarverslag 2025 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 2 december 2025 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 3 juni 2026 met de accountant besproken. De RvC heeft in haar vergadering van 16 juni 2026 kennisgenomen van de inhoud van deze bespreking en de jaarrekening vastgesteld. Tevens heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het volkshuisvestingsverslag, welke gelijktijdig is vastgesteld door de bestuurder. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

De Raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De Raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleidsplannen en het Koersplan en de daarin gestelde doelen.

VERSLAG VAN DE ONDERNEMINGSRAAD

8 Van de Ondernemingsraad

8.1 Algemeen

In 2025 zijn drie collega's gestopt met het OR-werk. Er meldden zich ook drie personen aan waarmee de OR weer volledig op sterkte is. Om als één team te gaan werken is gezamenlijk een training gevolgd. Daarbij ging het over de inhoud van het OR-werk, maar ook over de onderlinge verbinding. Drie collega's zijn naar het Nationaal OR actualiteitencongres geweest en hebben daar veel nieuwe informatie gehoord.

8.2 Activiteiten

In 2025 heeft de Ondernemingsraad 8 reguliere overlegvergaderingen gehad met de Directeur-Bestuurder. De nieuwe leden hebben kennism gemaakt met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Ook worden de algemene ledenvergaderingen door de OR bijgewoond. De Ondernemingsraad is lid van InfORmatief. Dit is een regionaal OR-platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2025 zijn er 2 fysieke bijeenkomsten geweest. Bij één van deze overleggen was Woonmeij de organisator.

Belangrijke onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2025 waren:



Er is door de OR één initiatief voorstel gedaan, Daarnaast zijn er twee advies- en drie instemmingsaanvragen beoordeeld.

Initiatief	Advies	Instemming
Afschaffen collectieve dagen	Herbenoeming bestuurder	Beleid monitoring Systemen
	Kader incidenteel belonen	Generatiepact
		HR-beoordelingscyclus

FINANCIEEL VERSLAG

9 Jaarrekening

9.1 Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Vaste activa			
<u>Immateriële vaste activa</u>	9.10.1		
Software		2.686	11.129
		2.686	11.129
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	9.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.045.299.187	985.756.248
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		40.533.765	37.690.741
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		74.355.872	71.107.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.611.074	12.637.271
		1.165.799.898	1.107.191.761
<u>Materiële vaste activa</u>	9.10.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.831.227	1.828.593
		1.831.227	1.828.593
<u>Financiële vaste activa</u>	9.10.4		
Deelneming Thuispoort		71.024	71.024
Latente belastingvorderingen		77.174	94.306
		148.198	165.330
Som der vaste activa		1.167.782.009	1.109.196.813
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>	9.10.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		628.622	372.586
Overige voorraden		209.666	209.887
		838.288	582.473
<u>Vorderingen</u>	9.10.6		
Huurdebiteuren		251.249	224.301
Overheid		13.103	12.747
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.340.450	2.205.019
Overige vorderingen		-	777
Overlopende activa		165.772	213.358
		2.770.574	2.656.202
<u>Liquide middelen</u>	9.10.7	1.199.240	8.057.603
Som der vlottende activa		4.808.102	11.296.278
Totaal		1.172.590.111	1.120.493.091

PASSIVA	ref.	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Eigen vermogen			
<u>Vermogen</u>	9.10.8		
Herwaarderingsreserve		653.593.393	615.097.389
Overige reserve		203.570.745	211.352.262
		857.164.138	826.449.651
 <u>Voorzieningen</u>	9.10.9		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		5.707.817	5.334.434
		5.707.817	5.334.434
 Vreemd vermogen			
<u>Langlopende schulden</u>	9.10.10		
Schulden aan banken		224.884.740	201.827.233
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		72.944.158	69.822.665
Overige schulden		42.710	43.701
		297.871.608	271.693.599
 <u>Kortlopende schulden</u>	9.10.11		
Schulden aan overheid		61.704	
Schulden aan banken		3.186.071	8.158.948
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.199.229	2.090.829
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		2.837.555	2.990.309
Overlopende passiva		3.561.989	3.775.321
		11.846.548	17.015.407
 Totaal		1.172.590.111	1.120.493.091

9.2 Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	ref.	2025 euro	2024 euro
Huuropbrengsten		40.126.227	37.490.787
Opbrengsten servicecontracten		1.294.886	1.158.499
Lasten servicecontracten		-1.396.706	-1.224.346
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.398.806	-3.056.744
Lasten onderhoudsactiviteiten		-16.581.706	-14.571.382
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.605.950	-2.275.117
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.11.1	17.437.945	17.521.697
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.200.161	2.606.393
Toegerekende organisatiekosten		-247.743	-226.366
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.937.112	-1.617.693
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.11.2	1.015.305	762.333
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-22.460.065	2.973.917
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		42.744.872	95.618.419
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		126.878	178.778
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.11.3	20.411.685	98.771.114
Opbrengst overige activiteiten		479.851	415.597
Kosten overige activiteiten		-145.222	-134.039
Netto resultaat overige activiteiten	9.11.4	334.629	281.558
Overige organisatiekosten	9.11.5	-2.152.480	-1.743.735
Kosten omtrent leefbaarheid	9.11.6	-895.384	-885.500
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		120.940	219.331
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.189.338	-4.551.008
Saldo financiële baten en lasten	9.11.7	-5.068.398	-4.331.677
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		31.083.303	110.375.790
Belastingen	9.11.8	-368.816	-2.365.156
RESULTAAT NA BELASTINGEN		30.714.487	108.010.634

9.3 Kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2025 euro	2024 euro
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	40.049.000	37.548.000
Vergoedingen	1.606.000	1.475.000
Overige bedrijfsontvangsten	368.000	331.000
Ontvangen interest	72.000	152.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	42.095.000	39.506.000
Betalingen aan werknemers	7.150.000	6.180.000
Onderhoudsuitgaven	13.418.000	12.240.000
Overige bedrijfsuitgaven	7.562.000	7.045.000
Betaalde interest	4.541.000	3.999.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	93.000	90.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	216.000	195.000
Vennootschapsbelasting	487.000	1.903.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	33.467.000	31.652.000
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	8.628.000	7.854.000
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.173.000	2.067.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	298.000	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële activa</i>	3.471.000	2.067.000
Nieuwbouw huur	13.326.000	18.592.000
Verbeteruitgaven	19.402.000	9.627.000
Aankoop	3.395.000	860.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	616.000	-
Investeringen overig	319.000	372.000
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	37.058.000	29.451.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-33.587.000	-27.384.000
Uitgaven verbindingen	-	-71.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-71.000
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	-33.587.000	-27.455.000
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	32.600.000	30.000.000
Aflossing geborgde leningen	-14.500.000	-8.074.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	18.100.000	21.926.000
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	-6.859.000	2.325.000
<u>Verloop liquide middelen</u>		
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	8.058.000	5.733.000
Mutatie liquide middelen	-6.859.000	2.325.000
<i>Eindsaldo 31 december</i>	1.199.000	8.058.000

9.4 Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening

9.4.1 Activiteiten

Woonmeij is een woningcorporatie in de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad, die actief betrokken is bij haar huurders en woningzoekenden. We zijn lokaal verbonden en open en transparant naar onze leden en belanghouders. Voor onze huurders en woningzoekenden, maar ook voor andere partijen waarmee we samenwerken, zijn we laagdrempelig en toegankelijk. We werken vanuit een gezamenlijke opgave en zijn daarbij verbindend en innovatief. We laten ons gezicht zien in de opgave tot verduurzaming, maar we verliezen de realiteit niet uit het oog. Onze medewerkers zijn kostbaar en zijn het gezicht van Woonmeij, waardoor Woonmeij een aantrekkelijke werkgever is om voor te werken.

Woonmeij is een vereniging met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’ en is werkzaam volgens de wetgeving vanuit de Woningwet.

9.4.2 Continuïteit

Een aantal (actuele) omstandigheden hebben impact op de continuïteit van Woonmeij. De belangrijkste zijn:

- Forse macro-economische onzekerheid, met eveneens onzekere uitwerking op inflatie, financieringsrente en bouwkosten
- Stikstofcrisis
- Netcongestie

Deze ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Wij schatten in dat de continuïteit van Woonmeij niet in het geding is om de volgende redenen:

- Op (langere termijn) is ons onroerend goed courant en waardevast.
- Onze financiële ratio's bieden voldoende veiligheidsbuffers.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de organisatie.

9.4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Schijndel, de feitelijke vestigingsplaats is Kerkendijk 55 te Schijndel. Woonmeij is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer KVK 16024073.

9.4.4 Stelselwijzigingen

In 2025 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

9.4.5 Schattingswijzigingen

In 2025 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

9.4.6 Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

9.4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonmeij zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. Als gevolg van de huidige marktontwikkelingen en het afgenomen aantal referentietransacties in de markt is de inherente schattingsonzekerheid in het vastgoed in exploitatie toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie voor de bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie).

9.4.8 Salderen

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

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

9.4.9 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonmeij de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Woonmeij is niet in het bezit van afgeleide instrumenten.

9.5 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie, zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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). Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de Winst en Verliesrekening. Een aantal posten in de Winst en Verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals mutatie voorziening dubieuze debiteuren, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen, het resultaat deelnemingen en het resultaat aandeel derden. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

9.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonmeij een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag

Om tot een gescheiden balans, Winst en Verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, Winst en Verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) Winst en Verliesrekening - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans - Materiele vaste activa - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings Winst en Verliesrekening - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen ook als DAEB.	Balans - Financiële vaste activa - Schulden aan banken Winst en Verliesrekening - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonmeij op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5	Balans - Overige voorraden - Overige vorderingen - Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen - Overlopende passiva Winst en Verliesrekening - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht - Betalingen aan werknemers

9.7 Grondslag voor waardering van activa en passiva

9.7.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

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

9.7.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

9.7.3 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 interne formalisering van de definitief ontwerp fase en daarvan afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

9.7.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

9.7.5 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De interne rente tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. De direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, worden daarentegen wel geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

9.7.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie / Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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 voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Classificatie

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 22 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Huis & Erf en het op 31 oktober 2017 definitief goedgekeurde

scheidingsvoorstel van Wovesto als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonmeij voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

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

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een externe taxateur. De

full-versie stelt de woningcorporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen. Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij Woonmeij de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Woonmeij een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonmeij geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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 waarderingsultimo 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%. Het validatie-effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

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

Woonmeij past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe:

- Flexwoningen
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Intramuraal zorgvastgoed

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full-versie voor.

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 een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode (Woongelegenheden en garages)

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

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

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het

begrip “marktwaaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

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

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Waarderingsmethode (flexwoningen, BOG, MOG en ZOG)

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van niet-reguliere woningen, bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Woonmeij hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor dit type vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt.

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de Winst en Verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Herwaardering

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonmeij en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonmeij. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.
- Uitgaande van een looptijd van 60 jaar, zonder inrekening van een eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woonmeij bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud-) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De horizon van het meerjaren onderhoudsprogramma wat ingezet is om op complexniveau toekomstige onderhoudslasten te bepalen, is 60 jaar.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- Vervanging van de disconteringsvoet die de rendementseis van een derde reflecteert door een voorgeschreven sectorbreed toegepaste disconteringsvoet die de rendementseis van een woningcorporatie benadert.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

De beleidswaarde van BOG, MOG en ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

9.7.5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonmeij verkoopt woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties

hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonmeij onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonmeij het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment
- Verkopen waarbij Woonmeij een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur
- Verkopen waarbij Woonmeij een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties. De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
- Bij een waardedaling: als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contract $\rightarrow$ prijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Dit betreft de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. Eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

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

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden.
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

9.7.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuwbouw - of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht.

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

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

De fase van ontwikkeling eindigt bij oplevering van het vastgoed. Het vastgoed wordt dan in exploitatie genomen.

9.7.6 Materiële Vaste Activa

9.7.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar betreffende paragraaf.

Indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatroon, worden deze afzonderlijk afgeschreven.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur, dan worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering.

Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de boekwaarde van het actief waartegenover voor het gehele bedrag een voorziening wordt gevormd.

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de Winst en Verliesrekening verwerkt. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

9.7.7 Financiële vaste activa

9.7.7.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde

waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.7.7.2 Deelnemingen

Deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde.

9.7.8 Voorraden

9.7.8.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

9.7.8.2 Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

9.7.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

9.7.10 Liquide middelen

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

9.7.11 Vermogen

9.7.11.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa). Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

9.7.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen met een verwachte looptijd van maximaal een jaar worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. De overige voorzieningen waarop het effect van tijdswaarde materieel is, worden gewaardeerd tegen contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt gepresenteerd als rentelast.

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

9.7.12.1 Voorziening onrendabele investeringen/herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie 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 het investeringsbesluit is genomen.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex

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

9.7.13 Langlopende schulden

9.7.13.1 Schulden aan banken

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de Winst en Verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.7.13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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.

9.7.13.3 Overige schulden

De post overige schulden wordt bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde.

9.7.13.4 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden, betreffen schulden die binnen 12 maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

9.8 Grondslagen voor bepaling van resultaat

9.8.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

In de functionele Winst en Verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonmeij. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.

De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele Winst en Verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

9.8.1.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonmeij hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten. Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuren, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit.

Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de “Handleiding toepassen functionele indeling Winst en Verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2025”(SBR-Wonen).

9.8.1.2 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de Winst en Verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

9.8.1.3 Pensioenlasten

Woonmeij heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

9.8.1.4 Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa

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

Materiële en immateriële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

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

9.8.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.8.2.1 Algemeen

Opbrengsten uit levering van (register)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.

9.8.2.2 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonmeij. Huuropbrengsten worden lineair in de Winst en Verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

9.8.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

9.8.2.4 Lasten servicecontracten

De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

9.8.2.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld verhuurmakelaar / klantadviseur). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie par. 9.8.1.1 voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor de bepaling van de verdeelstaat.

9.8.2.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie- en klachtenonderhoud verantwoord. De bijdragen aan VvE's ten behoeve van onderhoud en de onderhoudsvoorziening worden direct ten laste gebracht van de planmatige onderhoudslasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel vanwege wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie par. 9.8.1.1 voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor de bepaling van de verdeelstaat.

9.8.2.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, rioolheffingen en verzekeringen.

9.8.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post 'Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling in opdracht van derden en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling in opdracht van derden. Het resultaat wordt bepaald als het

verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

9.8.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

De post 'Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad, minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de Winst en Verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

9.8.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.8.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de waardeverminderingen (en eventueel een terugname hiervan) die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, transformatie, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'. Onder deze post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan opgenomen met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties.

9.8.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek, voor zover de waardeverandering niet kwalificeert als een terugname van een in het verleden verantwoorde waardevermindering.

9.8.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

9.8.6 Netto resultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten van de niet-primaire activiteiten van Woonmeij. Onder niet-primaire activiteiten wordt verstaan: activiteiten die niet gerelateerd zijn het exploiteren, het ontwikkelen of het verkopen van vastgoed. Hieronder zijn bijvoorbeeld verantwoord: woningaanpassingen, EPV en het terugkopen en doorverkopen van woningen onder voorwaarden.

9.8.7 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Hieronder zijn onder andere verantwoord: de kosten van control, treasury, P&O (HRM), bestuur en governance.

9.8.8 Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn de bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a Woningwet of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van (prestatie) afspraken als bedoeld in artikel 44 lid 2 Woningwet.

9.8.9 Saldo financiële baten en lasten

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. In 2025 zijn geen rentelasten geactiveerd.

9.8.10 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

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

9.8.11 Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele Winst en Verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De verdeelsleutels voor toerekening van de indirecte organisatiekosten zijn gebaseerd op de opbouw van het aantal Fte's naar de hoofdactiviteiten verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten.

9.8.11.1 Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de Winst en Verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, dan wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Woonmeij.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid), worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid, wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO Woondiensten en individuele arbeidsovereenkomst). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

9.8.11.2 Pensioenregelingen

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

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

9.9 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's hanteert Woonmeij het financieel beleid, het treasurystatuut, het beleggingsbeleid en het derivatenbeleid. Tussentijdse wijzigingen in regelgeving worden verwerkt in het treasuryjaarplan. In het treasurystatuut, beleggingsbeleid en derivatenbeleid zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Woonmeij mag opereren. In het jaarplan, dat wordt goedgekeurd door het bestuur en wordt voorgelegd aan de Vastgoed- en Auditcommissie van de Raad van Commissarissen, worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van Treasury van Woonmeij benoemd. Binnen het treasurystatuut van Woonmeij dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband is met de financieringspositie. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Sinds 2012 zijn geen nieuwe derivatenposities afgesloten waarmee Woonmeij zich houdt aan de voorschriften, zoals opgenomen in het beleggingsbeleid en derivatenbeleid inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. De volgende financiële risico's zijn relevant voor Woonmeij.

Valutarisico

Woonmeij is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Woonmeij kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Beleggingsrisico

Het beleggingsbeleid van Woonmeij verbiedt een actief beleggingsbeleid. De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn geïntegreerd in het beleggingsbeleid.

Renterisico

Woonmeij loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name over de onder de Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Woonmeij maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Over vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. In de financieringsstrategie is vastgelegd dat Woonmeij leningen aantrekt tegen vaste rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen, zijn vastgelegd in de financieringsstrategie en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. In de gewenste

vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonmeij kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Woonmeij heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar financiële vaste activa en vorderingen. Woonmeij heeft een voorziening gevormd voor oninbare vorderingen.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonmeij zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een tweemaandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd. De gehele leningenportefeuille is geborgd door het WSW. Het borgingsplafond voor 2025 bedraagt € 310,5 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

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

Marktrisico

Voor vastrentende langlopende vorderingen en leningen loopt Woonmeij het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markrente

afgesloten. Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico).

Reële waarde van financiële instrumenten

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

9.10 Toelichting op de balans

9.10.1 Immateriële vaste activa

Software	2025 euro	2024 euro
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	933.191	998.463
Cumulatieve afschrijvingen	-922.062	-948.127
Boekwaarde per 1 januari	11.129	50.336
Mutaties		
Investerings	-	-
Desinvesteringen historische kosten	-230.140	-65.272
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	230.140	65.272
Afschrijvingen	-8.443	-39.207
Totaal mutaties	-8.443	-39.207
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	703.051	933.191
Cumulatieve afschrijvingen	-700.365	-922.062
Boekwaarde per 31 december	2.686	11.129

Voor de immateriële vaste activa wordt een afschrijvingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

9.10.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in exploitatie	DAEB 2025 euro	Niet-DAEB 2025 euro	Totaal 2025 euro
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	416.565.783	26.158.644	442.724.427
Cumulatieve waardeverminderingen	-32.063.421	-2.311.400	-34.374.821
Cumulatieve herwaarderings	601.253.886	13.843.497	615.097.383
Boekwaarde per 1 januari	985.756.248	37.690.741	1.023.446.989
Mutaties			
Investerings in vastgoed in exploitatie	20.060.776	772.224	20.833.000
Overboekings van vastgoed in ontwikkeling	21.117.430	-	21.117.430
Overboekings naar vastgoed in ontwikkeling	-3.751.695	-306.056	-4.057.751
Herrubricering van DAEB naar niet-DAEB	-707.236	707.236	-
Herrubricering van niet-DAEB naar DAEB	-	-	-
Desinvesteringen vanwege verkoop	-578.276	-37.659	-615.935
(Terugname van) waardeverminderingen	-18.028.405	251.505	-17.776.900
Herwaarderings	41.430.345	1.455.774	42.886.119
Totaal mutaties	59.542.939	2.843.024	62.385.963
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	456.831.058	27.418.980	484.250.038
Cumulatieve waardeverminderingen	-49.950.587	-2.059.895	-52.010.482
Cumulatieve herwaarderings	638.418.716	15.174.680	653.593.396
Boekwaarde per 31 december	1.045.299.187	40.533.765	1.085.832.952

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 653.593.396.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2025 uit 5.149 woonruimtes, 17 bedrijfsruimtes, 14 eenheden maatschappelijk onroerend goed, 121 intramuraal plekken, 455 parkeergelegenheden en 4 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 1.581.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Contracthuurstijging gereguleerde woningen, laag segment	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Contracthuurstijging gereguleerde woningen, middensegment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Contracthuurstijging geliberaliseerde woningen	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurderving	1,0% van de huursom					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe EGW	€ 1.817 tot € 2.594 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe MGW	€ 1.522 tot € 2.681 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.610 tot € 2.483 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 469 tot € 550 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Extramurale zorgeenheid	€ 2.102 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe EGW	€ 1.065 tot € 1.382 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe MGW	€ 907 tot € 1.557 per jaar					

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.610 tot € 2.483 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 469 tot € 550 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Extramurale zorgeneenheid	€ 2.102 per jaar					
Beheerkosten EGW	€ 569					
Beheerkosten MGW	€ 558					
Beheerkosten Studenteneenheid	€ 526					
Beheerkosten Zorgeneenheid	€ 515					
Belastingen en verzekeringen	0,07% van de WOZ waarde					
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 6,92% (4,00% tot 50,00%)					
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 7,68% (4,00% tot 50,00%)					
Verkoopkosten	1,00% van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	5,33% tot 8,94%					

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. In de eindwaarde wordt rekening gehouden met overdrachtskosten van 9%, voortkomend uit verlaging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2026 in de wet Overige fiscale maatregelen 2026.

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Een uitzondering hierop is de waardering van de flexwoningen. Hiervoor is de full-versie toegepast. Daarbij zijn voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonmeij opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden flexwoningen	Minimum	Maximum
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,75%	6,50%
Disconteringsvoet uitponden	6,60%	8,50%
Exit Yield doorexploiteren	10,25%	10,25%
Exit Yield uitponden	10,50%	11,00%

Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 71 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 239 per jaar			
Beheerkosten parkeerplaats	€ 35 per jaar			
Beheerkosten garagebox	€ 49 per jaar			
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ waarde			
Verkoopkosten	€ 677			
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,99%			
Disconteringsvoet garagebox	8,08%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 677 per te splitsen eenheid.
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

BOG/MOG/ZOG

Onder toepassing van de full-versie zijn voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonmeij opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	Minimum	Maximum
Markthuur per m ²	€ 85	€ 215
Disconteringsvoet	4,50%	9,50%
Exit Yield	4,75%	10,25%

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2025 zijn de nieuw toegevoegde eenheden in de portefeuille BOG/MOG/ZOG en flexwoningen in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Voor de overige eenheden wordt volstaan met een taxatie-update.

Woonmeij waardeert 2,65% van haar verhuureenheden met de full-versie van het handboek marktwaardering.

Verklaring marktwaardemutatie

Verklaring marktwaardemutatie	DAEB Vastgoed in exploitatie euro	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie euro
Marktwaaarde ultimo 2024	985.756.249	37.690.741
Voorraadmutaties		
Verkoop / sloop / overig weg	-4.913.452	-343.712
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-548.130	-10.000
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	238.573	348.169
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	14.481.342	923.139
Classificatiewijzigingen	-202.506	202.506
Totaal voorraadmutaties	9.055.828	1.120.102
Mutatie vastgoedgegevens		
Oppervlakte	-	-
Overige basisgegevens	729.906	-
Contractuur	19.220.490	444.697
Leegstand	16.819	129.577
Maximale huur	2.473.260	2.769
Mutatiegraad doorexploiteren	-5.354.344	417.825
WOZ-waarde	58.546.223	1.857.501
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-129.304	-78.817
Complexdefinitie en verkooprestricties	12.470.318	-
Jaarwissel	3.304	2.044
Totaal mutatie vastgoedgegevens	87.976.671	2.775.595
Methodische wijzigingen		
Contractuur €0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd	528.605	-
Totaal methodische wijzigingen	528.605	-
Validatie		
Validatie markthuur	1.949.792	26.804
Validatie disconteringsvoet	4.705.239	-372.012
Totaal validatie	6.655.030	-345.208
Markontwikkelingen		
Macro-economische parameters	1.056.347	-58.374
Reguliere huurstijging	-7.493.073	-131.644
Markthuur	2.279.970	319.265
Historische leegwaardestijging	-18.802.888	-566.331
Leegwaardestijging	14.159.060	399.024
Splitsingskosten	-64.282	-14.585
Verkoopkosten	-316	-8.173
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-6.204.220	-172.396
Beheerkosten	-1.325.318	-26.142
Belastingen en verzekeringen	47.596	1.221
Disconteringsvoet	-28.352.314	-483.506
Exit yield	26.243	34.176
Totaal parameteraanpassingen a.g.v. markontwikkelingen	-44.673.195	-707.465
Marktwaaarde ultimo 2025	1.045.299.187	40.533.765

De marktwaardemutatie ten opzichte van ultimo 2024 wordt in belangrijke mate aangevoerd door het effect van de gestegen WOZ-waardes van het bezit van Woonmeij. Dit leidt tot hogere opbrengsten bij verkoop van het bezit.

Overige grote veranderingen in de marktwaardeberekening zijn:

- De hogere rendementseis voor vastgoedbeleggers als gevolg van risico's verbonden aan het verhuren van vastgoed, wat zich uit in een hogere disconteringsvoet
- Stijging van de contracturen van de woningen
- Het effect van eenheden nieuw in exploitatie.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde.

Parameter	Uitgangspunt marktwaarde 2025	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde euro
Disconteringsvoet	Handboek basis	1%-punt	-98.187.879
		-1%-punt	280.519.636
Prijsinflatie	Handboek basis	1%-punt	428.855.502
		-1%-punt	-18.308.201
Mutatiegraad	6,92%	1%-punt	50.548.993
		-1%-punt	-21.871.624
Leegwaardestijging	Handboek basis	1%-punt	6.713.023
		-1%-punt	-6.627.193

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 608.294.728. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2025 euro	2024 euro	2025 euro	2024 euro	2025 euro	2024 euro
Marktwaarde per 31 december	1.045.299.187	985.756.248	40.533.765	37.690.741	1.085.832.952	1.023.446.989
Aanpassingen naar eigen beleid						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-76.373.011	-212.733.747	-3.485.335	-6.591.915	-79.858.346	-219.325.662
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-329.924.992	-228.181.924	-7.679.475	-4.621.579	-337.604.467	-232.803.503
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-177.923.670	-118.638.002	-5.186.444	-4.015.521	-183.110.114	-122.653.523
Stap 4: Beheer	-15.233.013	-6.993.493	-42.243	76.604	-15.275.256	-6.916.889
Stap 5: Disconteringsvoet	135.697.313	193.140.310	2.612.647	3.644.511	138.309.960	196.784.821
Totaal aanpassingen	-463.757.373	-373.406.856	-13.780.850	-11.507.900	-477.538.223	-384.914.756
Beleidswaarde per 31 december	581.541.814	612.349.392	26.752.915	26.182.841	608.294.729	638.532.233

De mutatie in de beleidswaarde tussen 2024 en 2025 laat zich verklaren door een serie effecten die individueel toegelicht worden in de voorgaande tabel. In stap 2 is het effect van een aanpassing in het streefhuurbeleid te zien. In stap 3 rekent Woonmeij sinds 2024 met een geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting, die in 2025 verder is geactualiseerd.

Woonmeij heeft ten aanzien van de woningen de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur in % van maximaal redelijk	65,7%	65,8%
Onderhoudsnorm (euro)	3.381	2.862
Beheerlasten (euro)	1.111	999
Disconteringsvoet	4,23%	4,19%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Woonmeij heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Woonmeij blijft investeren in het accurater vormen van de onderhoudsbegroting voor de volledige 60-jaarshorizon van de beleidswaarde. Voor de jaarrekening 2025 hanteert Woonmeij een horizon van 60 jaar. Door het maken van gerichtere keuzes en inzet op het verfijnen van de onderhoudsbegroting is de onderhoudsnorm in 2025 nog accurater.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Parameter	Uitgangspunt beleidswaarde 2025	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde euro
Disconteringsvoet	Handboek basis	1%-punt	-109.219.928
		-1%-punt	152.638.317
Streefhuur per maand (woningen)	€ 745	€ 25 hoger	29.255.772
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.381	€ 100 hoger	-20.162.898

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025 euro	2024 euro
Stand per 1 januari 2025		
Boekwaarde per 1 januari 2025	71.107.501	66.446.211
Mutaties		
Investerings	301.500	-
Desinvesterings	-3.354.187	-1.090.052
Waardeverandering	6.301.058	5.751.342
Totaal mutaties	3.248.371	4.661.290
Boekwaarde per 31 december 2025	74.355.872	71.107.501

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 302 (2024: 315) woningen opgenomen. Hiervan zijn 266 (2024: 276) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 36 (2024: 39) met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 49%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 30% van de marktwaarde.

De woningen die reeds in het begin van het jaar een terugkoopverplichting hadden, zijn gehervardeerd tegen een ontwikkeling van 9,3%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2025 euro	2024 euro
Stand per 1 januari 2025		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	23.929.677	14.609.963
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.292.406	-11.044.552
Boekwaarde per 1 januari 2025	12.637.271	3.565.411
Mutaties		
Investerings	12.345.424	17.332.563
Desinvesterings	-5.717	-1.815
Waardeverminderingen	-10.303.318	-4.054.436
Overboeking waardeverminderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	7.997.093	3.806.582
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	3.751.695	3.179.191
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	306.056	830.339
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-21.117.430	-12.020.564
Totaal mutaties 2025	-7.026.197	9.071.860
Stand per 31 december 2025		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.209.705	23.929.677
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.598.631	-11.292.406
Boekwaarde per 31 december 2025	5.611.074	12.637.271

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 ontwerp fase 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.

9.10.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs- gebouwen	Vervoermiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	2025	2025	2025	2025
	euro	euro	euro	euro
Stand per 1 januari 2025				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.360.419	544.573	992.491	3.897.483
Cumulatieve afschrijvingen	-1.207.124	-359.956	-501.809	-2.068.890
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.153.295	184.616	490.682	1.828.593
Mutaties 2025				
Investerings	54.763	161.799	87.205	303.767
Desinvesteringen historische kosten	-20.293	-54.838	-51.787	-126.918
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	20.293	37.187	51.372	108.852
Afschrijvingen	-108.097	-71.724	-103.246	-283.067
Totaal mutaties 2025	-53.334	72.424	-16.456	2.634
Stand per 31 december 2025				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.394.889	651.534	1.027.909	4.074.332
Cumulatieve afschrijvingen	-1.294.928	-394.493	-553.683	-2.243.105
Boekwaarde per 31 december 2025	1.099.961	257.040	474.226	1.831.227

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

- Opstal (lineair in 50 jaar)
- Grond (geen afschrijvingen)
- Installaties (lineair in 25 jaar)
- Inventaris (lineair in 10 jaar)
- Machines (lineair in 5 jaar)
- Hardware (lineair in 5 jaar)
- Transportmiddelen (lineair in 5 jaar)

9.10.4 Financiële vaste activa

Deelneming Thuispoort

Deelneming Thuispoort	31-12-25	31-12-24
	euro	euro
Stand per 1 januari	71.024	-
Bij: storting	-	71.024
Stand per 31 december	71.024	71.024

Woonmeij neemt deel in Thuispoort. Het aandeel van Woonmeij in het geplaatst kapitaal is 6,5%. Op Thuispoort vind je het aanbod van 8 woningcorporaties om huurders te helpen bij het vinden van een woning.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Stand per 1 januari	94.306	111.638
Mutatie ten laste van resultaat	-17.132	-17.332
Stand per 31 december	77.174	94.306

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,714% en hebben een gemiddelde looptijd van 6 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 83.941 (2024: € 102.620). Deze post heeft alleen betrekking op langlopende leningen. Van deze latentie heeft € 66.580 (2024: € 75.939) een verwachte looptijd langer dan 1 jaar. Woonmeij heeft geen latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel. De omvang van het afschrijvingspotentieel bedraagt per 31 december 2025 € 773.069 (2024: € 866.370).

9.10.5 Voorraden

Voorraden	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Vastgoed bestemd voor verkoop	628.622	372.586
Overige voorraden	209.666	209.887
	838.288	582.473

Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 2 woningen en 1 parkeerplaats die in 2025 worden verkocht.

9.10.6 Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Huurdebiteuren	367.660	404.261
Voorziening huurdebiteuren	-116.411	-179.960
	251.249	224.301

Overheid

Overheid	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Gemeente Meierijstad	12.680	12.747
Gemeente Sint-Michielsgestel	423	-
	13.103	12.747

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Vennootschapsbelasting	2.340.450	2.205.019
	2.340.450	2.205.019

Het bedrag van de vennootschapsbelasting € 2.340.450 is als volgt opgebouwd:

- Acute belastingen 2024: € 1.060.861
- Acute belastingen 2024 (correctie): € 32.337
- Acute belastingen 2025: € 1.247.252

Op 21 juni 2025 heeft de Belastingdienst een aangepaste voorlopige aanslag opgelegd van € 2.050.000. De verschuldigde vennootschapsbelasting is berekend op € 802.748.

Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Overige vorderingen	-	777
	-	777

Overlopende activa

Overlopende activa	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Nog te ontvangen posten	151.314	196.524
Overige transitoria	14.458	16.834
	165.772	213.358

De overlopende activa hebben een looptijd van korter dan één jaar.

9.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Rabobank	1.128.219	6.036.053
Rabobank Bankgarantie	70.000	-
ABN-Amro	1.021	2.021.550
	1.199.240	8.057.603

9.10.8 Eigen vermogen

Eigen vermogen	2025 euro	2024 euro
Eigen vermogen per 1 januari	826.449.651	718.439.017
Resultaat boekjaar	30.714.487	108.010.634
Eigen vermogen per 31 december	857.164.138	826.449.651
Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:		
- Herwaarderingsreserve	653.593.393	615.097.389
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	203.570.745	211.352.262
	857.164.138	826.449.651

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve	2025 euro	2024 euro
Stand per 1 januari	615.097.389	523.138.710
Realisatie door verkoop / sloop	-4.390.107	-3.828.980
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	42.886.111	95.787.659
Stand per 31 december	653.593.393	615.097.389

Per 31 december 2025 is in totaal € 654 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 615 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van de (latente) belastingdruk over de herwaarderingsverschillen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 478 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2024: € 385 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonmeij. 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoud- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

Overige reserve	2025 euro	2024 euro
Stand per 1 januari	211.352.262	195.300.307
Resultaat boekjaar	30.714.487	108.010.634
Mutatie herwaarderingsreserve	-38.496.004	-91.958.679
Stand per 31 december	203.570.745	211.352.262

Resultaatbestemming

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven. Het gehele vermogen van de corporatie wordt binnen de vigerende kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) besteed. Het bestuur stelt voor om het resultaat ter grootte van € 30,7 miljoen toe te voegen aan de overige reserves van Woonmeij. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juni 2026 en ondertekend door de voltallige Raad van Commissarissen en de Bestuurder op gelijke datum. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. In deze vergadering is door de Raad van Commissarissen tevens het volkshuisvestingsverslag goedgekeurd en is besloten het bestuur decharge te verlenen op basis van de jaarstukken. De jaarstukken worden toegelicht in de Algemene Ledenvergadering.

9.10.9 Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2025	2024
	euro	euro
Stand voorziening per 1 januari	5.334.434	7.440.175
Dotatie	26.325.611	10.511.542
Onttrekking	-25.190.175	-12.261.056
Vrijval	-762.053	-356.227
Stand per 31 december	5.707.817	5.334.434

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van investeringen in bestaande complexen welke projectmatig worden uitgevoerd, investeringen in nieuwe verhuureenheden en grondposities en ontwikkellocaties welke eerst in de toekomst zullen worden ontwikkeld voor eigen exploitatie dan wel voor derden, waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorzieningen hebben een looptijd van een jaar.

9.10.10 Langlopende schulden

Schulden aan banken	2025 euro	2024 euro
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,31%	2,29%
Schuldrestant per 1 januari	209.986.181	188.073.489
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-8.099.576	-8.073.889
Nieuwe leningen	26.200.000	30.000.000
Agio nieuwe leningen	-	-
Amortisatie agio	-15.794	-13.419
Schuldrestant per 31 december	228.070.811	209.986.181
Af te lossen leningen in 2026 (kortlopende schulden aan banken)	-3.126.382	-8.099.576
Amortisatie agio in 2026 (kortlopende schulden aan banken)	-59.689	-59.372
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2025	224.884.740	201.827.233

Rentepercentages	euro
< 1%	50.455.056
1% - 2%	37.086.667
2% - 3%	71.633.333
3% - 4%	44.765.919
4% - 5%	19.153.106
5% - 6%	3.000.000
> 6%	-
	226.094.081

Resterende looptijd	euro
1 jaar	-
2 - 5 jaar	17.008.375
6 - 10 jaar	19.326.670
11 - 20 jaar	17.666.667
21 - 30 jaar	61.000.000
31 - 40 jaar	37.172.369
41 - 50 jaar	73.920.000
	226.094.081

excl. Agio van € 1.976.730

In het kader van taakoverdracht in 2023, heeft Woonmeij leningen overgenomen van BrabantWonen tegen niet-marktconforme condities. Deze overname leidt derhalve tot het opnemen van disagio. Daarnaast is agio opgenomen als gevolg van het overnemen van leningen in 2021 tegen niet-marktconforme condities bij de Vestia-deal.

Borgstelling

Alle leningen van banken (excl. agio) zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Woonmeij heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan op hypotheekvestiging op het bezit dat Woonmeij in onderpand heeft gegeven. Het onderpand betreft het gehele DAEB bezit.

Marktw waarde

De marktw waarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (inclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 169.233.862 (2024: € 177.609.153).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	69.822.665	65.340.153
Mutaties:		
Investerings	301.500	-
Desinvesteringen	-3.235.736	-1.034.840
Waardeverandering	6.055.729	5.517.352
Boekwaarde per 31 december	72.944.158	69.822.665

Deze verplichting bestaat uit 266 (2024: 276) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 36 (2024: 39) met een terugkooprecht.

Overige schulden

Overige schulden	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Stand 1 januari	43.701	43.701
Ontvangen waarborgsommen	-	-
Uitbetaalde waarborgsommen	-991	-
Stand 31 december	42.710	43.701

Dit betreft alleen waarborgsommen voor commerciële contracten. De hoogte van de waarborgsom is vastgesteld op 3 maandhuren. Over de waarborgsommen wordt geen rente vergoed.

9.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Schulden aan overheid	61.704	-
Schulden aan banken	3.186.071	8.158.948
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.199.229	2.090.829
Premies van sociale verzekeringen en pensioenen	364.471	332.305
Belastingen - BTW	2.473.084	2.658.004
Overlopende passiva	3.561.989	3.775.321
	11.846.548	17.015.407

Schulden aan banken

De kortlopende schulden aan banken bestaan voor € 3.126.382 uit contractuele aflossingen op leningen in 2025. Het restant betreft mutatie vrijval agio op een lening.

Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-25 euro	31-12-24 euro
Niet vervallen rente van leningen	2.663.713	2.068.124
Te betalen vakantie-uren	288.250	259.838
Vooruitontvangen huur	236.102	254.595
Af te rekenen servicekosten	157.459	181.964
Overige transitoria	216.465	1.010.800
	3.561.989	3.775.321

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

9.10.12 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken boven op de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Woonmeij heeft een obligolening afgesloten bij de Nederlandse Waterschapsbank voor € 5.575.000. Ultimo 2025 was er niets getrokken op de obligolening.

Verplichtingen nieuwbouw

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 18.823.357 (2024: € 13.472.500).

Verplichtingen verbeteringsinvesteringen, verduurzaming en planmatig onderhoud

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met uitvoerders voor verbeteringsinvesteringen, verduurzaming en planmatig onderhoud aan woningen. Het saldo van deze verplichtingen bedraagt:

Verplichting	2025 euro	2024 euro
Planmatig onderhoud	1.331.149	3.176.751
Verbeteringsinvesteringen	15.000	0
Verduurzaming	1.954.431	17.316.239
	3.300.580	20.492.990

Overige verplichtingen

ERP syteem

- Contract: mantelovereenkomst tot en met eind 2027.
- Prijs per jaar € 205.659.

Kantoorautomatisering

- Contract: overeenkomst 3 jaar (ingaaande livegang 1 april 2025)
- Prijs per jaar € 164.424.

9.10.13 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft sinds 2024 een deelneming in Thuispoort voor 6,5%.

9.11 Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel)

9.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2025 euro	2024 euro
Huren	40.426.339	37.788.025
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	44.094	43.805
Huurderving	-407.755	-308.796
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	63.549	-32.247
	40.126.227	37.490.787
De stijging van de post huren ten opzichte van 2025 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2025	960.000	
Huurverhoging 2024	950.000	
Mutaties bezit 2025	272.000	
Mutaties bezit 2024	271.000	
Harmonisaties en verbeteringen 2024-2025	185.000	
	2.638.000	

Opbrengst servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2025 euro	2024 euro
Servicekosten	1.302.414	1.191.150
Derving	-7.528	-32.651
	1.294.886	1.158.499

Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2025 euro	2024 euro
Servicekosten	-1.396.706	-1.224.346
	-1.396.706	-1.224.346

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025 euro	2024 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-2.099.147	-1.782.675
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.299.659	-1.274.069
	-3.398.806	-3.056.744

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in par. 9.8.1.1 staan vermeld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2025 euro	2024 euro
Planmatig onderhoud	-10.676.896	-9.175.705
Mutatieonderhoud	-2.418.951	-1.829.837
Klachtenonderhoud	-1.213.110	-1.280.517
Toegerekende lonen en salarissen	-1.589.527	-1.517.412
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-683.222	-767.911
	-16.581.706	-14.571.382

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in par. 9.8.11 staan vermeld.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025 euro	2024 euro
Gemeentelijke heffingen	-2.230.629	-1.983.982
Contributie Aedes	-46.597	-45.087
Verhuurderbijdrage aan Huurcommissie	-28.864	-21.743
Verzekeringen	-213.755	-187.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-86.105	-36.307
	-2.605.950	-2.275.117

9.11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2025 euro	2024 euro
Verkoopopbrengst woningen marktconform	3.200.161	2.606.393
	3.200.161	2.606.393

Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2025 euro	2024 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-155.350	-133.728
Toegerekende overige bedrijfslasten	-92.373	-92.638
	-247.723	-226.366

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2025 euro	2024 euro
Boekwaarde woningen marktconform	-1.937.112	-1.617.693
	-1.937.112	-1.617.693

9.11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025 euro	2024 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-1.557.522	-1.302.279
Toegerekende overige bedrijfslasten	-567.866	-575.579
Waardevermindering projecten in ontwikkeling	-11.318.473	-6.202.159
Terugname waardevermindering projecten in ontwikkeling	81.453	356.227
Vrijval onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	723.610	-
Afgeboekte projecten in ontwikkeling	-19.408	-5.052
Waardevermindering activa in exploitatie	-14.968.696	-3.953.156
Terugname waardevermindering activa in exploitatie	5.166.837	14.655.916
	-22.460.065	2.973.917

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025 euro	2024 euro
Waardeverandering DAEB bezit	41.289.101	92.013.051
Waardeverandering Niet-DAEB bezit	1.455.771	3.605.368
	42.744.872	95.618.419

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2025 euro	2024 euro
Waardeverandering VOV	126.878	178.778
	126.878	178.778

9.11.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2025 euro	2024 euro
Vergoeding kosten woningaanpassingen	75.027	31.077
Omzet EPV	211.345	217.247
Omzet servicekosten zonnepanelen	173.264	147.654
Overige baten	15.970	19.620
Verkoopopbrengst vov woningen	4.245	-
	479.851	415.597

Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2025 euro	2024 euro
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-6.306	-2.851
Kosten woningaanpassingen	-42.546	-64.133
Monitoring EPV	-53.499	-41.963
Kosten wasautomaten en drogers	-3.012	-629
Onderhoud en vervanging zonnepanelen	-28.072	-18.797
ICT kosten zonnepanelen	-	-3.014
Terugkoopwaarde vov woningen	-11.787	-2.652
	-145.222	-134.039

9.11.5 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2025 euro	2024 euro
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-59.893	-57.064
Lonen en salarissen	-1.174.827	-887.884
Overige personeelskosten	-125.841	-152.620
Huisvestingskosten	-44.335	-27.811
Bestuurskosten	-112.283	-109.060
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-171.863	-149.159
Algemene kosten	-370.391	-272.226
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-35.374	-30.748
Volkshuisvestelijke bijdrage	-57.672	-57.162
	-2.152.480	-1.743.735

9.11.6 Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid	2025 euro	2024 euro
Sociale investeringen leefbaarheid	-135.480	-106.052
Toegerekende lonen en salarissen	-507.089	-496.356
Toegerekende overige bedrijfslasten	-252.815	-283.092
	-895.384	-885.500

9.11.7 Saldo financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025 euro	2024 euro
Overige rentebaten	120.940	219.331
	120.940	219.331

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2025 euro	2024 euro
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-5.083.105	-4.445.728
Borgstellingsvergoeding	-41.935	-36.893
Overige rentelasten	-64.298	-68.387
	-5.189.338	-4.551.008

9.11.8 Belastingen

Belastingen	2025 euro	2024 euro
Acute vennootschapsbelasting 2025	-802.748	-
Acute vennootschapsbelasting 2024	32.337	-2.755.874
Acute vennootschapsbelasting 2023	418.727	48.867
Acute vennootschapsbelasting 2022	-	359.183
Vrijval belastinglatentie leningen	-17.132	-17.332
	-368.816	-2.365.156

De acute vennootschapsbelasting voor het jaar 2025 bedraagt € 802.748 (2024: € 2.755.874).

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving. Woonmeij volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% in 2025 (2024: 25,8%).

De effectieve belastingdruk bedraagt 1,13% (2024: 2,14%). Het verschil in belastingdruk is het gevolg van het verschil tussen de commerciële en fiscale resultaatbepaling.

In onderstaande tabel is vanuit het commerciële resultaat het fiscale resultaat bepaald.

Belastingen	2025 euro	2024 euro
Commercieel resultaat voor belasting	31.083.303	110.375.790
<u>Correcties:</u>		
Resultaat verkoop woningen	-1.023.078	-800.275
Afschrijvingen materiële vaste activa	-449.484	-438.663
Lasten onderhoud en overige bedrijfslasten	-7.939.340	465.984
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-22.537.073	-100.648.973
Rentelasten	51.276	24.408
Terugname afwaardering i.v.m. stijgende woz waarde	51.800	137.251
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	3.919.898	1.605.526
Overige fiscale regelingen	6.834	13.351
Belastbare winst	3.164.136	10.734.399
Verschuldigde winstbelasting	802.748	2.755.874
Voorlopige aanslag	-2.050.000	-3.816.735
Nog te betalen vennootschapsbelasting	-1.247.252	-1.060.861

9.11.9 Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2025 euro	2024 euro
Immateriële vaste activa	8.443	39.207
Overige onroerende en roerende zaken	6.306	2.851
Activa ten dienste van de exploitatie	276.761	232.526
	291.510	274.584

9.11.10 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2025 euro	2024 euro
Lonen en salarissen	5.509.847	4.781.847
Premies sociale verzekeringen	892.023	785.455
Premies pensioenen	681.592	553.031
	7.083.462	6.120.333

Het gemiddeld aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2025 is 75,3 (2024: 69,3). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Overzicht van het gemiddeld aantal fte's	2025	2024
Directie & Staf		
Directeur	1,0	1,0
Bestuurssecretariaat	1,0	1,0
HRM	0,9	0,8
Organisatie & Communicatie	4,1	4,0
Vastgoedsturing	1,6	2,0
Control	2,9	2,5
Klant & Wonen		
Manager K&W	1,0	0,2
Wonen	12,5	11,2
Leefbaarheid	7,8	8,2
Beleid- & Procesontwikkeling K&W	1,8	1,2
Klant & Vastgoed		
Manager K&V	1,0	0,1
Onderhoudsdienst	11,0	11,5
Vastgoedprojecten	10,4	10,2
Bedrijfsbureau	4,7	2,1
Beleid- & Procesontwikkeling K&V	1,7	1,9
Financiën & Digitale Bedrijfsvoering		
Manager F&D	1,0	1,0
Informatisering & Automatisering	3,8	4,0
Financiën	7,4	6,5
	75,3	69,3

9.11.11 Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

Accountantskosten	2025 euro	2024 euro
Controle jaarrekening	146.937	119.804
Andere controlewerkzaamheden	7.381	7.260
	154.318	127.064

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonmeij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in

art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en hebben betrekking op Forvis Mazars Accountants N.V.

9.11.12 WNT-verantwoording

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonmeij. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonmeij van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Woonmeij is € 206.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

In onderstaande tabel zijn van de leidinggevende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht weergegeven in één tabel. Woonmeij wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve af van de gestelde richtlijn van het Ministerie van BZK.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking Naam topfunctionaris	2025	2024
	M.A.W. Wonders euro	M.A.W. Wonders euro
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,00	1,00
Dienstbetrekking	ja	ja
Totaal beloning	183.334	169.019
Totaal beloning op termijn	22.507	22.715
Totaal bezoldiging conform WNT	205.841	191.734
Individueel WNT-maximum	206.000	195.000
Overschrijding WNT-grens?	NEE	NEE
Motivering indien overschrijding		

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2025 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Toeziethoudende topfunctionarissen

Bezoldiging toezichhoudende topfunctionarissen 2025					
Naam topfunctionaris	J.L.W. Liebrecht	H.E.H.M. Salemink	H.J.A. van Hezik	C.M.A. van Uden	P.G. Bartels
	euro	euro	euro	euro	euro
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging					
Beloning	24.720	16.840	16.840	16.840	16.840
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	24.720	16.840	16.840	16.840	16.840
Toepasselijk WNT-maximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging toezichhoudende topfunctionarissen 2024					
	euro	euro	euro	euro	euro
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging					
Beloning	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Toepasselijk WNT-maximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden 10%. Woonmeij conformeert zich echter aan de geadviseerde lagere maxima van de beroepscode van het VTW, met maximale percentages van 12% respectievelijk 8%.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2025 geen uitkeringen verstrekt wegens beëindiging van een dienstbetrekking van topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen.

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.

9.11.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Mutaties eigen vermogen

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Overige belangrijke gebeurtenissen

Er hebben zich geen overige belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

9.12 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

9.12.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-25 DAEB euro	31-12-25 Niet-DAEB euro	31-12-24 DAEB euro	31-12-24 Niet-DAEB euro
Vaste activa				
<u>Immateriële vaste activa</u>				
Software	2.552	134	10.573	556
	2.552	134	10.573	556
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.045.299.187	-	985.756.248	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	40.533.765	-	37.690.741
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.390.855	28.965.017	43.256.802	27.850.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.205.405	405.669	12.637.271	-
	1.095.895.447	69.904.451	1.041.650.321	65.541.440
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.794.664	36.563	1.794.828	33.765
	1.794.664	36.563	1.794.828	33.765
<u>Financiële vaste activa</u>				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	52.642.535	-	49.397.493	-
Interne lening	3.529.603	-	4.286.079	-
Deelneming Thuispoort	-	71.024	-	71.024
Latente belastingvorderingen	77.174	-	94.306	-
	56.249.312	71.024	53.777.878	71.024
Som der vaste activa	1.153.941.975	70.012.172	1.097.233.600	65.646.785
Vlottende activa				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	615.394	13.228	359.358	13.228
Overige voorraden	199.183	10.483	199.392	10.495
	814.577	23.711	558.750	23.723
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	238.687	12.562	213.086	11.215
Overheid	12.448	655	12.110	637
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	14.000.000	-	14.000.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.223.428	117.022	2.094.768	110.251
Overige vorderingen	-	-	738	39
Overlopende activa	157.483	8.289	202.690	10.668
	2.632.046	14.138.528	2.523.392	14.132.810
<u>Liquide middelen</u>	529.000	670.240	6.195.000	1.862.603
Som der vlottende activa	3.975.623	14.832.479	9.277.142	16.019.136
Totaal	1.157.917.598	84.844.651	1.106.510.742	81.665.921

PASSIVA	31-12-25 DAEB euro	31-12-25 Niet-DAEB euro	31-12-24 DAEB euro	31-12-24 Niet-DAEB euro
Eigen vermogen				
<u>Vermogen</u>				
Herwaarderingsreserve	653.593.393	15.174.681	615.097.389	13.843.501
Overige reserve	203.570.745	37.467.854	211.352.262	35.553.992
	857.164.138	52.642.535	826.449.651	49.397.493
<u>Voorzieningen</u>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	5.707.817	-	5.191.077	143.357
	5.707.817	-	5.191.077	143.357
Vreemd vermogen				
<u>Langlopende schulden</u>				
Schulden aan banken	224.884.740	-	201.827.233	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.470.439	28.473.719	42.386.662	27.436.003
Interne lening	-	3.529.603	-	4.286.079
Overige schulden	18.487	24.223	18.487	25.214
	269.373.666	32.027.545	244.232.382	31.747.296
<u>Kortlopende schulden</u>				
Schulden aan overheid	58.619	3.085	-	-
Schulden aan banken	3.186.071	-	8.158.948	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.090.015	109.214	1.951.288	139.541
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.000.000	-	14.000.000	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.812.600	24.955	2.799.177	191.132
Overlopende passiva	3.524.672	37.317	3.728.219	47.102
	25.671.977	174.571	30.637.632	377.775
Totaal	1.157.917.598	84.844.651	1.106.510.742	81.665.921

9.12.2 Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	2025 DAEB euro	2025 Niet-DAEB euro	2024 DAEB euro	2024 Niet-DAEB euro
Huuropbrengsten	38.155.010	1.971.217	35.604.764	1.886.023
Opbrengsten servicecontracten	1.193.674	101.212	1.059.275	99.224
Lasten servicecontracten	-1.371.661	-25.045	-1.204.319	-20.027
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.241.985	-156.821	-2.907.604	-149.140
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.144.402	-437.304	-14.093.903	-477.479
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.474.332	-131.618	-2.158.559	-116.558
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.116.304	1.321.641	16.299.654	1.222.043
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.947.661	1.252.500	1.786.273	820.120
Toegerekende organisatiekosten	-236.063	-11.680	-215.667	-10.699
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-956.531	-980.581	-1.006.209	-611.484
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	755.067	260.238	564.397	197.936
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.831.780	371.715	3.005.563	-31.646
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.289.101	1.455.771	92.013.051	3.605.368
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	50.276	76.602	116.861	61.917
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.507.597	1.904.088	95.135.475	3.635.639
Opbrengst overige activiteiten	464.393	15.458	406.895	8.702
Kosten overige activiteiten	-132.424	-12.798	-130.989	-3.050
Netto resultaat overige activiteiten	331.969	2.660	275.906	5.652
Overige organisatiekosten	-2.044.788	-107.692	-1.658.004	-85.731
Kosten omtrent leefbaarheid	-852.898	-42.486	-842.426	-43.074
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117.923	3.017	211.560	7.771
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.110.497	-78.841	-4.458.351	-92.657
Saldo financiële baten en lasten	-4.992.574	-75.824	-4.246.791	-84.886
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	27.820.677	3.262.626	105.528.211	4.847.579
Belastingen	-351.232	-17.584	-2.247.765	-117.391
Resultaat niet-DAEB tak	3.245.042	-	4.730.188	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	30.714.487	3.245.042	108.010.634	4.730.188

9.12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2025 DAEB euro	2025 niet-DAEB euro	2024 DAEB euro	2024 niet-DAEB euro
<u>Operationele activiteiten</u>				
Huurontvangsten	38.048.000	2.001.000	35.657.000	1.891.000
Vergoedingen	1.526.000	80.000	1.401.000	74.000
Overige bedrijfsontvangsten	350.000	18.000	314.000	17.000
Ontvangen interest	146.000	4.000	236.000	8.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.070.000	2.103.000	37.608.000	1.990.000
Betalingen aan werknemers	6.793.000	357.000	5.871.000	309.000
Onderhoudsuitgaven	13.088.000	330.000	11.874.000	366.000
Overige bedrijfsuitgaven	7.266.000	296.000	6.761.000	284.000
Betaalde interest	4.541.000	78.000	3.999.000	92.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	91.000	2.000	89.000	1.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	205.000	11.000	185.000	10.000
Vennootschapsbelasting	463.000	24.000	1.808.000	95.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	32.447.000	1.098.000	30.587.000	1.157.000
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	7.623.000	1.005.000	7.021.000	833.000
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.302.000	1.830.000	1.739.000	1.406.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	298.000	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële activa</i>	3.302.000	2.128.000	1.739.000	1.406.000
Nieuwbouw huur	13.017.000	309.000	18.294.000	298.000
Verbeteruitgaven	19.397.000	5.000	9.603.000	24.000
Aankoop	2.406.000	2.948.000	1.327.000	611.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	321.000	295.000	-	-
Investerings overig	306.000	13.000	355.000	17.000
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	35.447.000	3.570.000	29.579.000	950.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-32.145.000	-1.442.000	-27.840.000	456.000
Ontvangsten verbindingen	756.000		752.000	-
Uitgaven verbindingen				-71.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	756.000	-	752.000	-71.000
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	-31.389.000	-1.442.000	-27.088.000	385.000
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Nieuwe te borgen leningen	32.600.000	-	30.000.000	-
Aflossing geborgde leningen	-14.500.000	-	-8.074.000	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-756.000	-	-752.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	18.100.000	-756.000	21.926.000	-752.000
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	-5.666.000	-1.193.000	1.859.000	466.000
<u>Verloop liquide middelen</u>				
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	6.195.000	1.863.000	4.336.000	1.397.000
Mutatie liquide middelen	-5.666.000	-1.193.000	1.859.000	466.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	529.000	670.000	6.195.000	1.863.000

9.13 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel, 16 juni 2026

Opmaken van de Jaarrekening
Bestuur:

Vaststellen van de jaarrekening
Raad van Commissarissen:

De heer M.A.W. Wonders
(directeur-bestuurder)

De heer J.L.W. Liebregt

De heer H.E.H.M. Salemink

De heer C.M.A. van Uden

Mevrouw P.G. Bartels

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina's.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonmeij

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonmeij te Schijndel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonmeij 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 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 Woonmeij zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 703.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonmeij en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonmeij inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Woonmeij heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 5.3.4 op de pagina's 50 tot en met 52.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van het integriteitsbeleid en de meldregeling Wet bescherming klokkenluiders en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonmeij.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de business controller/auditor en manager financiën en digitale bedrijfsvoering.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van:
 - journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en
 - belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor de risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonmeij verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Wij hebben ons daarbij gericht op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonmeij en van de door Woonmeij gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het directieteam, de raad van commissarissen en de audit- en vastgoedcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de business controller/auditor of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonmeij mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonmeij om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.085 miljoen hetgeen neerkomt op 92,6% van het balanstotaal van Woonmeij.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij past hierbij voor een deel van het bezit ad € 1.056,4 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina's 88 en 89 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Voor de flexwoningen, het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 28,6 miljoen past Woonmeij de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woonmeij een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woonmeij en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlaag belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonmeij heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonmeij gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid, zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarden schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 25 juni 2019 benoemd als accountant van Woonmeij vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling 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 Woonmeij;
- 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

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. 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.

Apeldoorn, 25 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA