

u

Jaarverslag en jaarrekening Woonin 2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Volkshuisvestelijk verslag	
Voorwoord	6
Voorwoord	7
1 Waar staat Woonin voor?	8
Ondernemingsplan Eropaf!	9
Prestatieafspraken	11
2 Onze huurders	16
Woonruimteverdeling	17
Maatschappelijke opgave	22
Huur	25
3 Onze dienstverlening	28
Goede dienstverlening	29
Uitstekende bereikbaarheid	29
Digitalisering	30
Huurderstevredenheid	30
Participatie	33
Betere buurten	35
4 Onze woningen	39
Woningvoorraad	40
Kwaliteit	41
Verkoop	49
Verenigingen van Eigenaren	50
5 Onze organisatie	51
Medewerkers	52
Integriteit	56
Wet- en regelgeving	57
Juridische structuur en verbindingen	58
Financiën	58
6 Governance	65
Ondernemingsbestuur	66
Verslag Raad van Commissarissen	68
Verklaring	77
Jaarrekening 2025	

1	Inleiding	79
	Inleiding	80
2	Kengetallen	81
	Kengetallen	82
3	Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)	84
	Balans per 31 december 2025	85
4	Winst- en verliesrekening functioneel over 2025	87
	Winst- en verliesrekening functioneel over 2025	88
5	Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)	89
	Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)	90
6	Toelichting op de balans	92
6.1	Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	93
6.2	Financiële vaste activa	108
6.3	Voorraden	113
6.4	Vorderingen	113
6.5	Liquide middelen	114
6.6	Eigen vermogen	114
6.7	Voorzieningen	115
6.8	Langlopende schulden	116
6.9	Kortlopende schulden	118
6.10	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	120
6.11	Verbonden partijen	121
7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	122
7.1	Algemeen	123
7.2	Gealloceerde kosten	123
7.3	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	125
7.4	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	127
7.5	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	127
7.6	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	128
7.7	Overige organisatiekosten	129
7.8	Kosten omtrent leefbaarheid	129
7.9	Financiële baten en lasten	130
7.10	Belastingen	130
7.11	Werknemers	132

8	Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	135
8.1	Balans DAEB/Niet-DAEB	136
8.2	Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB	138
8.3	Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB	139
<hr/>		
Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen		
<hr/>		
9	Algemene toelichting	141
9.1	Activiteiten	142
9.2	Continuïteit	142
9.3	Verslaggevingsperiode	142
9.4	Consolidatie	142
9.5	Verbonden partijen	142
9.6	Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen	142
9.7	Gescheiden verantwoording DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak	143
9.8	Toelichting kasstroomoverzicht	143
9.9	Algemene grondslagen	144
9.10	Vergelijking met voorgaand jaar	144
9.11	Oordelen en schattingen	144
<hr/>		
10	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	146
10.1	Vastgoedbeleggingen	147
10.2	Materiële vaste activa	155
10.3	Financiële vaste activa	156
10.4	Vorraden	157
10.5	Vorderingen	158
10.6	Liquide middelen	158
10.7	Herwaarderingsreserve	158
10.8	Voorzieningen	158
10.9	Langlopende schulden	159
10.10	Kortlopende schulden	160
10.11	Operationele leasing	160
<hr/>		
11	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	161
11.1	Algemeen	162
11.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	162
11.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	163
11.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163
11.5	Overige organisatiekosten	164
11.6	Kosten omtrent leefbaarheid	164
11.7	Saldo financiële baten en lasten	165
11.8	Belastingen	165
11.9	Resultaat uit deelnemingen	165

12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	166
	12.1 Treasury reglement	167
	12.2 Beheersing financiële risico's	167
	12.3 Samenstelling portefeuille financiële transacties	168
<hr/>		
	Ondertekening	169
<hr/>		
13	Overige gegevens	171
	13.1 Statutaire resultaatbestemming	172
	13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	172
<hr/>		
	Colofon	
<hr/>		
	Colofon	186
	Colofon	187



woonin

Voorwoord

ICO 1236

Voorwoord

Het jaar 2025 stond in het teken van **het ambacht** en **eropaf**. Naast het feit dat we hiermee ons beroepsjargon fraai hebben uitgebreid, heeft het ons veel richting geboden in de uitvoering van ons werk. Beide termen zijn helemaal ingeburgerd als heldere opdrachtomschrijving. Oefen je vak uit, houd je hoofd erbij en: hup, eropaf.

De druk op de woningmarkt, de groeiende groep kwetsbare bewoners en de toenemende complexiteit in onze buurten vragen veel van ons. Juist daarom is het belangrijk dat we vanuit ons ambacht doen waar we voor staan: betaalbare, duurzame woningen en fijne buurten creëren waar mensen zich thuis voelen.

Dat ambacht voeren we uit met de nodige uitdagingen. En soms onder een onzeker gesternte. Denk aan de ongunstigere investeringsomstandigheden, met een gestegen rente, hoge bouwkosten, dreigende netcongestie en moeilijker maatschappelijke omstandigheden. De sociale problematiek in onze wijken neemt immers toe. Er lijken bevolkingsgroepen – juist in 'onze' wijk – af te haken. En de acceptatie van de situatie waarin woningzoekenden lang op een sociale huurwoning moeten wachten, wordt minder. Uitdagingen waarvoor we als Woonin staan en die de collega's telkens weer oppakken.

We hebben in 2025 mooie resultaten behaald. We bouwden een groot aantal nieuwe sociale huurwoningen en verbeterden honderden woningen. We maakten zichtbaar verschil in wijken door gebiedsgericht te werken. En stonden dichterbij onze huurders. Onze medewerkers in de wijken zijn steeds beter uitgerust om signalen op te vangen en samen met bewoners en partners tot oplossingen te komen. De waardering van huurders bevestigt dat deze aanpak werkt: *dichtbij, vakbekwaam, slagvaardig en maatschappelijk gedreven*.

” We zijn steeds beter in staat om op vraagstukken van deze tijd te reageren

Wat mij trots maakt, is de manier waarop we als organisatie steeds beter in staat zijn om op vraagstukken van deze tijd te reageren. Met het interne scholingsprogramma Ambachtsschool hebben we geïnvesteerd in vakmanschap, in gezamenlijk leren en in het versterken van ons handelingsperspectief. Buiten gebeurt het en daar zijn we dan ook.

Ik wil alle collega's, huurders en samenwerkingspartners bedanken voor hun inzet en vertrouwen. Samen bouwen we óók in 2026 aan *meer woningen en betere buurten*.

Henk Peter Kip

Directievoorzitter Woonin



1 Waar staat Woonin voor?

Op 1 januari 2023 ontstond Woonin uit de fusie tussen Mitros (Utrecht en Nieuwegein) en Viveste (Wijk bij Duurstede en Houten). Wij vinden dat iedereen goed moet kunnen wonen. Een fijne woonplek is een voorwaarde voor prettig samenleven. Daarom verhuren wij betaalbare, duurzame woningen en werken we aan leefbare buurten. Dat doen we al meer dan 100 jaar, vanuit de overtuiging dat wij als woningcorporatie écht een verschil kunnen maken.

De uitdagingen zijn groot

In politiek en maatschappij is veel aandacht voor wonen. Het woningtekort is groot en de wachttijd lang. Er zijn simpelweg meer woningen nodig. De kloof tussen arm en rijk is soms groot en dat zien we terug in de samenstelling van onze buurten. In buurten waar wij veel woningen hebben, zien we meer kwetsbare bewoners. Soms ervaren bewoners in deze buurten overlast en onveiligheid. Samen met onze partners in stad en regio werken we hard aan oplossingen voor deze uitdagingen.

Ondernemingsplan Eropaf!

Meer woningen

Er zijn te weinig woningen voor iedereen. Ook mensen in een kwetsbare positie moeten vaak lang wachten op een eigen plek. Wij willen meer locaties in bezit krijgen om de komende jaren nieuwe woningen te bouwen. Ook blijven we volop investeren in (groot) onderhoud en in de verduurzaming van al onze woningen.

We slagen erin om honderden nieuwe woningen per jaar te bouwen, met een goede balans tussen bewonersgroepen en met voldoende groen, voorzieningen en ontmoetingsruimte. We bouwen bij voorkeur permanente woningen. Maar we benutten ook tijdelijke plekken door flexwoningen van hoge kwaliteit te realiseren. Voor de groeiende groep zelfstandig wonende ouderen ontwikkelen we speciale woonconcepten. Zo dragen we bij aan doorstroming en meer passend wonen.

We verkopen alleen als we netto-groei laten zien in het aantal sociale huurwoningen. Met de opbrengsten betalen we nieuwbouw en renovatie en verhogen we onze volkshuisvestelijke prestaties.

Betere buurten

Door allerlei ontwikkelingen in de maatschappij hebben steeds meer bewoners moeite om mee te doen. In sommige wijken zien we armoede, eenzaamheid en overlast toenemen. Soms voelen mensen zich onveilig. Aan ons de taak om samen met bewoners van elke buurt een betere buurt te maken.

Samen met onze lokale partners kunnen we de buurten voor onze huurders verbeteren. Dit vereist vakwerk. Dit noemen we het ambacht van de volkshuisvesting. Belangrijk is dat we naast onze huurders staan, hun leefwereld centraal stellen en zorgen dat onze medewerkers goed toegerust zijn voor hun taken.

- We werken gebiedsgericht. We zijn zichtbaar aanwezig in de buurt en werken samen met een netwerk van lokale organisaties.
- In onze wooncomplexen stemmen we het beheer af op wat nodig is. Intensief waar nodig. We bestrijden samen met autoriteiten ondermijnende activiteiten en we bevorderen met onze partners fijn samenleven.
- We zijn trots op onze gemengde woonconcepten in de nieuwbouw, waar huurders elkaar ondersteunen door een goede buur te zijn. De komende periode gaan we hiermee ook aan de slag in de bestaande voorraad.

- Buiten gebeurt het. Onze leefbaarheidsstrategie geeft richting aan ons werk en we brengen meer medewerkers 'naar buiten'.

Expeditie Ambacht

De ontwikkeling van ons ambacht is een hoofdthema binnen Woonin. In 2024 en 2025 hebben we hard gewerkt aan een ontwikkelingstraject voor de hele organisatie: Expeditie Ambacht.

Kernwaarden

Om ervoor te zorgen dat onze medewerkers op een eenduidige manier werken aan onze opgave hebben we 4 kernwaarden vastgesteld: dichtbij, vakwerk, slagvaardig en maatschappelijk.

- **Dichtbij - daar waar het gebeurt, vind je ons**
Buurten beter maken doen we van binnenuit. We werken gebiedsgericht en weten wat er speelt bij huurders en andere partijen. Onze beheerders zijn de ogen en oren van de buurt. We zijn goed bereikbaar en spreken heldere taal.
- **Vakwerk - we zijn goed in wat we doen**
Omdat er grote uitdagingen zijn in de samenleving, hebben we flinke ambities. We leggen de lat hoog en dat kan omdat onze mensen het ambacht van de volkshuisvesting verstaan. Dat gaat veel verder dan alleen woningen verhuren. Het is een vak apart. Een prachtig vak.
- **Slagvaardig - we gaan eropaf**
Er wordt veel van ons verwacht en er is geen tijd te verliezen. Daarom pakken we onze verantwoordelijkheid en tonen we lef. We denken in oplossingen. We bieden hulp, maar geven ook onze grenzen aan. We leren door te doen. Eropaf!
- **Maatschappelijk - ons werk doet ertoe**
We bieden betaalbare woningen en werken aan prettig leefbare wijken, in een tijd dat daar enorme behoefte aan is. We maken het verschil voor onze huurders én de lokale samenleving. Dat maakt onze inzet 100% de moeite waard.

Woonin gaat eropaf!

We zijn in 2025 vol energie en enthousiasme aan de slag geweest. Onze productie in nieuwbouw en woningverbetering ligt hoog. De resultaten van onze keuze voor het gebiedsgericht werken worden steeds zichtbaarder. Huurders waarderen dat we dichtbij zijn. En ook onze medewerkers worden er blij van. We koesteren ons A-label in de Aedes Benchmark voor huurderstevredenheid. Datzelfde geldt voor onze hoge medewerkerstevredenheid. De interne Ambachtsschool is op stoom. Hiermee investeren we in het ambacht van de volkshuisvesting voor alle medewerkers.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken per gemeente

Ieder jaar maken we, zoals bepaald in de Woningwet, [prestatieafspraken](#) met de gemeenten waarin we actief zijn. Het gaat om afspraken tussen de gemeente, Wooninspraak (huurdersvertegenwoordiging) en Woonin. De Nationale prestatieafspraken vormen een belangrijk kader voor onze prestatieafspraken.

Steeds vaker kiezen we ervoor om een set meerjarige prestatieafspraken (looptijd 4 jaar) te maken, die we vervolgens gedurende de looptijd jaarlijks actualiseren. Hiermee kunnen we op een efficiënte wijze goed aansluiten bij de actualiteit.

Utrecht

We hebben in Utrecht 472 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2025	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	Groei naar minimaal 20.700 zelfstandige sociale huurwoningen	●
Omvang kernvoorraad	Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen	●
Aanbod vrijkomende woningen	70% huurprijs ≤ 2e aftoppingsgrens	●
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG* 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	Ambitie nieuwbouw: 500 sociale huurwoningen per jaar	●
Verkoop	Binnen randvoorwaarden netto-groei voorraad en afspraken amendementswijken	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

* = Bijna EnergieNeutrale Gebouwen

Houten

We hebben in Houten in 2025 geen woningen toegevoegd. Locaties vinden blijft lastig. De samenwerking met de gemeente hebben we geïntensiveerd. We hebben 12 woningen verkocht in Houten en zijn dus onder het maximum van 30 gebleven. Voor de duurzaamheid hebben we de fixbrigade ingezet. Dit is een soort energiekluusteam dat met kleine ingrepen woningen aanpakt voor een lagere energierekening, bijvoorbeeld door het aanbrengen van tochtstrips.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2025	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	Netto groei 50 sociale huurwoningen	●
Omvang kernvoorraad	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente	n.v.t.
Aanbod vrijkomende woningen	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente	n.v.t.
Duurzaamheid	Uitfaseren label E, F en G Inzet van fixbrigade	●
Extra nieuwbouw	Regionale woondeal is leidend in ambitie opgave nieuwbouw	●
Verkoop	Maximaal 30 woningen in 2025	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Wijk bij Duurstede

In Wijk bij Duurstede hebben we aan alle afspraken voldaan.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2025	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	T/m 2027 78 woningen toevoegen aan de voorraad	●
Omvang kernvoorraad	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Aanbod vrijkomende woningen	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	Regionale woondeal is leidend in ambitie opgave nieuwbouw	●
Verkoop	Maximaal 10 woningen in 2025	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Nieuwegein

In Nieuwegein hebben we 63 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2025	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	In 2030 netto toevoeging van 579 sociale en 96 middenhuur-woningen	●
Omvang kernvoorraad	Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen, zijnde 6.230	●
Aanbod vrijkomende woningen	50% huurprijs ≤ 1e aftoppingsgrens 20% huurprijs ≤ 2e aftoppingsgrens	●
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	Ongeveer 100 per jaar	●
Verkoop	Maximaal 45 woningen per jaar in de periode 2021-2030	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Prestatieafspraken directie

Jaarlijks maakt de Raad van Commissarissen prestatieafspraken met de directie. Hierin staan concrete doelen voor het komende jaar. Deze sluiten aan op de prioriteiten in de begroting 2025. In de tabel hieronder is te zien welke doelen we wel en niet (volledig) hebben behaald in 2025.

Onderwerp	Concretisering	Voortgang
Externe projecten		
Acquisitie	Doel: 800 woningen aankopen <i>Dit aantal is niet gehaald maar de woningbouwproductie ligt op een hoog niveau. In 2025 hebben we ongeveer 500 woningen opgeleverd.</i>	●
Bouwstroom	Doel: minimaal 1 project in Bouwstroom Noord-Holland realiseren <i>Dit hebben we niet gehaald. We zoeken naar een 1e project. Dit wordt wellicht een nieuwbouwproject in Wijk bij Duurstede.</i>	●
Draagvlak investeringsprojecten	Doel: nieuwe methodiek vastleggen en gebruiken (al dan niet in op maat gemaakte vorm) in nieuwe projecten <i>Is gedaan.</i>	●
Visie ouderenhuisvesting	Doel: visie bepalen en vastleggen in beleidsdocument <i>Is afgerond.</i>	●
Woningtoewijzing	Doel: position paper schrijven over wat wij met de woningtoewijzing zouden willen <i>Dit hebben we in januari 2026 afgerond.</i>	●
Digitaliseringsvisie klantprocessen en digitale inclusie	Doel: projecten op gebied van reparatieverzoek, verhuurmutatieproces en servicekosten <i>Voldoende voortgang bereikt. In 2025 hebben we onder andere de volgende projecten gerealiseerd:</i> <ul style="list-style-type: none"> · implementatie automatisch gegenereerde woningadvertentieteksten ter versnelling publicatieproces · automatisering directe bemiddeling binnen verhuurproces · 100% datakwaliteit in verhuuradvertentie · automatisering beoordeling ZAV-aanvragen <i>Bij de afdelingen Onderhoud en Administratie lag de focus meer op het waarborgen van de stabiliteit en betrouwbaarheid van onze systemen en het wegwerken van een achterstand bij de afrekening stook- en servicekosten in plaats van het doorvoeren van grootschalige procesinnovaties.</i>	●
Toekomst Lunetten	Doel: adequaat vervolg op toekomstvisie Lunetten organiseren <i>Hier zijn we mee bezig, maar het is nog in de beginfase.</i>	●
Interne projecten		
Ambacht van de volkshuisvesting	Doel: uitvoeren jaarplan <i>Uitgevoerd.</i>	●
Medewerkersonderzoek	Doel: onderzoek uitvoeren, vervolgaacties vaststellen <i>Onderzoek is afgerond. We hebben organisatiebrede prioriteiten vastgesteld. Afdelingen hebben plannen gemaakt die nu in uitvoer zijn.</i>	●
Leiderschapstraject	Doel: traject afronden en vervolg bepalen <i>Afgerond.</i>	●
Bijzondere woonvormen	Doel: optimaliseren implementatie en nadenken over toepassing in bestaande voorraad <i>Dit is in de steigers gezet. We hebben onder andere een project voor leerkrachten gedaan.</i>	●
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	Doel: visie opstellen en implementeren <i>We hebben een visie opgesteld. Die voeren we nu uit.</i>	●
Installatieonderhoud	Doel: visie opstellen en implementeren <i>Afgerond.</i>	●

Onderwerp	Concretisering	Voortgang
Energietransitie	Doel: nieuwe richting bepalen na mislukken uitbreiding warmtenet <i>Afgerond.</i>	●
Ondermijning	Doel: reactie op dit fenomeen formuleren en implementeren <i>Hier zijn we nog mee bezig. De acties lopen maar zijn nog niet afgerond.</i>	●
Klantcontactcentrum (KCC) als kenniscentrum	Doel: onderzoeken of KCC nog meer als kenniscentrum kan functioneren <i>Dit loopt nog. We hebben eerst een kader opgesteld aan de hand waarvan we digitaliseringsvoorstellen prioriteren. We gaan hiermee verder in 2026.</i>	●
Automatiseren afdeling Administratie	Doel: plan maken en starten met uitvoer <i>Dit loopt goed.</i>	●
Langjarig financieel kader	Doel: bepalen langjarig financieel kader <i>Afgerond.</i>	●
Achterstand stook- en servicekosten wegwerken	Doel: dashboard introduceren, achterstand wegwerken <i>De achterstand is vrijwel weggewerkt.</i>	●
Externe profilering als grote ontwikkelaar	Doel: erkenning bij belangrijke stakeholders <i>Dit is niet van de grond gekomen. In de loop van 2025 hebben we afgezien van een grootschalige externe campagne om onze rol als ontwikkelaar meer bekendheid te geven. Onze analyse was dat we meer dan voldoende in beeld zijn bij onze belangrijkste stakeholders op dit gebied.</i>	●
Verhouding met gemeente Utrecht verbeteren	Doel: relatie verbeteren, gedeeltelijk met STUW, gedeeltelijk als Woonin <i>Dit is gelukt en bezegeld met een volkshuisvestelijk akkoord.</i>	●
Onzelfstandige eenheden	Doel: visie op investeren in en beheer van onzelfstandige eenheden	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald



2 Onze huurders

Woonruimteverdeling

Toewijzingsbeleid

De toewijzing van woningen is geregeld in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening kent regionale regels voor de 16 gemeenten in de regio Utrecht. Iedere gemeente heeft ook de ruimte om een lokaal deel in te vullen met eigen gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het om een nadere lokale uitwerking van voorrangregels, urgentieregels, lokale keuzes voor loten naast het reguliere aanbodmodel. In het algemene gedeelte staan de kaders hiervoor. Woonin is actief in 4 verschillende gemeenten en heeft dan ook te maken met lokale verschillen in de toewijzing.



Aantallen

In 2025 zijn 2.267 zelfstandige sociale huurwoningen vrijgekomen en weer verhuurd.

Aantal nieuwe verhuringen zelfstandige sociale huurwoningen		
	2023	1.844
	2024	1.998
	2025	2.267

In onderstaande tabel staat welke huishoudens (naar grootte, leeftijd en inkomen) in de vrijgekomen zelfstandige sociale huurwoningen terecht zijn gekomen.

Aantal toewijzingen in 2025*		≤	> kwaliteitskortingsgrens ≤	> aftoppingsgrens ≤ lage	
		kwaliteitskortingsgrens	aftoppingsgrens	huurgrens	
1-persoon		Huur ≤ € 477,20	Huur € 477,21 - € 682,96	€ 682,97 - € 900,07	Totaal
<pensioengerechtigde leeftijd	< € 28.375	22	747	2	771
	≥ € 28.375	2	63	356	421
≥pensioengerechtigde leeftijd	< € 27.775	2	90	7	99
	≥ € 27.775		23	32	55
Subtotaal		26	923	397	1.346
2-persoon		Huur ≤ € 477,20	Huur € 477,21 - € 682,96	€ 682,97 - € 900,07	Totaal
<pensioengerechtigde leeftijd	< € 38.500	1	129	2	132
	≥ € 38.500		13	202	215
≥pensioengerechtigde leeftijd	< € 37.350		31	1	32
	≥ € 37.350		8	43	51
Subtotaal		1	181	248	430
≥3 personen		Huur ≤ € 477,20	Huur € 477,20 - € 731,93	€ 731,94 - € 900,07	Totaal
<pensioengerechtigde leeftijd	< € 38.500		241	6	247
	≥ € 38.500		22	213	235
≥pensioengerechtigde leeftijd	< € 37.350		6	0	6
	≥ € 37.350			3	3
Subtotaal		0	269	222	491
Totaal		27	1.373	867	2.267

*Dit is exclusief intermediaire verhuur en onzelfstandige eenheden.

Kijkend naar het totaal aantal door Woonin verhuurde zelfstandige sociale huurwoningen komt het volgende naar voren:

- Van het aanbod is 57% terechtgekomen bij huishoudens uit de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrenzen uit passend toewijzen.
- Van de huishoudens uit de primaire doelgroep is 99% passend gehuisvest. Een enkeling is terechtgekomen in een woning met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- Ongeveer 13% van de huishoudens met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep is terechtgekomen in een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. Dit kan komen door afspraken die zijn gemaakt voor stadsvernieuwingsurgente, maar ook doordat er geen geschikte kandidaten waren met een laag inkomen.

- Bijna 60% van de woningen is toegewezen aan 1-persoonshuishoudens. Het aandeel toewijzingen aan 3- of meer persoonshuishoudens bedraagt 22% en de toewijzingen aan ouderen komt uit op 11%.

Stimuleren doorstroming

Met doorstroming van huishoudens naar passende woningen komen meer geschikte sociale huurwoningen vrij. Als ouderen of 'empty nesters' verhuizen naar een kleinere of gelijkvloerse woning, hebben andere huishoudens (bijvoorbeeld gezinnen of starters) weer kans op een voor hen geschikte woning.

We stimuleren deze doorstroming in samenwerking met de gemeenten waar we actief zijn. In Utrecht werken we met de woonadviseur 55+, in Nieuwegein met de verhuisadviseur senioren en in Houten met wooncoaches. Huurders kunnen gebruik maken van de voorrangsregel Van Groot naar Beter (voorrang op maximaal 3-kamerwoningen als je minimaal een 4-kamerwoning achterlaat). In 2025 is hier 141 keer (Utrecht: 90, Houten: 17, Nieuwegein: 29, Wijk bij Duurstede: 5) gebruik van gemaakt. Ook bespreken onze projectconsulenten bij groot-onderhoudsprojecten de mogelijkheden van doorstroming en helpen onze huurders hierbij.

In 2025 hebben we erop ingezet om de bewustwording onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie te vergroten en te stimuleren dat ouderen passend wonen. In Utrecht hebben we de flyer 'woon bewust 55+' actief verspreid aan huurders die betrokken zijn bij een groot-onderhoudsproject. Of die in de buurt wonen van een nieuwbouwproject waarbij we bouwen voor senioren. We hebben in 2025 succesvolle wooninformatiemarkten voor 55-plussers georganiseerd met onze partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zowel in Nieuwegein als in Utrecht. In 2026 zetten we deze aanpak voort.



Gesprek met verhuisadviseur senioren

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

De samenleving vergrijst en ouderen wonen langere zelfstandig. Woonin wil er zijn voor huurders met een zorgvraag. We hebben in 2025 een visie op Wonen en zorg gemaakt. De focus hierbij ligt op het bouwen van woningen voor ouderen. We leveren onze bijdrage door te doen waar we goed in zijn: het realiseren van passende woonvormen, sterke woongemeenschappen en duurzaam vastgoed. Specialistisch zorgvastgoed, zoals gebouwen voor intramurale zorg, passen minder goed bij onze bedrijfsvoering en laten we over aan gespecialiseerde partijen. Onze Visie op Wonen en zorg is gebaseerd op 5 pijlers:

- **Doelgroep:** focus op doelgroepen met een lichte zorgvraag (extramuraal).
We geloven in sterke woongemeenschappen waarbij meer zorgbehoevende bewoners en reguliere huurders samen wonen onder 1 dak. Door bij de instroom te focussen op kandidaten met een relatief lichte zorgvraag zorgen we ervoor dat de bewonersmix in onze complexen op lange termijn draagkrachtig blijft. Ook als de zorgvraag in de loop van de tijd zwaarder wordt. We geloven in sterke woongemeenschappen waarbij meer zorgbehoevende bewoners en reguliere huurders samen wonen onder 1 dak. Door bij de instroom te focussen op kandidaten met een relatief lichte zorgvraag zorgen we ervoor dat de bewonersmix in onze complexen op lange termijn draagkrachtig blijft. Ook als de zorgvraag in de loop van de tijd zwaarder wordt.
- **Vastgoed:** courante, regulier verhuurbare, woningen waarin je prettig oud kunt worden.
Nieuwe standaard: nultredenwoningen met een zo zorggeschikt mogelijke plattegrond, geschikt voor rollatorgebruik en voor meest voorkomende thuiszorg. Waar nodig zijn we bereid extra te investeren in rolstoelgeschikte woningen (maximaal 20%), dicht bij voorzieningen, samen met een zorgpartij en gericht toegewezen. We focussen op een brandveilig ontwerp. Nieuwe standaard: nultredenwoningen met een zo zorggeschikt mogelijke plattegrond, geschikt voor rollatorgebruik en voor meest voorkomende thuiszorg. Waar nodig zijn we bereid extra te investeren in rolstoelgeschikte woningen (maximaal 20%), dicht bij voorzieningen, samen met een zorgpartij en gericht toegewezen. We focussen op een brandveilig ontwerp.
- **Samenwerking:** we vragen langjarig commitment van zorgpartijen (>=15 jaar).
Heldere afspraken over toewijzing, risico's en financiering, voorkomen van kruissubsidiëring.
- **Toewijzing:** zorggeschikt voor wie het nodig heeft.
We wijzen gericht toe via WonenPlus en een Seniorenlabel.
- **Financiën:** alleen haalbare businesscases.
De reguliere rendementseis blijft gelden.

In Nieuwegein werkten we verder aan de ontwikkeling van het programma Verzorgd Wonen, dat nu Wonen Plus heet, zodat we in de toekomst een mooi aanbod wonen, zorg en welzijn hebben. In 2025 is Wonen Plus ook in samenwerking met de gemeente Houten opgezet.



Toewijzingen bijzondere doelgroepen

We hebben in 2025 de volgende woningen toegewezen:

Aantal	
Seniorenwoningen	288 (Nieuwegein 107, Utrecht 110, Houten 66 en Wijk bij Duurstede 5)
Vorrang fysieke beperking	20 (Utrecht)
WonenPlus (met indicatie)	6 (Nieuwegein)
Woningen met zorgvoorziening (zowel lichte als zware zorgvraag)	5 (Houten)

Taakstelling MOBW en statushouders

We hebben in 2025 veel inspanningen verricht om statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW), op een goede plek te huisvesten.

In 2025, net als in de jaren ervoor, bestond de opgave MOBW en statushouders in alle woongebieden voornamelijk uit 1-persoonshuishoudens. Hierdoor was de druk op de schaarse goedkope kleine woningen erg groot. En hebben we weinig kleine woningen regulier kunnen verhuren.

MOBW-kandidaten worden zorgvuldig geplaatst in de wijken, zodat ze kunnen herstellen. Er komen vaak woningen vrij in portieken waar de leefbaarheid al onder druk staat door een disbalans in de samenstelling van de bewoners. We kiezen er dan voor om in zo'n portiek geen mensen te plaatsen die uitstromen uit de MOBW. Voor statushouders is dat minder kritisch.

Taakstelling MOBW en statushouders 2025

Utrecht		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	187	111
Statushouders (aantal personen)	419	309
Nieuwegein		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	21	21
Statushouders (aantal personen)	79	53
Houten		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	20	19
Statushouders (aantal personen)	106	75
Wijk bij Duurstede		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	7	0
Statushouders (aantal personen)	53*	24

**In Wijk bij Duurstede is de taakstelling statushouders gezamenlijk met corporatie NabijWonen, zonder verdeelsleutel.*

Middenhuur en vrije sector

Vorig jaar zijn er 126 mutaties geweest in ons niet-DAEB woningbezit. Hiervan zijn er 52 (41%) via huurvoorrang toegewezen aan doorstromers die een zelfstandige sociale huurwoning hebben achtergelaten in ons werkgebied.

Maatschappelijke opgave

Kwetsbare huurders

Er woont een steeds grotere groep kwetsbare huurder in corporatiewoningen. Dat heeft 2 belangrijke oorzaken. Ten 1^e heeft de invoering van inkomensgrenzen voor sociale verhuur geleid tot een meer eenzijdige instroom van maatschappelijk kwetsbare mensen met een sociaaleconomische achterstand. Ten 2^e de extramuralisering van de zorg. Daarbij is het uitgangspunt dat mensen zoveel mogelijk in de wijken moeten kunnen wonen, met ambulante begeleiding van de juiste zorgpartij. Dit heeft ertoe bijgedragen dat er nog meer kwetsbare mensen in complexen en wijken zijn komen wonen.

Beide oorzaken spelen al zo'n 10 tot 13 jaar. Maar omdat de samenstelling in complexen en wijken niet direct verandert, zijn de gevolgen pas jaren later zichtbaar geworden. Het zoeken naar de juiste balans en daarmee de draagkracht in de wijken is een steeds ingewikkelder opgave.

Onze medewerkers krijgen steeds meer te maken met huurders met forse (psychiatrische) problematiek met bijbehorende gedragingen. Dit maakt de dossiers waarmee de medewerkers dagelijks aan de slag zijn, uiterst complex en tijdsintensief. Dergelijke problematiek vraagt ook om intensieve samenwerking met andere partners in het speelveld, zoals zorgpartijen, gemeente en politie. Het komt niet zelden voor dat er een multidisciplinaire aanpak rondom een huurder wordt ingezet, waarbij al gauw 20 professionals betrokken zijn.

Woonconcepten

Met het programma woonconcepten zetten we ons in om sterke woongemeenschappen te creëren in de nieuwbouw. Zo maken we betere buurten. Dit doen we voor een diversiteit aan doelgroepen: ouderen, jongeren, gezinnen, maar ook aandachtsgroepen, zoals uitstroom uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Sociaal contact tussen bewoners staat hierbij altijd centraal. We bouwen de woonconcepten, experimenteren en leren ervan om zo door te kunnen ontwikkelen. We verstevigen de organisatiekracht op dit onderwerp. Ook verbeteren we de overkoepelende randvoorwaarden, bijvoorbeeld in gemeentelijk beleid.

In 2025 zijn we begonnen met het overhevelen van het proces rondom het opzetten van de woonconcepten van het programmteam naar de afdeling Wonen. Het programmteam heeft een leergang georganiseerd om de afdeling Wonen mee te nemen in alles wat komt kijken bij het realiseren van woonconcepten. De rol van het programmteam verandert daarmee meer naar een adviserende en ondersteunende rol. De uitvoering ligt nu bij Wonen. Wel blijft het programmteam de projecten van begin tot eind volgen. En is het bij elk nieuwbouwproject in meer of mindere mate betrokken.

Tot slot is in 2025 de Majoor opgeleverd. Het project [De Hovenier](#) heeft wat vertraging opgelopen en is begin 2026 opgeleverd. Verder zijn we hard aan het werk aan [komende projecten](#) in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede.



De Majoor

Maatschappelijk ondernemen: social return on investment (SROI)

In 2025 hebben we onze SROI aanpak verder versterkt en daarmee opnieuw belangrijke maatschappelijke waarde gerealiseerd. Binnen het samenwerkingsverband AantotZet (met de Utrechtse woningcorporaties Bo-Ex, Cazas Wonen, Portaal en Woonin) is de gezamenlijke visie verder uitgewerkt. Met AantotZet werken we aan het verbeteren van zowel werkgelegenheid als leefbaarheid in de wijken.

Ook onze co makers dragen steeds meer bij aan arbeidsparticipatie en leefbaarheid. Bestaande initiatieven zijn versterkt en nieuwe gestart. Zo krijgt de Kwastendag, in samenwerking met stichting Katvanger, een professionelere en duurzamere begeleiding. Via de Kwastendag leiden we mensen op in het schildersvak.



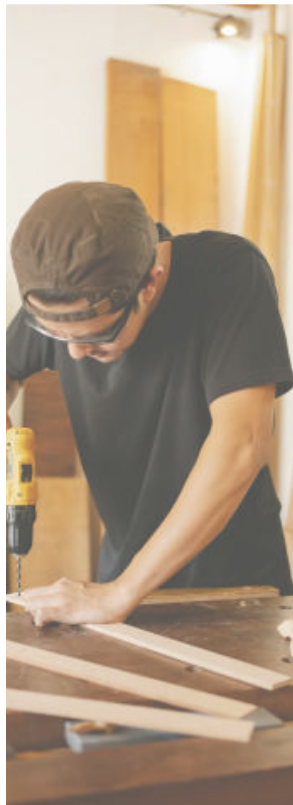
Kwastendag 2025

Verder startte in 2025 een nieuwe groep aan het leer werktraject timmeren met stichting Nieuwe Buren. We hebben verschillende leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, waaronder renovaties van buurtkamers.

Met deze stappen bouwen we verder aan een professionele, meetbare en toekomstbestendige SROI aanpak die direct bijdraagt aan betere buurten en meer kansen voor inwoners.

Opfrisbeurt

Bij Place2BU, een van onze gemengd wonen-complexen in Leidsche Rijn, werken bewoners, Woonin, Portaal en hoveniersbedrijf De Enk samen om het terrein een opfrisbeurt te geven. En de woonomgeving groener, gezelliger en duurzamer te maken. Mede dankzij de bemiddeling van ADSU (Aan De Slag in Utrecht) wordt een deel van het onderhoudscontract van De Enk niet in geld, maar in maatschappelijke waarde geïnvesteerd en dat zie je terug in het groen!



Opleiding met baangarantie

Je bent een statushouder, zoekt een vak/baan én bent een huurder van Woonin. In samenwerking met stichting Nieuwe Buren starten 9 huurders van ons in november vorig jaar met een opleiding tot timmerman. Daarbij kregen ze ook 2 jaar baangarantie bij een van onze aannemers. Naast een timmeropleiding bij Bouwend Nederland, krijgen ze ook (vak)taallessen en een VCA-certificaat.

Huur

Huurbeleid

Huurverhoging zelfstandige sociale huurwoningen

In 2025 hebben de meeste huurders in een zelfstandige sociale huurwoning een huurverhoging van 4,5% gehad. Bij huurders met een inkomen boven € 57.143 (eenpersoonshuishouden) of € 66.126 (meerpersoonshuishouden) en met een huur tot aan € 900,07 hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huur van de huurwoningen in de vrije sector is verhoogd met het wettelijk toegestane percentage van 4,5%.

Advies huurdersorganisaties

Over de uitgangspunten voor de huurverhoging hebben we advies gevraagd aan de huurdersorganisatie Wooninspraak. Wooninspraak adviseert ons een lagere huurverhoging door te voeren. En geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Dit advies hebben wij niet overgenomen. Wij maken de afweging dat de middelen nodig zijn om blijvend invulling te geven aan onze investeringen. Wij hebben dit gemotiveerd teruggekoppeld aan Wooninspraak.

Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde netto huur van alle zelfstandige huurwoningen van Woonin bedroeg in december 2025 € 693. Dit is 62% van de maximale huur.

Huurbetaling

Betalingsachterstanden

Het huurachterstandspercentage (van vertrokken en huidige huurders) is in 2025 iets gestegen. De dalende trend heeft zich niet voortgezet. Voorgaande jaren zagen we, wellicht door corona en de woningcrisis, dat huurders het belang van hun huurwoning goed beseften. Het afgelopen jaar merkten we echter dat huurders moeilijker rondkomen. De afname in achterstanden is gestagneerd en reserves bij onze huurders raken op. Ook de stijgende inflatie lijkt hiermee te maken te hebben.

Achterstandspercentage	2025	2024	2023
Huidige huurders	0,55%	0,50%	0,61%
Vertrokken huurders	0,23%	0,21%	0,20%
Totaal	0,78%	0,71%	0,81%

Ook het aantal afboekingen is in 2025 toegenomen. Dit heeft deels te maken met het verkorten van het schuldhulpverleningstraject. Maar ook met de kleinere bestedingskracht van onze huurders. Meer huurders hebben zich aangemeld bij Schuldhulpverlening. Dit horen we ook van de gemeenten.

	2025	2024	2023
Afboekingen (€)	292.728	219.380	338.005

We hebben samen met de gemeenten de verantwoordelijkheid om zo snel mogelijk hulp te bieden bij betalingsproblemen. Dit om te voorkomen dat de achterstanden verder oplopen. De cijfers laten zien dat we de huurders nog steeds bereiken en tijdig een passende regeling kunnen bieden. De achterstanden zijn dan nog te overzien, zonder dat er lange trajecten nodig zijn.

Meer en meer huurders hebben een betalingsachterstand. De hoogte van de achterstand is iets opgelopen. We zien dat meer huurders dan ooit om een betalingsregeling vragen. Maar het bedrag waarover de regeling gaat, is lager dan voorgaande jaren.

	Betalingsachterstand (langer dan 30 dagen inclusief betalingsregeling)			Betalingsregeling		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Aantal huishoudens	1.679	1.430	1.537	945	713	728
Gemiddeld bedrag (€)	1.121	1.038	1.235	546	668	685

Bezwaarschriften

In 2025 hebben 311 huurders een bezwaarschrift ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging.

Aantal bezwaarschriften huurverhoging			
	2025	2024	2023
Aantal bezwaren	311	363	218
Percentage toegewezen	53%	43%	51%

166 bezwaren zijn toegewezen:

- 119 bezwaren gingen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze hebben we omgezet naar de basis-huurverhoging of naar € 50,-.
- 15 huurders konden aantonen dat zij zorgen voor iemand die chronisch ziek is.
- 32 bezwaren zijn toegewezen om overige redenen.

145 bezwaren zijn afgewezen. De meest voorkomende redenen hiervoor waren:

- *Geen inkomensafhankelijke huurverhoging*
Veel huurders maakten bezwaar tegen inkomensafhankelijke huurverhoging (en vonden dat het percentage niet klopte), terwijl zij een gewone huurverhoging hadden gehad van 4,5%.
- *Geen overschrijding maximale huurprijs*
Huurders meenden dat de maximale huurprijs was overschreden. Dit was niet het geval. De huurprijzen waren afgetopt op de maximale huurprijs. Van overschrijding was geen sprake. Dit was dus ook geen reden voor bezwaar.
- *Foute woningwaardering*
Huurders dienden soms een bezwaar in omdat zij dachten dat de maximale huurprijs niet klopte op basis van de woningwaardering. Hiervoor geldt een andere bezwaarprocedure en moeten huurders naar de Huurcommissie. Dit is immers geen bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging.
- *Onderhoudsgebreken*
Huurders dienden een bezwaar in tegen de huurverhoging op basis van onderhoudsgebreken. Een bezwaar op basis van onderhoudsgebreken is echter een andere procedure. Hierbij moet een huurder de corporatie eerst schriftelijk vragen de gebreken te herstellen. De corporatie krijgt hier 6 weken de tijd voor. Pas daarna kan men naar de Huurcommissie.

Na 1 juli hebben we van deze afgewezen bezwaren 63 huurders die hun bezwaar niet hadden ingetrokken, doorgestuurd naar de Huurcommissie. Er is tot nu toe niets toegewezen door de Huurcommissie. En we zijn nog in afwachting van 2 uitspraken.

Ontruiming vanwege betalingsachterstand

Het aantal ontruiming vanwege betalingsachterstand was in 2025 lager dan in 2024. Naast ontruiming vanwege betalingsachterstand hebben we ook 5 woningen moeten ontruimen om andere redenen (zie paragraaf [Leefbaarheid](#)).

Aantal ontruiming vanwege betalingsachterstand			
	2025	2024	2023
Utrecht	6	9	7
Nieuwegein	0	0	0
Houten	2	3	2
Wijk bij Duurstede	2	1	0
Totaal	10	13	9



woonin

3 Onze dienstverlening

Goede dienstverlening

Woonin wil een goede dienstverlening bieden. Dit betekent dat huurders op ons kunnen rekenen en dat we onze processen effectief en klantvriendelijk hebben georganiseerd. Zodat we gewoon regelen wat we moeten regelen zonder dat huurders daarvoor onnodige moeite hoeven te doen. Door digitale dienstverlening blijft er ruimte over om persoonlijk bij te sturen en maatwerk te bieden op momenten dat het nodig is.

We zijn steeds zichtbaarder in onze buurten en zoeken daar actief de samenwerking op. Door goed te luisteren naar onze huurders, verwachtingen meer te managen, proactief te handelen en te doen wat we zeggen, werken we aan onze betrouwbaarheid. We hebben lokale vestigingen in Houten, Wijk bij Duurstede, Nieuwegein en 2 in Utrecht (nieuw kantoor in Overvecht sinds 2024). Op al deze vestigingen kunnen huurders aan de balie terecht. Zo hebben we de dienstverlening versterkt, met meer aandacht voor persoonlijk contact in de wijk.

Uitstekende bereikbaarheid

Huurders kunnen ons op verschillende manieren bereiken: via de telefoon, WhatsApp, chat, social media, mail, het contactformulier op de website, aan de balie en via het klantportaal MijnWoonin.

We hebben het afgelopen jaar verdere stappen gezet om de bereikbaarheid en dienstverlening te verbeteren. Daarom hebben we onze telefonische bereikbaarheid uitgebreid met een terugbeloptie voor onze huurders. En we leggen contactmomenten duidelijker vast, zodat huurders sneller in contact kunnen komen met de juiste medewerker.

We hebben meer aandacht besteed aan training en coaching van de medewerkers van de afdeling Klantcontact. Zo kunnen zij hun vaardigheden en kennis verbeteren. Dit komt goed van pas bij de meer dan 100.000 telefoongesprekken en ruim 30.000 WhatsApp-/chatgesprekken per jaar.



Digitalisering

Daarnaast hebben we geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van onze digitale dienstverlening. Via het huurdersportaal kunnen bewoners steeds meer zaken zelf regelen, zoals het melden van reparaties, het volgen van de voortgang en het inzien van persoonlijke gegevens. De website is gebruiksvriendelijk ingericht. En we hebben hem beter toegankelijk gemaakt. Zo is informatie sneller te vinden voor alle doelgroepen. Digitale communicatie vullen we waar mogelijk aan met persoonlijke ondersteuning. Zo proberen we te voorkomen dat mensen buiten de boot vallen.

Deze verbeteringen hebben geleid tot een hogere klanttevredenheid. Uit klanttevredenheidsonderzoeken blijkt dat huurders de bereikbaarheid en duidelijkheid van onze dienstverlening beter vinden dan in voorgaande jaren. Ze waarderen vooral de snelheid van afhandeling en het weten waar je aan toe bent na het 1^e contact. De feedback van huurders gebruiken we om onze dienstverlening verder te verbeteren. Zo blijven we werken aan een service die dichtbij staat, betrouwbaar is en aansluit bij de wensen van onze bewoners.

Huurderstevredenheid

KWH en Aedesbenchmark

Aedesbenchmark

Woonin neemt ieder jaar deel aan de Aedes-benchmark. Eén van de onderdelen van deze landelijke benchmark onder 261 woningcorporaties is het huurdersoordeel over de dienstverlening. Huurders krijgen 3 concrete vragen voorgelegd:

- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Woonin bij het betrekken van de woning?
- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Woonin bij reparatieverzoeken?
- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Woonin bij het verlaten van de woning?

Net als in 2024 hebben we in 2025 weer een A-score behaald op dit onderdeel. Een mooie prestatie voor een XL-corporatie (corporaties met meer dan 25.000 verhuureenheden). Bovendien zijn we de enige XL-corporatie die in 2025 voor zowel het huurdersoordeel als de bedrijfslasten een A scoorde.

We kregen in 2025 de volgende rapportcijfers:

Nieuwe huurders 7,5	B-score, telt voor 25% mee
Huurders met reparatieverzoek 8,2	A-score, telt voor 55% mee
Vertrokken huurders 7,6	B-score, telt voor 20% mee

KWH

Naast de Aedes-benchmark laten we onze dienstverlening van de gehele procesgang jaarlijks meten door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Dit meet dus meer dan alleen de dienstverlening, zoals in de Aedesbenchmark. Het levert daarom ook andere scores op dan de Aedesbenchmark.

- *Nieuwe huurders:*
gemiddeld 7,7 waarvan 93% tevreden huurders op basis van de mening van 366 huurders
- *Nieuwe huurders in nieuwbouw:*
gemiddeld 7,4 waarvan 89% tevreden huurders op basis van de mening van 170 huurders

- **Vertrokken huurders:**
gemiddeld 8,2 waarvan 96% tevreden huurders op basis van de mening van 283 huurders
- **Reparaties:**
gemiddeld 8,1 waarvan 93% tevreden huurders op basis van de mening van 832 huurders
- **Planmatig onderhoud:**
gemiddeld 7,4 waarvan 87% tevreden huurders op basis van de mening van 677 huurders
- **Contact (telefonisch):**
gemiddeld 7,4 waarvan 84% tevreden huurders op basis van de mening van 772 huurders
- **Koop:**
gemiddeld 7,7 waarvan 92% tevreden kopers op basis van de mening van 12 kopers
- **Algemene waardering:**
gemiddeld 6,7 waarvan 76% tevreden huurders op basis van de mening van 278 huurders.

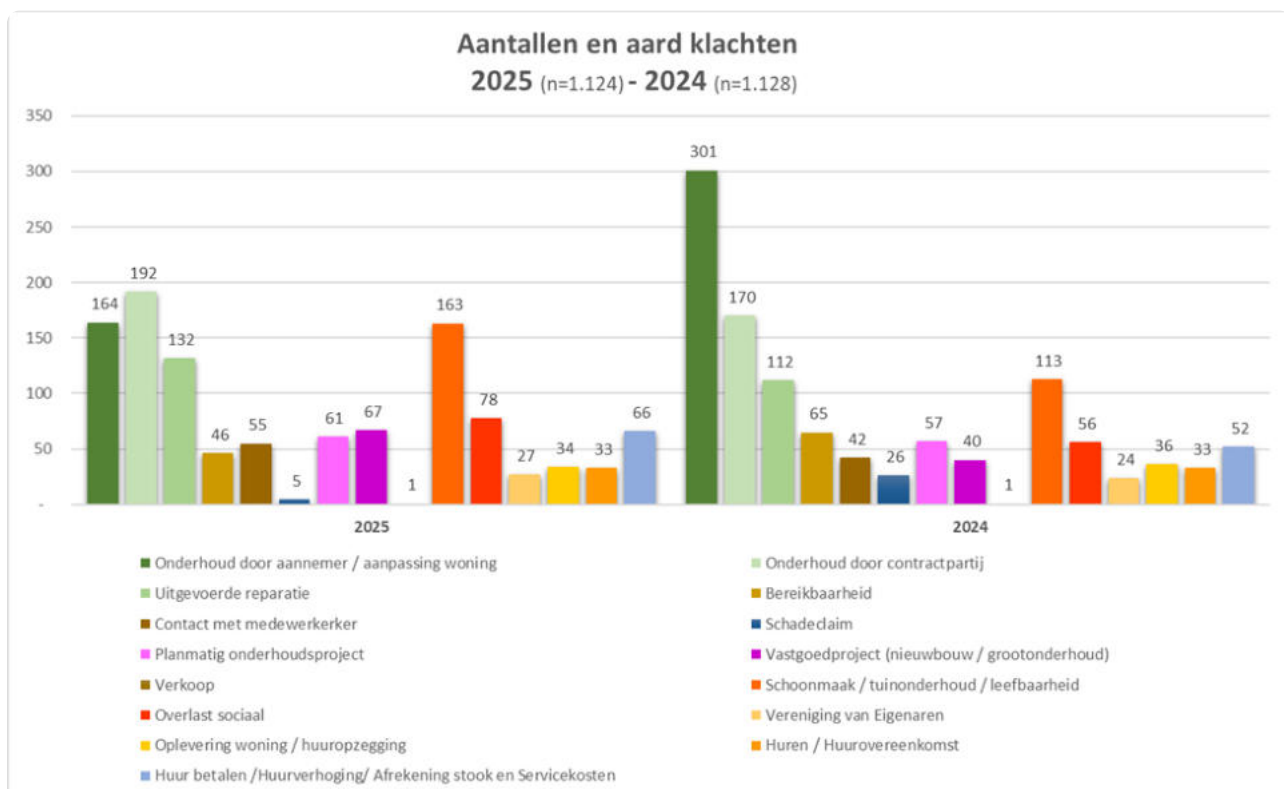
Het Centrum voor Woononderzoek meet de klanttevredenheid over onze vastgoedprojecten. 225 huurders in grootonderhoudsprojecten gaven gemiddeld een 7,3 voor de dienstverlening en het resultaat van de werkzaamheden. Dit is vergelijkbaar met 2024, toen we een 6,9 kregen.

Klachten

We nemen een klacht, net als elke andere vraag of opmerking van een huurder, serieus. Onder een klacht verstaan we een schriftelijk ingediende ontevredenheidsmelding over dienstverlening (service), beleid of werkproces.

Aantallen en aard van de ontevredenheid

In 2025 ontvingen we 1.124 schriftelijk ingediende klachten. Dit zijn er nagenoeg evenveel als in 2024. Toen ontvingen we er 1.128. We willen het aantal klachten verminderen door in actie te komen voordat er een klacht ontstaat: Eropaf!



De aard van de klachten in 2025 blijft qua verdeling gelijk over de verschillende onderdelen. Zoals in de voorgaande jaren hebben de klachten – zowel absoluut (488) als procentueel (41 %) – het vaakst te maken met het individuele onderhoud aan de woning dat op verzoek van de huurder wordt uitgevoerd (groen gearceerde balken). Dit is voor ons een bekend gegeven, omdat we daar jaarlijks het meeste contact over hebben met onze huurders.

Wat opvalt is de enorme daling van het aantal klachten over het individuele onderhoud door aannemers (van 301 naar 164). In de periode januari-juli 2024 hadden we 2 maal zo veel werk uitbesteed als in dezelfde periode in 2025. Dit had nog te maken met de fusie, maar ook met onstuimige weersomstandigheden. De daling van het aantal klachten is in lijn met de daling van het uitbesteed werk. We zijn weer op het niveau van voorgaande jaren. De klachten over de aannemers richten zich veelal op de communicatie met de huurders. Communicatie is hét aandachtspunt in het verbetertraject dat onze afdeling Huurderonderhoud met de aannemers in 2025 is gestart.

Verder springt de blijvende stijging van de klachten over schoonmaak / tuinonderhoud / leefbaarheid (163) ten opzichte van 2024 (113) en 2023 (76) in het oog. Onze buurtbeheerders gaan direct Eropaf. We zien deze klachten als een welkome hulp om Betere Buurten te creëren.

Ten slotte is het aantal klachten na oplevering van vastgoedprojecten (67) en planmatig onderhoudsprojecten (61) gestegen. De problemen bij deze projecten zijn bekend en hebben de aandacht. Het gaat om de projecten Halve Maan, Camera Obscuradreef, Van Brammendreef, Jan van Galenstraat, Vlindersingel, Maasplein en Truman-Rooseveltlaan.

Opgvolging klachtmeldingen

De snelheid van de behandeling van klachten (binnen 3 dagen) en de wijze waarop het 1e (telefonische) contact plaatsvindt, is bepalend voor het succes van onze dienstverlening. We hebben bij 59% van de klachten binnen 3 dagen contact gelegd met de huurder. In de overige gevallen binnen 5 dagen. Gemiddeld komen er 22 klachten per week binnen. In de rapportages en klantvolgsystemen monitoren we de openstaande klachten en is de doorlooptijd van een openstaande klacht zichtbaar.

Klachtencommissie

Zijn huurders niet tevreden over hoe wij hun klacht afhandelen? Dan kunnen ze terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU werkt op basis van het model klachtenreglement van Aedes.

De KWRU ontving vorig jaar 102 klachten over Woonin. Hiervan nam de commissie er 59 in behandeling. Ook had ze nog 14 klachten uit het voorgaande jaar in behandeling. In totaal behandelde de commissie dus 73 klachten over Woonin. Van de 28 adviezen die de commissie uitbracht aan de directie waren er 17 ongegrond en 11 (gedeeltelijk) gegrond. De directie heeft alle adviezen overgenomen. Bij 16 klachten heeft de commissie de klacht door bemiddeling opgelost en 16 klachten werden nog vóór de hoorzitting ingetrokken omdat ze inmiddels door Woonin waren opgelost. Van 3 klachten heeft de commissie de behandeling stopgezet. De commissie stopt de behandeling van een klacht bijvoorbeeld vanwege een procedure bij de kantonrechter of bij de Huurcommissie. De overige 11 klachten lopen nog door in 2026.

De KWRU brengt ieder jaar een eigen jaarverslag uit. Dit is te vinden op [de website van de KWRU](#). De directie bespreekt dit verslag ieder jaar met de RvC. En de KWRU bespreekt het jaarverslag jaarlijks met een afvaardiging van Woonin en huurdersorganisatie Wooninspraak.

Participatie

Huurders

Overleg met huurders

Onze huurders hebben zich op 3 niveaus georganiseerd: bewonerscommissies, bewonersgroepen en een huurdersorganisatie. De bewonerscommissies en -groepen zijn vooral in hun eigen gebouw en soms op buurtniveau actief. Onze huurdersorganisatie Stichting [Wooninspraak](#) behartigt de belangen van al onze huurders.

Wooninspraak

Wooninspraak vertegenwoordigt de huurders uit Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Wooninspraak voert gesprekken met ons over beleid en beheer. Dit zijn constructieve gesprekken. Daarnaast krijgen wij adviezen van Wooninspraak die ons scherp houden. Wij waarderen de inzet en betrokkenheid van Wooninspraak zeer.

Prestatieafspraken

Wooninspraak is volwaardig gesprekspartner in de overleggen die wij met de gemeente voeren over de prestatieafspraken. Dit is geregeld in de Woningwet. In 2025 was Wooninspraak betrokken bij de monitoring van de prestatieafspraken.

Overleg en advies

Een aantal keren per jaar voeren we een formeel overleg met Wooninspraak. Hierbij is de directievoorzitter, Henk Peter Kip, aanwezig. In juni 2025 was hierbij ook een afvaardiging van de Raad van Commissarissen aanwezig. Hierin zijn de wederzijdse verwachtingen besproken.

In de overleggen tussen Wooninspraak en Woonin waren de belangrijkste gespreksonderwerpen:

- de begroting 2026
- de jaarlijkse huurverhoging
- de (actualisatie van de) prestatieafspraken met gemeenten
- het verstevigen van Wooninspraak.

In 2025 heeft Wooninspraak onder andere advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging en het streefhuurbeleid van Woonin.

Wooninspraak heeft in 2025 veel energie gestoken in het verstevigen van de eigen organisatie. Het aantal bestuursleden en vrijwilligers is hierdoor flink uitgebreid. Wooninspraak verwacht dat zij haar rol als huurdersorganisatie effectiever kan uitvoeren.

Stakeholders

Woonin is een belangrijke speler in het maatschappelijk middenveld. We bevinden ons in goed en prominent gezelschap. Dat zijn bijvoorbeeld andere (maatschappelijke) instanties, overheden en ontwikkelaars. Voor ons zijn zij zeer belangrijke partners en stakeholders bij het realiseren van goed wonen en nieuwe of betere sociale huurwoningen. We besteden dan ook ieder jaar veel tijd en aandacht aan contact met hen.

In 2025 organiseerden we een stakeholdersbijeenkomst - de Zomerborrel - in het teken van groot onderhoud van de 10-hoogflats in Overvecht. Samen met gemeente Utrecht en aannemer Hemubo stonden we uitgebreid stil bij de betekenis van betere buurten.

In de basis is een deel van onze contacten georganiseerd volgens een vaste overlegstructuur. Bijvoorbeeld met gemeenten en zorgpartijen. Daarnaast is er natuurlijk ook ad-hoc contact met andere maatschappelijke organisaties, zoals politie en onderwijsinstellingen.

We realiseren ons dat we een factor van belang zijn. In Utrecht trekken we actief op met andere corporaties in STUW-verband. In de andere gemeenten zijn we de enige corporatie of verreweg de grootste. Dat brengt een grote verantwoordelijkheid met zich mee. De impact die wij hebben op bijvoorbeeld de energietransitie, door het verduurzamen van honderden woningen per jaar, is enorm. Andersom geldt dat ook. Een incident of fout aan onze kant wordt niet snel door de vingers gezien. Goede relaties en gezonde verstandhoudingen, waar we op kunnen bouwen én terugvallen, zijn cruciaal.

We werken gebiedsgericht. Dat geldt ook voor onze relaties. De managers Wonen van elke vestiging onderhouden de contacten in hun eigen gemeente. Zij organiseren daar hun themabijeenkomsten.

Daarnaast zijn de berichten over ons werk op onze socialmediakanalen, waarbij LinkedIn de stakeholders het meeste aanspreekt, bedoeld voor het hele netwerk van Woonin.

Hieronder een overzicht van ons stakeholder- en relatienetwerk:

Ons stakeholder- en relatienetwerk

Categorie Stakeholders	Verbijzondering	Wijze van contact
Huurders	Huurders	Een-op-een-contacten in de wijk Woonin Huurderspanel (2x per jaar een enquête onder de 3.500 leden: in 2025 een enquête over hospitaoverhuur en tuinonderhoud) Nieuwe vormen van huurderparticipatie
	Huurderskoepels	Bestuurlijk overleg Werkgroepen
Gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Houten, Wijk bij Duurstede	Wethouder(s)	Bestuurlijk overleg Woonin en wethouder Wonen Bestuurlijk overleg corporaties en Woonin (STUW in Utrecht, met Portaal en Jutphaas in Nieuwegein) Ad hoc en informeel overleg met andere wethouders / burgemeester
	Colleges B&W	Incidenteel
	Gemeenteraad	Aanwezig en organiserend t.a.v. raadsbijeenkomsten, politieke cafés en rondetafelgesprekken. 1x per jaar themasessie voor raadsleden, verder een-op-een-contact met raadsleden om uit te wisselen (en te beïnvloeden) wat er speelt.
Corporaties	Bestuurlijk overleg STUW en per vestiging in regionaal verband	Meerdere malen per jaar, strategische agendabepaling
	Werkgroepen	Meerdere malen per jaar

WSW, Aw en overige financiële instellingen	Woonin niveau	Meerdere malen per jaar
Welzijnsinstellingen	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Zorginstellingen	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Politie	In de wijk	Meerdere malen per jaar, continu vanuit buurtbeheer
Brandweer	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Veiligheidsregio	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Onderwijsinstellingen: ROC en Hogeschool	In de wijk	Afhankelijk van stage/onderzoek
Development Network Utrecht (DNU)	Woonin niveau	Meerdere malen per jaar
Buurtinitiatieven	In de wijk	Meerdere malen per jaar
Platform Duurzaam	In Houten	1x per 6 weken
Nationaal Programma: Alliantie Leefbaarheid en Veiligheid Bestuurlijk	Nieuwegein	4x per jaar

Betere buurten

Leefbaarheid

Ons ondernemingsplan rust op 2 heipalen; meer woningen en betere buurten. In 2025 hebben we ‘betere buurten’ uitgewerkt in een leefbaarheidsstrategie. Hierin staat hoe we – samen met bewoners en partners – werken aan sterke wooncomplexen en buurten waar mensen zich thuis voelen. En welke keuzes we daarbij maken, welke acties we ondernemen en wat huurders en partners kunnen verwachten.

De leefbaarheidsstrategie is gestoeld op 4 speerpunten waaraan we ons de komende jaren verbinden:

1. We bouwen aan sterke woongemeenschappen
2. We weten wat er speelt in onze complexen en buurten
3. We gaan eropaf en acteren preventief en proactief
4. Activering van huurders

We hanteren hierbij het zogenaamde stoplichtmodel. Dit is een intern classificatiesysteem, waarmee we complexen en buurten in categorieën indelen op basis van leefbaarheidsindicatoren. Onder andere leefbaarheidsscores en uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek. De kleuren van het stoplichtmodel (groen, oranje, rood) geven aan hoe goed de leefbaarheid is in een complex. Op basis hiervan bepalen we onze inzet en beheerstrategie(ën).

De leefbaarheidsstrategie is een dynamisch kader voor het dagelijks handelen van Woonin, gericht op duurzame, leefbare en inclusieve buurten.

Alle collega's uit het sociaal domein volgden de training Gemeenschapsgericht Werken. Daarmee hebben we onze kennis en vaardigheden verder ontwikkeld om bewoners nog meer te betrekken bij hun woonomgeving. En samen initiatieven op te zetten die bijdragen aan sociale cohesie. Zo hebben we verschillende projecten opgezet met in- en externe community builders. Ook werken we samen met gemeenten/samenwerkingspartners aan het versterken van buurten door bijvoorbeeld de Samen Op Straat teams in verschillende wijken in Nieuwegein en Haakjespraat in Wijk bij Duurstede, waar we samen met partners en met actieve bewoners kijken hoe we een wijk sterker kunnen maken.



Opening buurtkamer De Lobby in de Linde Oord in Houten (september 2025)

Sociaal wijkbeheerders

Ook dit jaar stonden nauwe contacten met bewoners en samenwerkingspartners centraal. Onze sociaal wijkbeheerders hebben opnieuw intensief samengewerkt met buurt- en portiekambassadeurs. Dit zijn bewoners die een extra oogje in het zeil houden in de portieken. Deze samenwerking is verder versterkt door het organiseren van gezamenlijke overleggen en het delen van signalen uit de wijk.

Daarnaast hebben de sociaal wijkbeheerders zich in 2025 sterk ingezet voor het brandveiligheidsproject. Door aangescherpte wet- en regelgeving moesten alle portieken worden ontruimd van persoonlijke spullen en versieringen. Dit was een grote operatie waarbij de wijkbeheerders veel contact hadden met bewoners, uitleg hebben gegeven over de nieuwe regels en samen oplossingen hebben gezocht om de portieken veilig te maken en toch aantrekkelijk te houden.

Activiteiten in de wijk

Om onze wijken schoon, mooi en sociaal te houden organiseerden we diverse activiteiten, zoals:

- Schouwen met bewoners en partners om samen te kijken wat beter kan in de complexen
- Portiekkampjes om bewoners met elkaar in contact te brengen en ideeën op te halen
- Containerdagen en een prikactie met kinderen, waarmee we niet alleen opruimen, maar ook bewustwording creëren over een schone leefomgeving
- Kunstprojecten in gemeenschappelijke ruimten zodat bewoners trots zijn op hun wooncomplex.

De Woonin-wagen was als altijd weer een 'vaste gast' bij buurtfeesten en droeg bij aan een gezellige sfeer.

Kennismakingsgesprekken

Met nieuwe huurders plannen we kennismakingsgesprekken. Tijdens die gesprekken geven we uitleg over het complex, maken we afspraken over leefregels en wijzen we op mogelijkheden om mee te doen in de buurt. Zo leggen we vanaf het begin een basis voor goed contact en betrokkenheid.

Woningdelers

In 2025 zijn we begonnen met het woningdeelproject. We stelden 6 woningen beschikbaar aan onderwijsprofessionals uit het Utrechtse basisonderwijs. Deze leerkrachten dragen niet alleen bij aan het onderwijs, maar ook aan de wijk. Zo organiseerden zij een surprise-knutselmiddag voor kinderen en versterkten zij het netwerk van portiekambassadeurs. Dit project laat zien hoe wonen en maatschappelijke betrokkenheid hand in hand kunnen gaan.

Overlast

Als huurders overlast ervaren van andere bewoners, nemen zij vaak contact op met Woonin. De overlast kan bijvoorbeeld bestaan uit geluidsoverlast, maar ook uit pesterijen, intimidatie of zelfs bedreigingen. Bij burenruzies stimuleren we bewoners om, voordat wij de klacht in behandeling nemen, eerst zelf in gesprek te gaan en samen naar een oplossing te zoeken. Of, als dat niet lukt, gebruik te maken van Buurtbemiddeling. Onze medewerkers merken dat de problematiek steeds complexer wordt. Hierdoor is samenwerking met onze partners noodzakelijk. In 2025 hebben we intensief samengewerkt binnen onze netwerken. We hebben 782 overlastmeldingen behandeld. We hebben er 751 opgelost. Het grootste deel hebben we zelf opgelost. Enkele zaken (13) hebben we doorverwezen naar Extreme Woonoverlast en lichte gevallen naar Buurtbemiddeling.

Laatstekansbeleid

Soms lukt het niet om problemen op te lossen en dreigt een huurder door structurele overlast of een huurschuld zijn woning kwijt te raken. In die gevallen bieden we een laatste kans. Is de huurder bereid verplichte zorg of begeleiding te accepteren? Dan melden we de huurder aan bij Het Vierde Huis. De huurder krijgt een aangepaste huurovereenkomst en verhuist meestal naar een andere woning. Dit traject duurt minimaal 2 jaar en wordt nauw gevolgd door onze woonconsulent en een medewerker van Het Vierde Huis. In 2025 zijn 10 laatstekanstrajecten gestart en 10 afgesloten; in totaal lopen er begin 2026 nog 20 trajecten.

Woonfraude

Onder woonfraude vallen alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning waarvoor wij geen toestemming hebben gegeven. In Utrecht werken we bij het bestrijden van woonfraude nauw samen met de gemeente. We hebben daar een convenant voor afgesloten. We gaan ook vaak samen met medewerkers van de gemeente op huisbezoek om controles te doen op adressen waarover we signalen hebben ontvangen.

In 2025 zijn we 168 onderzoeken naar woonfraude gestart. Deze zijn, samen met de al lopende dossiers, nader onderzocht. We hebben 165 dossiers afgehandeld in 2025. Huurders die hun woning illegaal onderverhuren, vragen wij de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Doen ze dit niet, dan nemen wij juridische maatregelen.

Van de 165 woonfraudezaken is er in 63 gevallen geen illegale bewoning geconstateerd. En in 15 gevallen was er onvoldoende bewijs. In 34 dossiers heeft de huurder de huur vrijwillig opgezegd. Een aantal huurders bleek te zijn overleden, soms was er sprake van kinderen die na het overlijden van hun ouders in de woning waren blijven wonen. Enkele huurders kregen een Laatstekanstraject en slechts 3 woningen hebben we na een juridische procedure moeten ontruimen, maar hier speelde deels ook een huurachterstand.

Illegale hennepcultuur en prostitutie

In 2025 hebben we 2 nieuwe hennepdossiers geopend en 4 afgerond. Bij ontdekking van een hennepplantage vragen we de huurder de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Wil de huurder dit niet? Dan starten we een ontruimingsprocedure. Vaak sluit de gemeente de woning tijdelijk bestuurlijk.

Prostitutie vanuit onze woningen komt steeds vaker voor. In 2025 hebben we 6 prostitutiedossiers geopend en 3 afgerond. Hier gelden dezelfde sancties voor de huurder als bij illegale hennepcultuur.

Ontruiming

Helaas hebben we in 2025 weer een aantal woningen moeten ontruimen. Op basis van leefbaarheid ging het om 2 woningen (1 keer vanwege onrechtmatige bewoning en 1 keer vanwege ernstige overlast). Op basis van huurachterstand waren dit er 10 (zie paragraaf '[Huurbetaling](#)'). Wij werken nauw samen met onze ketenpartners om zoveel mogelijk te voorkomen dat een woning ontruimd moet worden.

A photograph of a modern, multi-story brick building with large windows and glass doors. The building is constructed of reddish-brown bricks. In the foreground, a paved sidewalk with scattered autumn leaves is visible. Three people are walking away from the camera: a man in a grey jacket, a man in a bright yellow jacket and a white cap, and a woman in a black puffer jacket and a long tan skirt. A small blue motorized vehicle is parked on the sidewalk. A red square sign with a white letter 'B' is mounted on the brick wall. The text '4 Onze woningen' is overlaid in white on the image.

4 Onze woningen

B

Woningvoorraad

Onze vastgoedportefeuille

Onze vastgoedportefeuille was op 31 december 2025 als volgt onderverdeeld. De tabel is opgesteld op basis van de netto huur.

	GEREGULEERD SEGMENT					VRIJE SECTOR	
	LAAGSEGMENT			MIDDEN-SEGMENT	HOOG-SEGMENT	Overig	Totaal
	sociale huur			middenhuur	dure huur		
Actuele huurprijs	≤ € 682,96 (1e aftoppingsgrens)	€ 682,97 - € 731,93 (2e aftoppingsgrens)	€ 731,94 - € 900,07 (maximale lagehuurgrens)	€ 900,08 - € 1.184,82 (maximale middenhuur- grens)	> € 1.184,82 (dure huur)		
Aantal eenheden 31-12-2025							
Eengezinswoning	6.143	1.042	3.313	1.457	84	-	12.039
Appartement met lift	7.720	1.671	2.234	651	112	-	12.388
Appartement zonder lift	6.849	1.039	1.460	400	41	-	9.789
Flexwoning	389	1	30	-	-	-	420
Onzelfstandig	-	-	-	-	-	431	431
Intramurale zorg*	-	-	-	-	-	790	790
BOG en MOG	-	-	-	-	-	294	294
Garage	-	-	-	-	-	563	563
Parkeerplaats (afgesloten)	-	-	-	-	-	2.668	2.668
Overig (inclusief bergingen)	-	-	-	-	-	194	194
Totaal	21.101	3.753	7.037	2.508	237	4.940	39.576
Percentage van woningbezit in 2025	53%	9%	18%	6%	1%	12%	100%
<i>Percentage van woningbezit in 2024</i>	<i>56%</i>	<i>8%</i>	<i>20%</i>	<i>4%</i>	<i>1%</i>	<i>11%</i>	<i>100%</i>

* Intramurale zorg: deze 790 eenheden zijn woningen of kamers die via mantelovereenkomsten langjarig aan zorgpartijen zijn verhuurd. Deze eenheden zijn in de jaarrekening niet als woning, maar als intramuraal zorgvastgoed gewaardeerd.

Verdeeld over de gemeenten waarin wij actief zijn, zijn de zelfstandige huurwoningen als volgt verdeeld naar het soort contract:

	Laagsegment	Middensegment *	Hoogsegment	Totaal
Utrecht	21.612	379	322	22.313
Nieuwegein	5.456	21	52	5.529
Houten	4.853	12	82	4.947
Wijk bij Duurstede	1.782	7	55	1.844
Soest	1	-	2	3
Totaal	33.704	419	513	34.636

** In het middensegment vallen huurcontracten die zijn afgesloten sinds 1 januari 2020 in Utrecht en Nieuwegein, waarbij de aanvangshuur tussen de maximale lagehuurgrens en de middenhuurgrens ligt volgens het Actieplan Middenhuur Utrecht. Voor Houten en Wijk bij Duurstede zijn als middenhuur alleen nieuwe contracten verantwoord die zijn afgesloten sinds 1 juli 2024.*

Kwaliteit

Onderhoud

Wooninkwaliteit

De Wooninkwaliteit beschrijft het basisniveau waaraan de voorzieningen in een woning (bijvoorbeeld een keuken) moeten voldoen. Ook is hierin beschreven naar welk streefniveau de voorzieningen gebracht moet worden als ze niet aan het basisniveau voldoen. De Wooninkwaliteit passen we toe bij het onderhoud van zowel bewoonde als onbewoonde woningen.

Onze huurders mogen een goed kwaliteitsniveau van voorzieningen verwachten. Dit niveau geldt voor al onze huurwoningen in de bestaande bouw.

Organisatie van het onderhoud

De aansturing en uitvoering van alle projectmatige ingrepen in ons bezit zijn belegd bij 1 afdeling, de afdeling Vastgoed. De afdeling Huurderonderhoud heeft de verantwoordelijkheid voor de onderhoudswerkzaamheden die voortkomen uit een vraag van een huurder en de werkzaamheden bij mutaties van woningen.



Interieuraanpak

Aanvullend op de projectmatige aanpak, waarbij de afdeling Vastgoed onder andere de interieurs naar Wooninkwaliteit brengt, droeg de afdeling Huurderonderhoud hieraan bij met de aanpak van bijna 1.400 'losse' badkamers, keukens en toiletten in 2025. Dit gebeurt in samenwerking met onze co-makers. In 2026 schalen we dit af tot ongeveer 900 stuks. Dit doen we om de onderhoudslasten te beperken en toch de inhaalslag te kunnen maken. De verwachting is dat al onze woningen in 2034 voldoen aan de Wooninkwaliteit.

Ontwikkelingen installatietechniek

Door de verduurzaming is er een verandering in de installatietechniek merkbaar. Zonnepanelen en nieuwe vormen van verwarmen brengen nieuwe technieken met zich mee. De andere manieren van verwarmen, zoals Warmte-Koude Opslag, elektrisch of hybride, vragen in onderhoud andere expertises. En brengen in de regel hogere kosten met zich mee.

De verbeterde isolatie van woningen zorgt er ook voor dat huurders anders met hun woning moeten omgaan. Mechanische ventilatie wordt kritischer omdat er minder natuurlijke ventilatie is. Vanwege deze veranderingen geven we een extra impuls aan onderhoud en controle van de mechanische ventilatie(kanalen).

De combinatie van isoleren en onvoldoende verwarmen (vanwege de hoge energiekosten) zorgt voor meer schimmelproblematiek. In het verleden vertelde een beslagen raam de huurder dat hij moest luchten. Nu kunnen schimmels ongezien ontstaan op muren en plafonds. Sinds najaar 2024 krijgen huurders met schimmelmeldingen bezoek van onze schimmelexpert als het nodig blijkt. In 2025 hebben we op deze manier 600 meldingen behandeld. We pakken deze problematiek gezamenlijk op met onze partners, zoals de gemeente Utrecht, de GGDU en andere Utrechtse corporaties, omdat corporaties maar deels invloed op het probleem hebben.

Al deze ontwikkelingen drijven de onderhoudskosten behoorlijk op.

Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud (PO)

Met het uitvoeren van planmatig onderhoud zorgen we ervoor dat de buitenkant van onze woningen en bedrijfsonroerend goed voldoet aan onze basiskwaliteit. Eens in de 7 à 8 jaar voeren we schilderwerk en houtrotreparaties uit en vervangen we dakbedekking. Ook woning- en gebouwinstallaties, zoals verwarmingsketels, mechanische ventilatie units en liften waarvoor we contracten hebben gesloten, laten we preventief onderhouden of vervangen.

Voortzetting langjarige samenwerking met co-makers in PO

De langjarige samenwerking met vaste partners is ook in 2025 doorgegaan. We hebben in 2025 aan 3.600 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Daaraan hebben we ruim 25 miljoen euro uitgegeven. Door jarenlang met dezelfde co-makers te werken kunnen we het werk voorspelbaar en betrouwbaar uitvoeren, binnen de begroting binnen het uitvoeringsjaar. Ook stelt deze samenwerking ons in staat om ons op andere vlakken te verbeteren. Zo werken we nog gericht aan de huurderstevredenheid, verbeteren we de isolatie van onze woningen en zoeken we naar besparingsmogelijkheden bij een gelijkblijvende of zelfs verbeterde kwaliteit van het casco van de woning.

Dagelijks en mutatieonderhoud

Bij dagelijks onderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van huurders. Mutatieonderhoud is onderhoud in een woning waarvan de huur is opgezegd. Daarmee brengen we de onderhoudsstaat van de woning opnieuw op gewenst basisniveau (Wooninkwaliteit) voordat de nieuwe huurder er komt wonen.

Onderhoudskosten

We hebben onze onderhoudskosten verdeeld in 4 categorieën: planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en overig onderhoud.

Onderhoudskosten (x € 1.000)	2025	2024	2023
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	41.125	38.939	30.787
Dagelijks onderhoud	20.145	23.948	20.705
Mutatieonderhoud	16.416	18.937	18.858
Overig onderhoud	8.814	8.073	7.239
Totale uitgaven onderhoud	86.590	89.896	77.589



Investerings

Het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen zien we als onze primaire verantwoordelijkheid. Deze verantwoordelijkheid is gericht op het toevoegen van meer woningen door nieuwbouw en acquisitie. Daarnaast werken we continu aan het verbeteren en verduurzamen van ons bestaande woningbezit.

Om de bouwproductie te versnellen hebben we ons aangesloten bij de Nieuw Hollandse Bouwstroom. Deze bouwstroom is bewezen effectief en gericht op verbetering. In 2025 hebben we de contractuele afspraken afgerond. En zijn we begonnen met de 1^e verkenningen voor het inzetten van de bouwstroom in projecten.

Groot onderhoud en renovatie

We investeren fors in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Via groot onderhoud brengen we de woningen naar het vereiste kwaliteitsniveau, de Wooninkwaliteit. We maken onze woningen energiezuiniger en vervangen onder andere keukens, badkamers en toiletten.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat bewoners ook op hogere leeftijd prettig kunnen wonen in hun woning. Daarom investeren we in het levensloopbestendig maken van onze woningen. Bij de groot onderhoudsprojecten bepalen we per project of bestaande woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.

Groot onderhoud 2025	Aantal sociale huurwoningen	Aantal middenhuur-woningen
Gestart		
Geuzenwijk (Utrecht)	135	
Ondiep verspreid (Utrecht)	85	
Reyerslaan (Nieuwegein)	44	
Van Abcoudestraat (Wijk bij Duurstede)	13	
Nijpelsplantsoen fase 3 (Nieuwegein)	90	
Eengezinswoningen Overvecht Veld 2B	129	
Totaal gestart	496	
Opgeleverd		
Burgemeester Norbruislaan (Utrecht)	54	
Wierselaan (Nieuwegein)	36	
Van Abcoudestraat (Wijk bij Duurstede)	13	
Falkland-, Montevideo- en Patagoniëdreef fase 2 (Utrecht)	174	
Nijpelsplantsoen fase 2 (Nieuwegein)	90	
Eengezinswoningen Overvecht veld 2A (Utrecht)	43	36
Totaal opgeleverd	410	36

We zijn 8 jaar geleden begonnen met het uitvoeren van groot onderhoud aan onze flats in Overvecht-Zuid. In 2025 zijn de werkzaamheden aan de laatste flat afgerond. Daarmee heeft de 'grootonderhoudstrein' haar laatste station bereikt. In totaal zijn er in dit megaproject 1.800 woningen opgeknapt.

Ondertussen werken we hard aan andere omvangrijke groot onderhoudsprojecten. Zo verbeteren we in de komende jaren zo'n 1.000 eengezinswoningen in Overvecht. Ook zijn we in 2024 in Nieuwegein begonnen met het groot onderhoud aan de flats aan het Nijpelsplantsoen. De werkzaamheden aan de 1^e flat zijn in 2025 afgerond. En we zijn bezig met de werkzaamheden aan de 2^e flat.

Bij groot onderhoud met verbeteringen, waarbij huurders tijdelijk hun woning moeten verlaten tijdens het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden, verzorgen wij vervangende woonruimte.



Groot onderhoud eengezinswoningen Overvecht

Nieuwbouw en acquisitie

We hebben al jaren hoge ambities als het gaat over het bouwen van zoveel mogelijk nieuwe woningen. Ook in 2025 hebben we hier hard aan gewerkt. We verjongen ons woningbezit en we willen voldoende sociale huurwoningen van goede kwaliteit hebben. Dit doen we door sloop van verouderde complexen om vervolgens met vervangende nieuwbouw te verdichten. Maar we zoeken vooral ook naar nieuwe mogelijkheden door de aankoop van nieuwe locaties. Of door samenwerkingen aan te gaan met andere partijen om op verschillende plekken sociale huurwoningen toe te voegen. We kiezen voor de ongedeelde stad; we differentiëren op bestaande locaties en bouwen gericht in wijken waar we nog weinig sociale huurwoningen in hebben. Hierbij kijken we ook naar mogelijkheden tot uitruil op nieuwe locaties. We passen nieuwe woonconcepten toe en we stellen hoge eisen aan duurzaamheid.

Nieuwbouw

Ook bij nieuwbouwwoningen vinden we het belangrijk dat bewoners er op hogere leeftijd nog prettig kunnen wonen. Daarom geldt voor alle nieuwbouwwoningen het uitgangspunt dat deze levensloopbestendig en rollatorgeschikt moeten zijn.

Nieuwbouw 2025	Aantal sociale huurwoningen	Aantal middenhuur-woningen
Gestart		
Thomas à Kempis (Utrecht)	204	
Zadelstede (Nieuwegein)	134	
Nieuw Buurland (Utrecht)	192	88
Merwedekanaalzone 5 blok 8 (Utrecht)	188	
Merwedekanaalzone 5 blok 13 (Utrecht)	117	
Lange Hagelstraat (Utrecht)*	9	
Winkelcentrum De Heul (Wijk bij Duurstede)	36	
Totaal gestart	880	88
Opgeleverd		
De Omloop bouwblok 3 (Utrecht)	35	17
De Omloop bouwblok 4 (Utrecht)	78	
Burgemeester Norbruislaan (Utrecht)	82	

Defensierrein De Majoor (Utrecht)	143	
Wisselspoor (Utrecht)	62	
Fultonbaan 10 (Nieuwegein)	63	
Lange Hagelstraat (Utrecht)	9	
Totaal opgeleverd	472	17

* onzelfstandige eenheden



Nieuwbouw Fultonbaan

We voeren alle projecten uit volgens de prestatieafspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt. Hierin is onder andere geregeld wanneer huurders recht hebben op een bijdrage in de verhuiskosten en hoe hoog die moet zijn. In deze gevallen betalen we altijd de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding. Daarnaast ontvangen huurders een terugkeurgent. Daarmee kunnen zij terugkeren naar de nieuwbouw of de getransformeerde woningen. Ook hiervoor hebben we voor de huurders een vergoeding afgesproken met de gemeenten.

Vooruitblik

We hebben concrete plannen om de komende 5 jaar ruim 4.500 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. We blijven ons inspannen om nieuwe locaties te verwerven, ook al leveren deze meestal niet op korte termijn nieuwbouw op. Het is echter lastig om voldoende plekken te vinden om deze ambitie waar te maken en voldoende snelheid te behouden bij het verwezenlijken van deze projecten.

Acquisitie

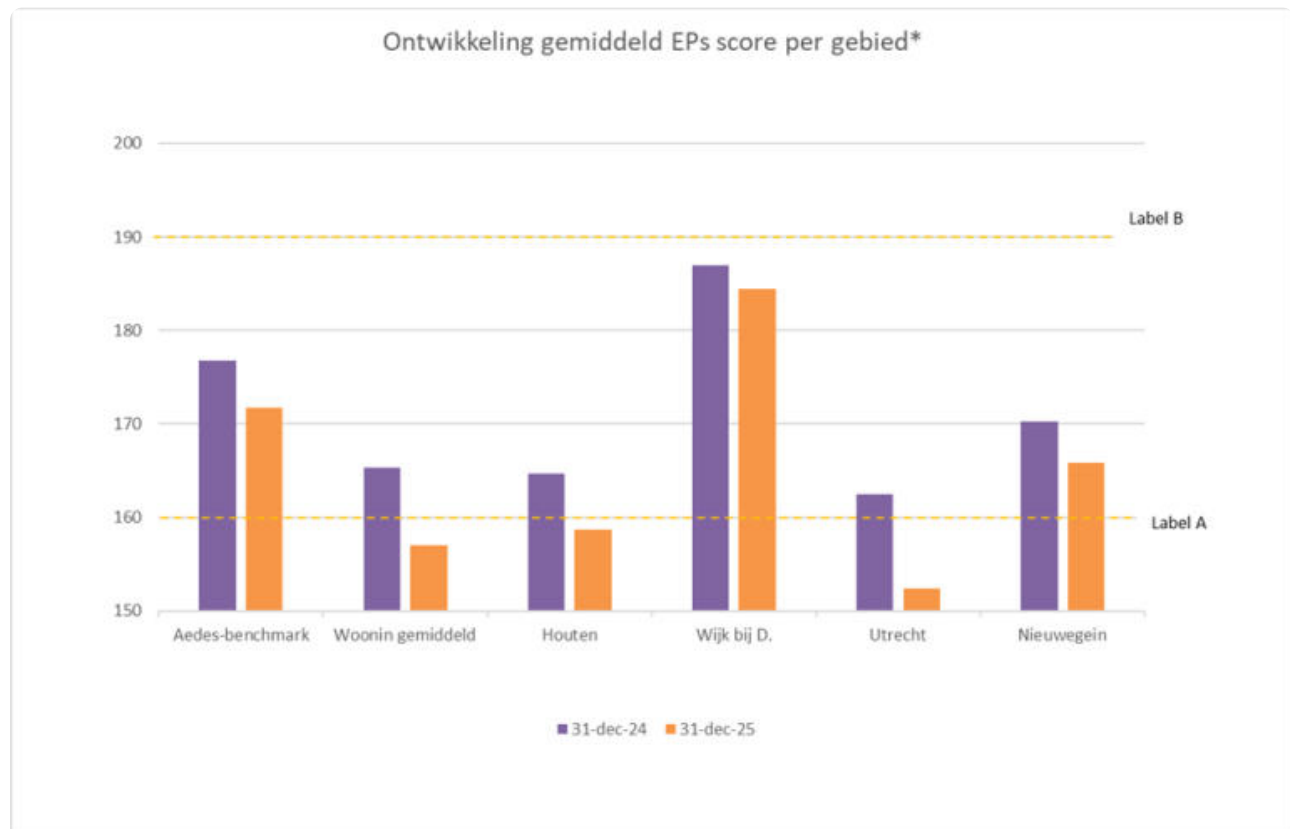
In 2025 hebben we een besluit genomen over 5 acquisities. In totaal voegen we hiermee op termijn 238 sociale huurwoningen toe. Het gaat om de volgende projecten:

- Utrecht:
 - Merwedekanaalzone 5 blok 9
 - Europalaan
- Houten:
 - Hofpark
 - De Haag
- Wijk bij Duurstede:
 - Winkelcentrum De Heul

Duurzaamheid

Energielabels

Op energetisch vlak scoren we boven gemiddeld in vergelijking met andere corporaties. Dat blijkt uit een vergelijking van gemiddelde EP2 score van Woonin met de Aedes-benchmark. Ons bezit heeft een gemiddelde EP2 score van 157. Hiermee ligt het gemiddelde label op dit moment onder label A. De afgelopen jaren hebben we relatief veel geïnvesteerd in de gemiddeld oudere woningportefeuille in Utrecht. Het energielabel in Utrecht is hierdoor relatief sterk verbeterd. De komende jaren verschuift de focus steeds meer naar de verduurzaming van ons jaren-80-bezit. Die woningen zijn oververtegenwoordigd in de regiogemeenten. We verwachten daar de komende jaren (energetische)stappen te zetten.



Hoe lager de EP2-score, hoe hoger het energielabel

In 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes en de minister herijkt. De sector blijft zich onverminderd inzetten om uiterlijk in 2028 alle E, F en G labels uit de voorraad te laten verdwijnen. Nog ongeveer 7% van onze woningen heeft een E, F of G label. Het merendeel van deze woningen staat op de planning voor grootonderhoud vóór 2029. De woningen die niet op de planning staan, gaan we individueel aanpakken, zodat ook deze woningen op tijd zijn verduurzaamd. Daarnaast zijn we gestart met het vervangen van CV-ketels door hybride warmtepompen op natuurlijke vervangingsmomenten. Voor ongeveer 1% van de woningen geldt dat het gaat om monumenten of panden waar we sloop-nieuwbouw voorbereiden.

Zonnepanelen voor huurders

Eind 2025 liggen er zonnepanelen op ruim 30% van onze woningen. Hiermee hebben we de Utrechtse prestatieafpraak gehaald om ons in te spannen om in 2025 20% van onze woningen te hebben belegd met zonnepanelen. De komende jaren gaan we door met het plaatsen van zonnepanelen. Wel vertraagt het tempo omdat het aantal geschikte daken opdroogt.



Zonnepanelen in Ondiep

Aardgasvrije wijken

In alle gebieden waar we actief zijn, voeren we gesprekken met de gemeente en andere stakeholders over de transitie naar een aardgasvrije energievoorziening. Woningen van het aardgas halen kan Woonin alleen voor elkaar krijgen in samenwerking met andere partijen. Op dit moment zijn we in afwachting van aanpassingen in wet- en regelgeving. We blijven actief vooruit kijken hoe en wanneer het woningbezit van het gas gehaald kan worden.

Vastgoedsturing

We sturen gericht op de ontwikkeling van onze woningvoorraad. En maken weloverwogen keuzes op het gebied van groei, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming. Met een horizon van 10 tot 15 jaar bepalen we de gewenste samenstelling van onze portefeuille. We bewaken daarbij de balans tussen kosten en investeringsruimte. Deze strategische koers is nauw verbonden met ons tactisch beleid en de dagelijkse operatie, zodat projecten daadwerkelijk bijdragen aan passende en toekomstbestendige huisvesting voor onze doelgroep.

Onze vastgoedsturing is datagedreven en gestoeld op samenwerking binnen de organisatie. We streven naar een kwalitatieve en financieel gezonde portefeuille met tevreden bewoners. Daarbij houden we nadrukkelijk rekening met de impact van de energietransitie. Daarom investeren we in kennisontwikkeling, professionalisering en samenwerking met externe partners.

Assetmanagers vervullen hierin een verbindende sleutelrol tussen strategie en uitvoering. Ondanks enkele personele wisselingen in 2025 hebben we goede vervolgstappen gezet op het afgesloten Actieprogramma Vastgoedsturing. De assetmanagers werkten aan de verbinding tussen strategie, beleid en uitvoering, initieerden onderhouds- en sloop/nieuwbouwprojecten en fungeerden als inhoudelijk geweten en aanspreekpunt voor vastgoedvraagstukken.

Ook is de samenwerking met andere afdelingen verder versterkt en is actief gestuurd op voortgang, herijking van plannen en tijdige besluitvorming. In 2026 zetten we deze lijn door en bouwen we verder aan de positie en professionalisering van vastgoedsturing binnen Woonin.

Verkoop

We verkopen oudere, kwalitatief minder goede woningen en voegen tegelijkertijd nieuwe woningen toe. Zo neemt geleidelijk aan de kwaliteit van ons woningbezit toe en daalt de gemiddelde leeftijd van onze woningen.

Verkoop 2025	Aantal	Totale opbrengst (€)	Gemiddelde opbrengst (€)
Eengezinswoningen	36	19.171.601	532.545
Beneden-/bovenwoningen	9	3.620.576	402.286
Appartementen	20	6.571.054	328.553
Subtotaal	65	29.363.231	451.742
Parkeerplaatsen/bergingen	3	140.350	46.783
Bedrijfsruimte/ateliers (monumenten)	0	0	0
Percelen grasland/grond	0	0	0
Totaal	68	29.503.581	

Het geld dat de verkoop van woningen oplevert, hebben we nodig om te kunnen investeren in het verbeteren van ons bestaande woningbezit.

Elk jaar maken we een nieuwe selectie van woningen die in aanmerking komen voor verkoop, de zogenaamde 'verkoopvijver'. In 2025 gaven we 5.361 woningen een verkooplabel, vooral oudere en minder renderende woningen, woningen in aangebroken versnipperd bezit en woningen in appartementencomplexen waarin Woonin een minderheidsbelang heeft. Van deze verkoopvijver zijn er 1.366 actief verkoop-gelabeld.

Zodra de huurder de huur opzegt, gaat de woning in de verkoop. Dit doen we tegen marktconforme verkoopprijzen, dus zonder korting. Een huurder kan ook zijn eigen woning kopen, als deze voor verkoop is gelabeld. In 2025 hebben we 65 woningen verkocht. Dit waren er 20 minder dan begroot. De totale verkoopopbrengst ligt met € 29,5 miljoen € 1,5 miljoen onder de begroting. Met het aantal verkochte sociale huurwoningen bleven we binnen de prestatieafspraken met alle gemeenten.

We hebben in 2025 geen grondposities of bedrijfsruimtes verkocht.

Zittende huurders en koopvoorrang

Van de 65 woningen hebben we er 1 aan zittende huurders verkocht. Vorig jaar hebben we 19 woningen verkocht met Koopvoorrang. Koopvoorrang is een formule waarbij onze huurders, en huurders van Portaal en Bo-Ex, voorrang krijgen bij het aankopen van een (andere) woning. Dit bevordert de doorstroming. Bovendien pakken we hiermee het 'scheef' wonen aan.

Koopgarant en MGE

Woningen die we in het verleden hebben verkocht met koopgarant, kopen we op verzoek van de eigenaar terug. De teruggekochte woningen in Houten nemen we weer in exploitatie als sociale huurwoningen. De koopgarantwoningen in de overige gemeenten verkopen we na terugkoop op de vrije markt. De Maatschappelijk Gebonden Eigendom woningen (MGE-woningen) zetten we sinds 2025 weer in voor sociale huur. In totaal hebben we vorig jaar 8 woningen teruggekocht. Hiervan hebben we er 7 weer verhuurd.

Verenigingen van Eigenaren

Woonin heeft 320 actieve VvE's. 5 VvE-consulenten vertegenwoordigen Woonin in deze VvE's en behartigen hierin de belangen van onze huurders. In 2025 hebben we actiever ingezet op de verduurzamingsopgave. Verder waren we betrokken bij de opstart van nieuwbouwprojecten, de oprichting van beheerverenigingen en Warmte Koude Opslag (WKO's). Ook hebben we een aantal slapende VvE's nieuw leven ingeblazen.



5 Onze organisatie

Medewerkers

Personeelsbeleid en -ontwikkeling

Ons ondernemingsplan Eropaf! heeft ook in 2025 weer geleid tot inspiratie voor verdere ontwikkeling van onze medewerkers en onze organisatie. En in 2025 hebben we onderzocht hoe medewerkers het werken bij Woonin ervaren.

Medewerkersonderzoek

In 2025 heeft opnieuw een medewerkersonderzoek plaatsgevonden. Met een hoge respons van 82% behaalden we het label World Class Workplace. Medewerkers waarderen Woonin enorm als werkgever en bevelen Woonin ook als werkgever aan bij anderen. In het onderzoek van 2025 hebben we ook gemeten wat voor effect de acties hebben gehad die naar aanleiding van het medewerkersonderzoek van 2023 zijn ingezet. Deze acties waren gericht op de koers van de organisatie en de interne communicatie. Medewerkers ervaren de verbeteringen die de organisatie op deze punten heeft doorgevoerd, als positief. Ook in het medewerkersonderzoek van 2025 zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen. Die gaan over het verbeteren van de werkprocessen en de samenwerking tussen de afdelingen. Daarnaast willen we de goede resultaten die we hebben bereikt, vasthouden.

Expeditie Ambacht

In ons 2-jarig programma Expeditie Ambacht staan het kennen van (de leefwereld van) de huurder en het kunnen van het ambacht van de volkshuisvesting centraal. In 2025 hebben we het 1e jaar (kennen) afgerond. Hier lag de focus op voornamelijk op 'inspireren' en een 'kijkje nemen in de keuken'. Het 2e jaar van Expeditie Ambacht is in 2025 van start gegaan. Hierbij lag de focus meer op het leren en ontwikkelen van het ambacht. Specifieke functiegroepen krijgen een training om hun ambacht nog beter te kunnen uitvoeren, zoals het opdoen van meer kennis over gemeenschapsgericht werken, huurders met een Licht Verstandelijke Beperking (LVB) of stress sensitief werken.

Ambachtsschool

Onderdeel van Expeditie Ambacht is de Ambachtsschool. Dit is een trainingsprogramma waarbij medewerkers competenties ontwikkelen die horen bij onze kernwaarden: Dichtbij, Vakwerk, Slagvaardig en Maatschappelijk. De trainingen, die iedere medewerker in 1 jaar doorloopt, zijn: Feedback geven, Eropaf! en Oplossen en contact. Tijdens de personeelsdag geWoonuit in september ging de Ambachtsschool van start met de 1e training: feedback geven.



Ambachtsschool: training feedback geven

Regie op veiligheid: Veilig Eropaf!

Een van de aandachtspunten uit het medewerkersonderzoek van 2023 was de sociale veiligheid van medewerkers die (veel) contact met huurders hebben. We hebben hiernaar een specifiek onderzoek laten uitvoeren. Daarna is het 1e deel van het programma van start gegaan. Dit richt zich op het vergroten van de bewustwording van veiligheidsrisico's, zoals agressie van huurders en het signaleren van ondermijning.

Diversiteit en inclusie

We hebben in 2025 een aanzet gedaan om in de organisatie meer aandacht te besteden aan diversiteit en inclusie. We willen graag een inclusievere organisatie zijn, waar iedereen zich welkom en gewaardeerd voelt. Daarnaast willen we onze huurders beter begrijpen. Een werkgroep is met dit thema gestart en komt met initiatieven om Woonin diverser en inclusiever te maken. Een van die initiatieven is de mogelijkheid voor medewerkers om traditionele feestdagen in te ruilen voor feestdagen die meer passen bij (de cultuur of religie van) de medewerker.

Binden en Boeien

Vorig jaar heeft een groep van 8 jonge professionals deelgenomen aan het programma Binden en Boeien. Daarbij hebben zij gewerkt aan een individuele en een groepsopdracht voor de organisatie. Tegelijkertijd werkten zij daarbij aan hun persoonlijke ontwikkeling.

Strategische personeelsplanning

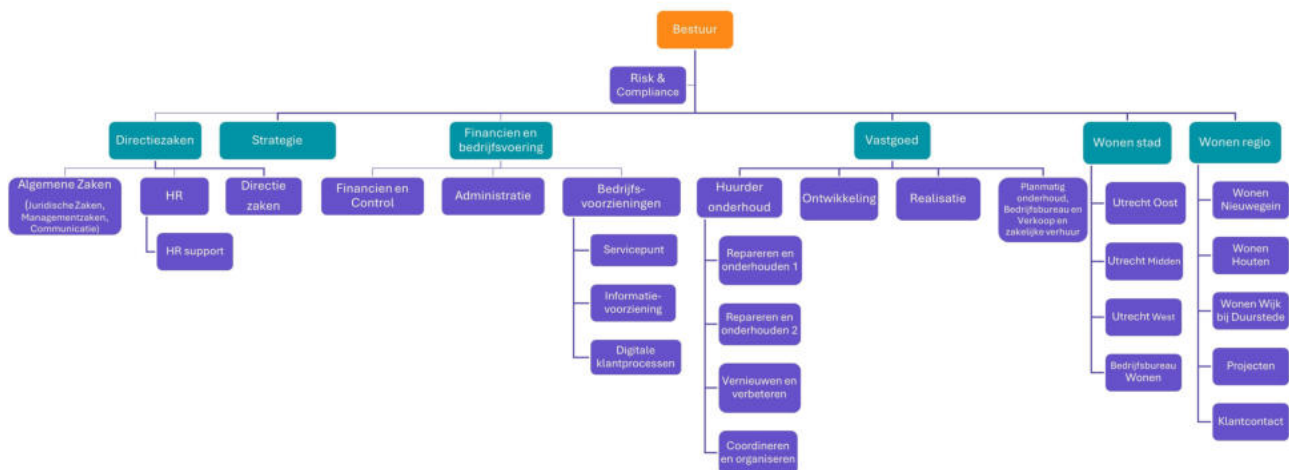
Jaarlijks doen managers binnen de organisatie een personele 'vlootstouw'. Ze brengen daarbij de ontwikkelmogelijkheden van medewerkers in kaart. Worden er talenten aangemerkt binnen een afdeling? Dan krijgen zij extra mogelijkheden om zich binnen de organisatie verder te ontwikkelen.

Aanpassingen HR-beleid

In 2025 hebben we het beloningsbeleid en de regeling voor een functiegebonden (elektrische) fiets aangepast. Nieuw is het hitteplan voor onze vakmensen bij de afdeling Huurderonderhoud.

Organisatiestructuur

Er zijn meerdere wijzigingen geweest binnen Woonin. Het organogram zag er eind 2025 als volgt uit:



Afdeling Wonen

Aansturing

Met ingang van mei 2025 is de aansturing van de afdeling Wonen bij 2 managers Wonen komen te liggen: 1 manager Wonen Stad, verantwoordelijk voor Utrecht en het Bedrijfsbureau Wonen, en 1 manager Wonen Regio, verantwoordelijk voor de vestigingen in Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede, en voor Klantcontact en het team Projecten. De operationele aansturing van de vestigingen ligt bij de teammanagers Wonen. De aanleiding voor deze wijziging was het vertrek van de manager Wonen Houten.

Vanwege deze verandering is ook de positie van de afdeling Huurderonderhoud, die voorheen onder Wonen viel, gewijzigd. De span of control zou voor de manager Wonen Regio te omvangrijk worden. Daarom hebben we de afdeling Huurderonderhoud met ingang van mei ondergebracht bij de afdeling Vastgoed. Inhoudelijk hebben deze afdelingen veel overeenkomsten en affiniteit met elkaar. Deze wijziging heeft niet geleid tot ingrijpende personele gevolgen.

Wijziging Woonconcepten

We hebben de afgelopen jaren een aantal bijzondere woonconcepten ontwikkeld. Een groot deel is een succes geworden. Ook de komende jaren investeren we in nieuwe woonconcepten. Daarom is het belangrijk om de werkwijze goed te borgen en processen te standaardiseren. Dit betekent vanaf 2025 een verplaatsing van een aantal belangrijke taken van de afdeling Strategie naar de afdeling Wonen, zoals de opstartfase en de opbouw van het woonconcept. Hierdoor is een nieuwe functie ontstaan: de consulent gemengd wonen. Drie interne medewerkers zijn geplaatst op deze nieuwe functie, waarvoor zij een intern ontwikkelprogramma volgen.

Afdeling Financiën en Bedrijfsvoering

In 2025 zijn we gaan werken met een nieuw huurincassosysteem gebaseerd op AI. Dit heeft impact gehad op het werk van de medewerkers huurincasso. De eenvoudige taken zijn door het systeem overgenomen. Dit heeft dit geleid tot een aanpassing van taken en een wijziging in de uitvoering van het werk. Daarnaast zorgde het ook voor een kleine reductie in de formatie.

Bezetting en ziekteverzuim

Bezetting

Eind 2025 waren 499 medewerkers (455 fte) werkzaam in loondienst bij Woonin: 274 vrouwen en 225 mannen. Ten opzichte van 2024 is het aantal medewerkers in loondienst met 14 toegenomen. Eind 2025 was het aantal inleners 27. Dit is meer dan het jaar ervoor. Dit had te maken met ziektes en openstaande vacatures. Maar ook deels met de start van een aantal grote ICT-projecten waarvoor specifieke expertise nodig was.

In 2025 hadden we, net als in 2024, tijdelijke inhuurkrachten vanwege een groot aantal vacatures. Ook ter vervanging van verzuim huurden we inleners in. Inleenkrachten zijn voor relatief minder uur per week ingezet dan vaste medewerkers.

Personele bezetting op 31 december				
	2025		2024	
	Aantal	FTE	Aantal	FTE
Vast contract	422	387	399	372
Tijdelijk contract	77	68	86	78
Totaal in loondienst	499	455	485	450
Inleenkrachten regulier	27	14	22	14
Totaal	526	469	507	464

Arbeidsmarkt

In 2025 nam de krapte op de arbeidsmarkt iets af; voor het eerst in 4 jaar waren er meer werklozen dan vacatures (CBS). Toch blijven er tekorten in sectoren zoals de bouw. Bij Woonin zagen we een lichte daling in het aantal vacatures, maar wel meer uitbreiding.

In 2025 hebben we 91 vacatures ingevuld. Er zijn 56 medewerkers vertrokken of met pensioen gegaan. In 2024 waren er 115 vacatures en 76 vertrekkers. Er vertrokken meer mannen (60%) dan vrouwen, terwijl we opnieuw meer vrouwen aannamen (55%). Deze verhouding (45/55) komt overeen met onze huidige man/vrouw-verdeling.

De meeste aannames (namelijk 70%) en een groot deel van de uitstroom (58%) betroffen medewerkers van 30-50 jaar.

Intern zijn 25 medewerkers doorgestroomd naar andere functies.

De gemiddelde doorlooptijd voor het invullen van een vacature steeg van 94 naar 119 dagen, omdat we kritischer selecteren. Bij twijfel doen we het niet en gaan we voor een langere inzet, waarin we aansluiten op de langetermijnvisie van Woonin én de veranderingen in de maatschappij.

Verder hebben we het afgelopen jaar meer ingezet op de zichtbaarheid van onze vacatures, op bijvoorbeeld jobboards zoals Indeed. Dit, in combinatie met de veranderende arbeidsmarkt, heeft geleid tot meer sollicitanten en een sterker werkgeversimago. Met de lancering van de nieuwe [werken-bij website](#) begin 2026 en het opstarten van de arbeidsmarktcommunicatie verwachten we (nog) meer en beter talent aan te trekken.

Ziekteverzuim

Het ziektepercentage in 2025 is verder gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Tegelijkertijd is de ziekmeldingsfrequentie iets gestegen van 0,82 naar 0,93. Daarnaast is de gemiddelde verzuimduur toegenomen van 20 naar 28 dagen.

Ziekteverzuim	2025	2024	2023
Totaal verzuimpercentage exclusief zwangerschapsverlof	5,5%	6,1%	6,1%
Meldingsfrequentie	0,93	0,82	0,88

Deze ontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door een relatief hoog aandeel lang en extra lang verzuim, waarbij sprake is van minder meldingen. Ondanks deze langere duur zijn er minder verzuimdagen in totaal ten opzichte van 2024. Dit komt bijvoorbeeld doordat meer medewerkers tijdens langdurig verzuim gedeeltelijk aan het re-integreren zijn. Hierdoor is het verzuimpercentage toch licht gedaald.

Dit verklaart enerzijds de stijging van de gemiddelde verzuimduur en anderzijds waarom het totale verzuimpercentage ondanks langere uitval toch is gedaald. Het aandeel van het kortdurend verzuim is lager, maar het aantal ziekmeldingen is licht gestegen van 0.82 naar 0.93. Er zijn dus iets meer meldingen geweest van een kortere duur.

Verder was in de eerste 3 maanden van 2025 sprake van een hoger ziektepercentage ten opzichte van andere maanden. Landelijk was er toen sprake van een griepgolf.

De afgelopen periode hebben leidinggevend en HR-adviseurs extra aandacht gegeven aan individuele gevallen. Dit heeft een positieve invloed gehad op het kort en middellang verzuim en uiteindelijk geleid tot een lager verzuimpercentage. Ook zijn er het afgelopen jaar verzuimpresentaties gegeven tijdens teamoverleggen met als doel medewerkers bewust te maken van het verzuimpercentage in hun team. Verder hebben wij per leeftijdscategorie gekeken wat de behoefte is geweest met betrekking tot het verzuim. Het gaat hierbij met name om het beïnvloeden van bewustwording. De effecten hiervan worden pas op langere termijn zichtbaar. In 2026 krijgt deze aanpak verder vervolg.

Integriteit

Woonin wil een integere en veilige werkomgeving bieden aan haar medewerkers. Om dit te waarborgen hebben we een integriteits- en gedragscode opgesteld ([de 9 gouden regels](#)), zijn er vertrouwenspersonen aangesteld en hebben we een procedure voor het melden van het vermoeden van een misstand ([klokkenluidersregeling](#)). De 9 gouden regels en de meldprocedure zijn op onze website gepubliceerd.

Vertrouwenspersonen

In 2025 zijn 2 nieuwe interne vertrouwenspersonen benoemd. In het totaal hebben we nu 4 interne vertrouwenspersonen, werkzaam op verschillende afdelingen. De vertrouwenspersonen kunnen benaderd worden voor integriteitskwesties en voor omgangsvormen. Daarnaast is er ook een externe vertrouwenspersoon via de arbodienst aangesteld. Deze vertrouwenspersoon staat ingeschreven in het Kwaliteitsregister van Vertrouwenspersonen.

Meldingen integriteit

De vertrouwenspersonen hebben in 2025 in 1 integriteitsmelding ontvangen. Dit betrof een adviesgesprek over een mogelijke privacyschending door een medewerker. De melder had na dit gesprek geen vervolgggesprek nodig. Ten opzichte van 2024 is dit een daling; in 2024 waren er 4 integriteitsmeldingen. In 2024 hebben we dilemma workshops georganiseerd. Die hebben de aandacht voor dit onderwerp vergroot. Hierdoor was er in 2024 waarschijnlijk meer behoefte aan een gesprek met de vertrouwenspersonen dan in 2025.

Meldingen omgangsvormen

Over omgangsvormen zijn 3 meldingen binnengekomen. Deze hadden te maken met intimidatie, onveilig voelen, liegen en pesten. Eén medewerker heeft de opvolging zelf opgepakt. De vertrouwenspersonen hebben bij 2 meldingen de medewerkers begeleid. Het aantal meldingen in deze categorie is minder dan in 2024. Dat is het 3e jaar op rij dat het aantal meldingen omgangsvormen daalt. De externe vertrouwenspersoon heeft 1 melding ontvangen. De aanleiding voor deze melding was intimidatie.

Begeleiding

De vertrouwenspersonen hebben een opleiding gevolgd. Ze hebben regelmatig overleg met hun contactpersoon bij de afdeling HR. De intervisie voor de interne vertrouwenspersonen wordt verzorgd door de externe vertrouwenspersoon. Dit geeft de vertrouwenspersonen de gelegenheid om inhoudelijke casuïstiek te bespreken met een professional buiten de organisatie.

Registratie onderzoeken

In 1e instantie komen de meldingen van een mogelijke overtreding van de 9 gouden regels binnen bij de leidinggevenden. De HR-adviseurs begeleiden de leidinggevenden bij dit proces. De adviseurs registreren de meldingen en zorgen ervoor dat eventuele dossieropbouw op juiste wijze plaatsvindt.

In 2025 is er 1 onderzoek geregistreerd en gearhiveerd.

Aandacht voor integriteit, omgangsvormen en fraude

Ieder team in de organisatie bespreekt 2 keer per jaar een onderwerp dat past bij de werkprijktijk van het team. De leidinggevende maakt een keuze uit verschillende onderwerpen en de HR-adviseur ondersteunt de leidinggevende hierbij. HR houdt bij welke thema's door welke teams worden besproken.

Meldprocedure bij een vermoeden van een misstand (Klokkenluidersregeling)

Er zijn vorig jaar geen meldingen gedaan.

Werving en selectie medewerkers, directie en RvC

Bij werving en selectie speelt de integriteits- en gedragscode altijd een rol. In selectiegesprekken komt het onderwerp aan de orde en ook bij het in dienst gesprek. Dit geldt ook voor nieuwe bestuurders en commissarissen. Zij moeten onze code onderschrijven. Bovendien vindt altijd een integriteitscheck plaats door een extern bureau.

Wet- en regelgeving

Compliance

In lijn met het ondernemingsplan Eropaf! "Meer woningen, betere buurten" zijn we in 2025 doorggegaan met het beter (leren)kennn van onze huurders. Door te focussen op ons ambacht hebben we ook onze dienstverlening verbeterd. Dit zorgt voor een verbeterde inrichting van compliance.

Het thema integriteit komt jaarlijks terug. In 2025 zijn er bijeenkomsten geweest om integriteit op verschillende manieren bespreekbaar te maken. Het belangrijke onderwerp wordt voortdurend onder de aandacht gebracht. Hierdoor blijft het bewustzijn in de organisatie groot.

AVG

We werken voortdurend aan het vergroten van het privacybewustzijn. De privacyfunctionaris heeft een vaste plek in de besluitvorming en werkprocessen. Hierdoor is het toetsen aan de privacywetgeving in 2025 een regulier onderdeel geworden van onze werkwijze.

Juridische structuur en verbindingen

Onderstaand de juridische structuur van de stichting Woonin:



WoningNet NV verzorgt voor Woonin en andere woningcorporaties in de regio Utrecht de inschrijving van woningzoekenden, het publiceren van het actuele huizenaanbod van de corporaties en de verdeling van de woningen onder potentiële huurders.

BV Woonwagenexploitatie is een organisatie met als doel het verhuren, beheren en exploiteren van huurwoningen en standplaatsen in de gemeentes Utrecht en Nieuwegein. De aandeelhouders zijn daarbij Utrechtse woningcorporaties die standplaatsen en huurwoningen hebben ingebracht. Het bezit bestaat uit 130 standplaatsen en 10 huurwoningen.

Financiën

Jaarresultaat

	jaarrekening 2025	Begroting 2025	Jaarrekening 2024
<i>bedragen x € 1.000</i>			
Bedrijfsopbrengsten	301.947	303.441	280.672
Bedrijfslasten	-154.449	-156.957	-151.953
Exploitatieresultaat	147.498	146.484	128.719
Resultaat verkoop bestaande bouw	13.109	7.860	14.739
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	270.467	-221.379	533.774
Resultaat overige activiteiten	1.405	1.260	910
Overige organisatiekosten	-5.520	-7.492	-5.258
Leefbaarheid	-9.125	-7.195	-8.661
Financieringsresultaat	-27.893	-33.700	-26.325
Resultaat deelneming	51	0	153
Belastingen	-13.268	-9.738	-20.607
Jaarresultaat	376.722	-123.900	617.444

Financiering en rendement

Een toelichting op het jaarresultaat is te lezen in hoofdstuk 1 en 2 van de jaarrekening.

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

Het belangrijkste uitgangspunt in ons financieel reglement is dat onze strategische keuzes passen binnen de voorwaarde dat we een financieel gezonde corporatie blijven. De normen vanuit de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zijn harde randvoorwaarden.

Om een financieel gezonde organisatie te zijn, moeten we aan de volgende criteria voldoen:

- voldoende vermogen om op lange termijn aan onze verplichtingen te kunnen voldoen;
- voldoende liquiditeit om op korte termijn aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen;
- voldoen aan eisen die toezichthouders (AW en WSW) en verstrekkers van vreemd vermogen aan ons stellen;
- voldoende financiële buffers om risico's te kunnen afdekken.

In 2025 is onze vermogenspositie verbeterd. Het resultaat na belastingen over 2025 bedraagt € 377 miljoen (2024: € 617 miljoen). Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille is gestegen. De waardeverandering van het vastgoed bedraagt € 270 miljoen (2024: € 534 miljoen). De niet gerealiseerde waarde van de vastgoedportefeuille is € 362 miljoen. Dit is het gevolg van de marktontwikkelingen in 2025. Daarnaast nemen we op nieuwbouw en renovatie nog steeds onrendabele toppen. De hoogte hiervan is een last van € 87 miljoen. Het overgrote deel van het resultaat is dus niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en daarmee volatiel.

De financiële baten en lasten van € 28 miljoen zijn € 2 miljoen hoger dan in 2024. De rentelasten van de leningenportefeuille zijn gestegen met € 4 miljoen. Hiertegenover staat een hogere toerekening aan nieuwbouw- en renovatieprojecten van € 2 miljoen.

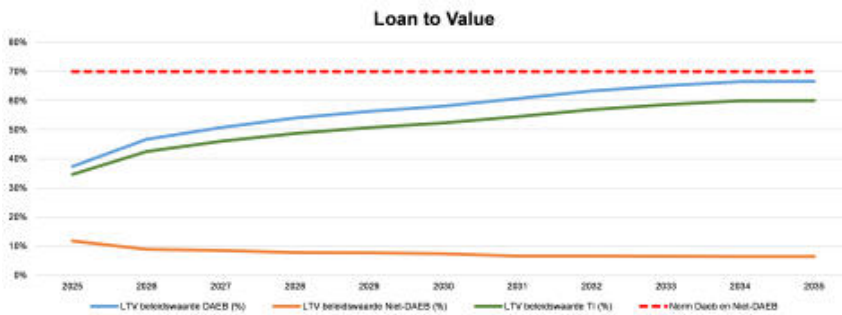
Ons vermogen stijgt met bijna 6% naar € 6.229 miljoen.

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value hanteren de toezichthouders de beleidswaarde. De beleidswaarde gaat uit van de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij deze gecorrigeerd wordt voor de volgende afslagen:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- kwaliteit
- beheer
- disconteringsvoet

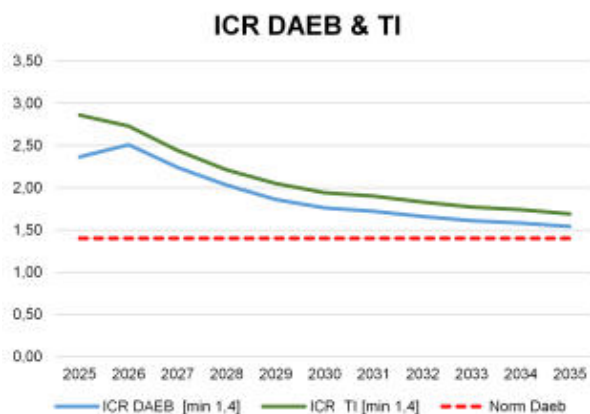
De beleidswaarde is bij Woonin gemiddeld ongeveer € 117.000 (in 2024 € 108.000) per eenheid.



De Loan to Value op basis van de beleidswaarde ligt voor Woonin eind 2025 op 35%. Deze loopt de komende 5 jaar op naar ongeveer 52%. Dit is nog ruim onder de maximale Loan to Value van de toezichthouders (Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties) van 70%.

Interest coverage ratio (ICR)

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Conform het beoordelingskader toetst de ICR of een corporatie op de korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Oftewel, kunnen we de rentelasten betalen uit het saldo van de 'gewone' inkomsten en de 'gewone' uitgaven? Een ICR van 1,0 geeft aan dat dit saldo gelijk is aan de (netto) rentelasten. Bij Woonin houden we een minimumeis van 1,4 aan voor de DAEB-tak en de Toegelaten Instelling. Voor de niet-DAEB-tak is de norm minimaal 1,8. Dit is gelijk aan de eis die de toezichthouders hanteren. Momenteel zijn de ratio's ruim boven de norm en is er nog marge ten opzichte van de gestelde normen. We hebben een ambitieuze investeringsambitie. Daarom hebben we de komende jaren meer financiering nodig. Vanwege de extra investeringen en de daarvoor benodigde financiering stijgen de absolute rentelasten, maar ook in verhouding tot de operationele kasstroom. Hierdoor daalt de ICR de komende jaren. Maar deze blijft in alle prognosejaren boven de norm.



Borgingsplafond

Het WSW heeft in 2025 het borgingsplafond voor Woonin vastgesteld op basis van dPi2024 en de meerjarenbegroting van 2025. Het WSW beoordeelt de begroting als realistisch en heeft het borgingsplafond voor 2025–2027 ongewijzigd toegekend, zonder aanvullende correcties op de financieringsbehoefte. Wel is een positieve correctie van € 21,4 miljoen meegenomen voor aangevraagd additioneel werkkapitaal bovenop het DAEB banksaldo van € 8,6 miljoen. Daarnaast is € 18 miljoen aan niet benutte variabele hoofdsomleningen als borgingstegoed verwerkt.

De toezichhouders beoordelen ons op de volgende financiële ratio's:

- De ICR (Interest Coverage Ratio) van 2025 is uitgekomen op 2,86, waarbij minimaal 1,4 de norm is. Deze houdt rekening met noodzakelijk geachte risicobuffers.
- Loan to Value, waarbij vanaf dPi 2024 maximaal 70% de norm is.
- De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen, waarbij vanaf dPi 2024 30% de minimale norm is.
- De dekkingsratio is gebaseerd op de marktwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand, waarbij 70% de maximale norm is.

De ratio's die het WSW gebruikt voor de risicobeoordeling, zijn doorgerekend bij de totstandkoming van onze begroting. De uitkomsten van de doorrekeningen vallen binnen de norm.

Ruimte

We blijven gedurende de hele prognoseperiode ruim binnen de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Het WSW heeft ons als borgbaar beoordeeld. Binnen het borgingsplafond kunnen we daarmee leningen met WSW-borging aantrekken.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling en realiseerbaarheid van de beleidswaarde

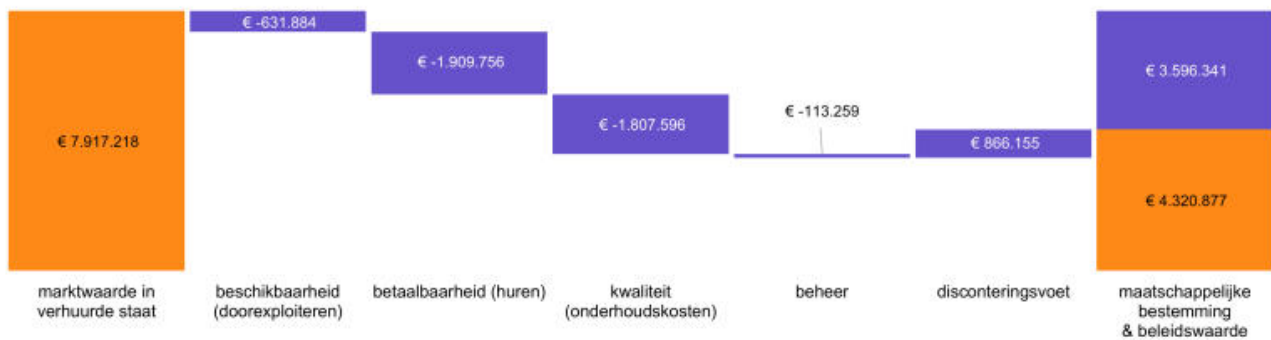
De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en moet inzicht geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige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

1. **Beschikbaarheid** (doorexploiteren): De mogelijkheden voor ons om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop 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. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd.
2. **Betaalbaarheid** (huur): Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd. Wij bieden woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten.
3. **Kwaliteit** (onderhoudskosten): Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voeren we een onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn. Nemen we onze kosten die samenhangen het gewenste kwaliteitsniveau, als uitgangspunt, dan geven we gemiddeld € 3.484 aan onderhoudskosten per woning uit. In deze norm zit ook het gedeelte van de renovatiekosten voor instandhouding verwerkt.
4. **Beheer** (beheerkosten): Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt ook voor hogere beheerkosten dan de markt. Gemiddeld geven we € 1.171 per woning aan beheerkosten uit.
5. **Disconteringsvoet**: In de beleidswaarde wordt gerekend met de sociale disconteringsvoet in plaats van de markt disconteringsvoet.

De uitsplitsing van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	bedragen x € 1.000		
Marktwaarde op 31 december 2025	7.308.392	608.826	7.917.218
Beschikbaarheid (scenario)	-364.743	-21.905	-386.648
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-103.988	-7.419	-111.407
Beschikbaarheid (60 jaar)	-805.636	-51.347	-856.983
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	668.155	54.998	723.153
Betaalbaarheid (huren)	-1.825.544	-84.212	-1.909.756
Kwaliteit (onderhoudskosten)	-1.698.587	-95.190	-1.793.777
Kwaliteit (EFG-labels)	-13.789	-30	-13.819
Beheer (beheerkosten)	-106.308	-6.951	-113.259
Disconteringsvoet	802.994	63.161	866.155
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.447.445</i>	<i>-148.895</i>	<i>-3.596.341</i>
Beleidswaarde op 31 december 2025	3.860.947	459.931	4.320.877

Van Marktwaarde naar Beleidswaarde (x1000)



Aedesbenchmark bedrijfslasten

We blijven continu streven naar zo laag mogelijke bedrijfslasten. In de laatste benchmark (najaar 2025) behaalden we, net als in 2024, een A-score op het onderdeel bedrijfslasten. Dit ging over de financiële cijfers van 2024 en geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.

We proberen iedere euro huur die binnenkomt, zoveel mogelijk uit te geven aan de huurder of de woning zelf en zo min mogelijk aan overheadkosten, zoals personeelskosten en kosten voor ons eigen kantoor. Daarom blijft ons streven voor de komende jaren om een A-score te behouden op dit onderdeel.

Risicomanagement

Opzet en doel risicomanagement bij Woonin

We hanteren een geïntegreerde aanpak voor risicomanagement, gericht op het identificeren, beoordelen en beheersen van risico's die de realisatie van strategische en operationele doelstellingen kunnen beïnvloeden. Het doel van ons risicomanagement is het waarborgen van continuïteit, financiële stabiliteit, naleving van wet- en regelgeving en bovenal het behalen van onze doelstellingen. Risicomanagement is verankerd in de governancestructuur en vormt een vast onderdeel van de planning- en controlcyclus.

Risicoprofiel

Woonin heeft een laag risicoprofiel, zoals blijkt uit beoordeling van het WSW. We opereren in een dynamische omgeving met toenemende externe onzekerheden met externe afhankelijkheden waarbij de interne beheersing op hoog niveau is. De belangrijkste risicocategorieën zijn:

- *Strategisch*: beschikbaarheid van betaalbare woningen, maatschappelijke opgaven (energietransitie, leefbaarheid), en veranderende regelgeving.
- *Operationeel*: capaciteit van personeel, IT-veiligheid, en kwaliteit van processen.
- *Financieel*: stijgende rente, inflatie, en financieringsvoorwaarden. In 2025 is - ook in verband met de toen voorgestelde huurbevrozing- extra aandacht besteed aan scenarioanalyses voor rente- en liquiditeitsrisico's.
- *Compliance*: naleving van wet- en regelgeving, inclusief Woningwet en duurzaamheidsnormen.
- *Reputatie*: vertrouwen van stakeholders en maatschappelijke verantwoording.

Risicobereidheid

Woonin hanteert een beperkte risicobereidheid voor financiële en compliance-risico's. Voor strategische en operationele risico's is sprake van een gematigde risicobereidheid. Daarbij bestaat ruimte voor innovatie en samenwerking, mits beheersmaatregelen aantoonbaar effectief zijn.

Het risicomanagementsysteem is ingericht volgens het drie-lijnenmodel:

1. 1e lijn: lijnmanagement verantwoordelijk voor risicobeheersing in processen
2. 2e lijn: risicomanagementfunctie faciliteert en monitort
3. 3e lijn: interne audit beoordeelt de effectiviteit van het systeem. Risico's worden periodiek besproken in directie- en RvC-overleggen en vastgelegd in het risicoregister.

Risicomanagementproces

Dit proces omvat:

- *Identificatie & actualisatie*: afhankelijk van de grootte van de risico's actualiseren we alle risico's minimaal jaarlijks.
- *Analyse*: inschatting van kans en impact. Hoewel Woonin enterprise riskmanagement uitvoert en dus elke afdeling en elk thema in beeld is, is het risicomanagement voor de vastgoed-gerelateerde projecten gezien het inherente risico en financiële impact intensiever van aard. In elk fase-document vormt een geactualiseerd risicoregister met huidige voorgestelde maatregelen onderdeel van de besluitvorming.
- *Beheersing*: implementatie van maatregelen en monitoring.
- *Rapportage*: elk tertiaal wordt gerapporteerd aan directie en RvC. Dit is een geïntegreerde rapportage waarin Audit, Compliance en Risk gezamenlijk rapporteren. Daarnaast monitoren we de risico's en rapporteren we aan de betreffende risico-eigenaar en het verantwoordelijk gremium.

Risicobeheersing

De belangrijkste maatregelen die we nemen, zijn:

- *Financieel*: optimalisatie van de rente-vervalkalender en van kasstromen.
- *Operationeel*: versterking van IT-security, continuïteitsplannen en soft controls.
- *Compliance*: interne controles en training op wet- en regelgeving. De effectiviteit is beoordeeld via interne audits en externe accountantscontrole. Er zijn geen materiële tekortkomingen geconstateerd.

Frauderisico's

Frauderisico's monitoren we actief via:

- ons integriteitsbeleid (gedragscode), de 9 gouden regels, inclusief klokkenluidersregeling en een meldpunt;
- een 4-ogenprincipe bij financiële transacties;
- onderzoeken naar factuuregedrag in verschillende processen, waarbij de aandachtspunten, zoals door de Autoriteit woningcorporaties schriftelijk gedeeld met alle woningcorporaties, zijn meegenomen.

In 2025 hebben we geen fraudegevallen vastgesteld.

Evaluatie en verbeteringen

In 2025 hebben we verbeteringen doorgevoerd in de IT-beveiliging, datakwaliteit en soft controls. Voor 2026 ligt de focus op verdere versterking van risicobewustzijn en borging van interne beheersing binnen de organisatie.

Belangrijke aandachtspunten voor 2026 zijn:

- beheersing van de voortgang van vastgoedontwikkelingen en onzekerheid in bouwkosten
- beperking van mogelijkheden door krapte op verschillende gebieden, zoals netcongestie en de arbeidsmarkt.



6 Governance

Ondernemingsbestuur

Governancecode

We streven naar maatschappelijk en open ondernemen en hanteren een zorgvuldige bedrijfsvoering. De directie handelt integer en transparant en er is goed intern toezicht op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover. 'Good governance' is hierbij een sleutelbegrip en is essentieel voor het vertrouwen van de maatschappij in de corporaties. Bij de beleidsvoorbereiding, beleidsvorming, beleidsuitvoering en beleidsverantwoording volgen we de regels van 'good governance'. Dat betekent onder andere dat wij ons houden aan de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode is een kader voor corporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben corporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waarop ze getoetst worden. Onder andere bepalingen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

De internal auditor voert ieder jaar een scan uit op de naleving van de Governancecode door medewerkers, directie en RvC. Sinds 1 januari 2025 is er een nieuwe Governancecode van kracht. De check is uitgevoerd aan de hand van de nieuwe code op basis van een self-assessment, interviews met enkele managers en het beoordelen van documenten. Uit de scan blijkt dat we in 2025 aan alle bepalingen voldoende invulling hebben gegeven. Daarbij hebben we dit jaar extra aandacht besteed aan de risicobeheersmaatregelen, diversiteit en inclusiviteit.

Directieverslag

Het directieoverleg

Het directieoverleg bestond in 2025 uit de directievoorzitter, tevens bestuurder, Henk Peter Kip, aangevuld met 6 managers. Dit is 1 manager minder dan in 2024, omdat we zijn teruggegaan van 3 naar 2 managers wonen.

De directievoorzitter is verantwoordelijk voor alles wat er gebeurt bij Woonin. Besluiten worden door de directievoorzitter genomen in het directieoverleg. De aan het directieoverleg deelnemende managers zorgen voor inspraak en tegenspraak zodat de directie een overwogen besluit kan nemen.

Werkwijze en verantwoordelijkheid

De werkwijze en verantwoordelijkheden van de directie hebben we beschreven in het Directiereglement. Hierin is onder andere het besluitvormingsproces opgenomen.

De directie is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Woonin. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan Eropaf!.

De directie is verder verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en voor de naleving van wet- en regelgeving. Onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en de belangen van onze stakeholders staan hierbij voorop.

In de [statuten](#) en het directiereglement staat welke besluiten de directie mag nemen met/zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De directie legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Hiervoor verschaft de directie de RvC de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Het [directiereglement](#) is te vinden op onze website.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In onze statuten staat welke functies strijdig zijn met die van directeur. Henk Peter Kip vervulde de volgende nevenfuncties in 2025:

- lid Raad van Toezicht Dichterbij
- vicevoorzitter Algemeen Bestuur Aedes

De directie moet (iedere schijn van) belangenverstremgeling vermijden. De directie heeft in 2024 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstremgeling. Ook ontplooit de directie geen activiteiten die concurreren met de belangen van Woonin. Henk Peter Kip heeft geen vastgoed in bezit waarbij zich een onwenselijke situatie zou kunnen voordoen vanwege (de schijn van) belangenverstremgeling.

De directie neemt geen schenkingen aan van Woonin of van relaties en verschaft derden ook geen voordelen op kosten van Woonin.

Voorbeeldfunctie, cultuur en gedrag

Principe 1 uit de Governancecode beschrijft het gewenste gedrag van de directie (en de Raad van Commissarissen). Daarbij gaat het om de voorbeeldfunctie van de directie, de bijdrage van de directie aan een integere en open cultuur bij Woonin, een kritische en open geest, durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, oog en respect voor elkaars rollen. Deze thema's zijn regelmatig onderwerp van gesprek geweest tussen de directie en de Raad van Commissarissen / Remuneratiecommissie.

De directievoorzitter is zich ervan bewust dat zijn gedrag van invloed is op het functioneren en de reputatie van Woonin en de hele sector. Het aspect 'voorbeeldfunctie' is dan ook een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe directieleden en commissarissen.

Bezoldiging van de directie

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van leden van de directie vast. De bezoldiging van de directie valt binnen het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de bijbehorende sectorale regeling.

De directie krijgt alleen een vast inkomen en geen variabel deel op basis van prestaties. De directie kan geen persoonlijke leningen afsluiten bij Woonin. Ook ontvangt zij geen financiële garanties of andere financiële voordelen.

Beloning directie Woonin	
Henk Peter Kip Directievoorzitter	
Kosten	2025
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223.310
Beloningen betaalbaar op termijn	22.618
Winstdelingen en bonusbetalingen	-
Totaal bezoldiging in het kader van de WNT	245.928
	(individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum: € 246.000)

Het bezoldigingsbeleid van de directie staat op onze website.

Permanente educatie (PE)

In de Governancecode is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties jaarlijks 36 PE-punten moeten halen of 108 punten over de afgelopen 3 jaar. Henk Peter Kip heeft dit behaald met een stand van 110,5 punten eind 2025.

Verslag Raad van Commissarissen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Woonin (hierna de Raad of de RvC) verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De Raad vervult zijn taken zoals deze in de Governancecode Woningcorporaties beschreven staan. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de Raad. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het [RvC-reglement](#). Beide documenten staan op de website van Woonin.

Activiteiten van de RvC

Om zijn taak goed te kunnen vervullen laat de Raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Woonin, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Daarnaast halen RvC-leden zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes, diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en via eigen netwerkcontacten.

De RvC en de directie hebben 5 maal regulier vergaderd. Voorafgaand vergadert de RvC zonder de directie: de 'RvC-only'. De RvC deelt de uitkomsten van de RvC-only's met de directie in de reguliere vergaderingen.

De leden van de Raad zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen. Buiten de vergaderingen informeert de directie de Raad indien nodig schriftelijk over relevante onderwerpen.

Jaarlijkse heisessie

In november vond een heisessie plaats. Behalve de RvC-leden waren ook de leden van het directieteam aanwezig. Op de eerste dag was Hans Boutellier (bijzonder hoogleraar Polariserend & Veerkracht aan de VU te Amsterdam) de gastspreker. Hij sprak over vijandschap en solidariteit in het huidige maatschappelijke klimaat. Ook heeft de RvC ruim aandacht besteed aan de zogenaamde lastige huurderscasussen. Twee medewerkers legden lastige huurdersdilemma's uit hun dagelijkse praktijk voor aan de RvC met het verzoek een oplossing te bedenken. Op deze wijze hebben de RvC-leden ervaren waar medewerkers dagelijks mee worstelen.

De volgende dag stond het financieel meerjarencader op de agenda. De heisessie werd afgesloten met een analyse van de uitslag van de landelijke verkiezingen van 29 oktober 2025.

Commissies

Er zijn 3 commissies die de besluitvorming van de RvC voorbereiden: Financiën, Wonen en Remuneratie. De commissies hebben elk een eigen reglement. Deze reglementen zijn gepubliceerd op de website van Woonin.

Commissie Wonen

De commissie Wonen kwam 4 keer bij elkaar in het verslagjaar. Er werd onder andere vergaderd op de vestigingen Utrecht en Houten. Afsproken is dat als er op een lokale vestiging vergaderd wordt, de betreffende manager Wonen aansluit bij het overleg van de commissie, om zo een logisch moment in te bouwen om de lokale ontwikkelingen te bespreken.

De commissie sprak onder andere over de huurdersvisie, het incassobeleid, de huurdersparticipatie binnen Woonin, het woningdelen en onzelfstandige verhuur en de impact van de eventuele huurbevriezing. Ook de rapportage Audit, Compliance en Risk is besproken. Verder kwam in elk overleg de voortgang van de investeringsprojecten aan de orde.

Commissie Financiën

De commissie Financiën kwam 4 maal bijeen. Op de agenda stonden de vaste punten als jaarverslag en jaarrekening 2024, de begroting 2026, de tertiaal-rapportages, het accountantsverslag en de managementletter. De externe accountant was aanwezig bij de behandeling van de jaarrekening 2024, het accountantsverslag, het controleplan 2025 en de managementletter.

Daarnaast heeft de commissie gesproken over de risicobepaling en de weerbaarheid van Woonin, diverse audits, het auditplan 2026 en de rapportage Audit, Compliance en Risk, in aanwezigheid van de internal auditor en de senior riskmanager. Ook zijn aan de orde geweest: de informatievoorziening, marktactualiteiten bij Treasury en de fiscale actualiteiten (met de fiscaliste).

Eenmaal vergaderden de leden van de AC Financiën, de senior riskmanager en de accountants zonder de aanwezigheid van de directie.

Samenwerking accountant

Het boekjaar 2024 was het 3^e jaar dat PwC de accountantscontrole voor Woonin deed. Na de afronding van de jaarrekeningcontrole 2024 is de samenwerking over het 3^e jaar geëvalueerd. Op basis van de evaluatie heeft Woonin besloten de samenwerking met PwC in 2025 te continueren. Jaarlijkse wordt de samenwerking met PwC besproken. Dat heeft in juni van het verslagjaar plaatsgevonden. Beide kanten hebben de samenwerking als positief beoordeeld.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt – namens de RvC – de werkgeverstaken met betrekking tot de directie en de RvC voor. De Remuneratiecommissie kwam 3 keer bijeen. Verder was er veelvuldig contact tussen de leden van de commissie en de secretaris.

Werkzaamheden van de commissie in het verslagjaar:

- herbenoeming lid RvC met financieel profiel
- voorbereiding herbenoeming lid RvC op voordracht van Wooninspraak
- individuele gesprekken met een delegatie van het directieteam
- voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de directie
- voorbereiding zelfevaluatie van de RvC
- voorbereiding voorstel honorering RvC 2026.

Contact met stakeholders

Voor de leden van de Raad van Commissarissen (RvC) is het essentieel om goed op de hoogte te zijn van ontwikkelingen bij zowel interne als externe stakeholders. Deze informatie stelt de RvC in staat om hun toezichthoudende rol effectief en met inzicht te vervullen. In dit verslag wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste stakeholdercontacten van de RvC in 2025, waarbij de diverse activiteiten en ontmoetingen van het afgelopen jaar belicht worden.

Op 10 juni vond het jaarlijkse overleg tussen de Ondernemingsraad (OR) en de RvC-leden plaats. Tijdens deze bijeenkomst gingen OR en RvC in gesprek over ieders rol en bijdrage aan een succesvolle organisatie. Daarnaast werden de recente personele wijzigingen binnen de RvC besproken en werd een toelichting gegeven op de wijze van toezichthouden, conform artikel 3.3 van de Governance code. Aansluitend schoof de directievoorzitter aan voor een overleg over de algemene zaken, conform artikel 24 van de WOR. In het najaar is een delegatie van de RvC als toehoorder aanwezig geweest bij een overlegvergadering van de OR en directie. Daarnaast woonde RvC-lid op voordracht van de OR tweemaal een OR-vergadering bij.

De jaarlijkse vergadering tussen de RvC, de directie en de huurderskoepel Wooninspraak vond ook plaats op 10 juni. Tijdens de vergadering werden de verwachtingen van Wooninspraak ten aanzien van de toezichtrol van de RvC besproken. Ook gaf de RvC een toelichting op de invulling van het toezicht door de RvC in 2024 inclusief terugkoppeling van de RvC-zelfevaluatie en bespreking van de personele wijzigingen in de RvC. Er was gelegenheid om vragen te stellen over de jaarverslagen van zowel Woonin als Wooninspraak. De bijeenkomst werd informeel afgesloten met een gezamenlijke borrel.

Gedurende het jaar onderhield de RvC op verschillende momenten contact met externe stakeholders van Woonin. Een delegatie van de RvC heeft samen met de directievoorzitter gesproken met wethouder Buijtelaar van gemeente Wijk bij Duurstede en wethouder Vermeulen van de gemeente Houten. Tijdens deze tweejaarlijkse overleggen werd stilgestaan bij de ontwikkelingen in de betreffende gemeenten en werd de samenwerking met Woonin besproken.

De accountant was aanwezig in de RvC-vergadering bij de behandeling van de jaarrekening.

De RvC sprak verspreid over het jaar met diverse interne stakeholders. Bij de werkbezoeken en discussieonderwerpen tijdens de RvC-vergadering sloten regelmatig DO-managers of andere medewerkers van Woonin aan. In mei sprak de RvC in aanwezigheid van de manager Huurderonderhoud over de Huurdersvisie. In diezelfde vergadering spraken de senior riskmanager en de accountants kort met de RvC, zonder de aanwezigheid van de directie. In september is een cybersecurity game gedaan om de rolverdeling tussen bestuur en RvC bij een cyberaanval scherp te krijgen. De manager Bedrijfsvoorzieningen en een delegatie van Northwave waren hierbij aanwezig. In december stond de Visie op Architectuur centraal. Hierbij waren de manager Vastgoed en 2 medewerkers aanwezig.

Tot slot heeft in december het jaargesprek tussen de voorzitter van de RvC en de senior riskmanager plaatsgevonden.

Functioneren RvC

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks.

In het najaar vond de zelfevaluatie plaats, dit keer met externe begeleiding. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is input opgehaald bij de directievoorzitter, de secretaris en bij de individuele RvC-leden.

De RvC heeft een aantal leer- en aandachtspunten geformuleerd, onder andere de volgende:

- de wens om in de voltallige RvC stil te staan bij de volkshuisvestelijke ontwikkelingen op de wat langere termijn
- de gevolgen daarvan voor de aard en de frequentie van de vergaderingen van de AC Wonen
- de gedachte om de AC Financiën ook te belasten met de generieke vastgoedontwikkelingen.

In de laatste RvC-vergadering van het verslagjaar heeft de Raad over bovenstaande punten duidelijke afspraken gemaakt en besluiten genomen.

Permanente educatie

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW, moeten in 2025 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden zijn lid en hebben voldaan aan deze verplichting.

Behaalde PE-punten 2025	
Diederik Hommes	7
Rinda den Besten	7
Nicole Teeuwen	15
Edwin van den Berg	6
Thomas Heerkens	168
Jeffrey Kyenkyenhene	5

Functioneren directie

De Raad is de werkgever van de directie en beoordeelt in dat kader periodiek het functioneren van de directie.

Begin 2025 heeft de Remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met Henk Peter Kip gevoerd over de prestaties in 2024. Voor de beoordeling heeft de commissie interne en externe input gevraagd. De commissie heeft het functioneren van Henk Peter Kip als positief beoordeeld.

De Remuneratiecommissie maakte tevens begin 2025 met Henk Peter Kip prestatieafspraken voor 2025. De voortgang hiervan heeft de commissie met hem in het najaar besproken. De prestatieafspraken zijn in het jaarverslag opgenomen in het hoofdstuk "[Waar staat Woonin voor](#)".

In de arbeidsovereenkomst van de directie is een verbod op nevenwerkzaamheden opgenomen, tenzij de directie voorafgaande schriftelijke toestemming van de RvC heeft verkregen. In het verslagjaar heeft Henk Peter Kip met toestemming een nieuwe nevenfuncties aanvaard.

Beloning directie

De beloning van de directie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De WNT (Wet Normering Topinkomens) en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen zijn uitgangspunt voor de beloning. Een uitgebreidere toelichting staat in het hoofdstuk '[Ondernemingsbestuur](#)' in dit jaarverslag.

Toezicht

De RvC houdt toezicht op de prestaties. Daarbij let de Raad erop of Woonin haar maatschappelijke opgave realiseert. De Raad toetst daarbij in hoeverre Woonin de doelstellingen uit haar strategisch ondernemingsplan waarmaakt. De Raad doet dit door het bespreken van de tertiaal-rapportages. Hierin geeft Woonin inzicht in de stand van zaken van haar strategische speerpunten.

Verder spraken de directie en de RvC in 2025 over een scala aan onderwerpen: de nationale prestatieafspraken (NPA), met daarbij de huurafspraken, de Aedes Benchmark, de voorrangsregelingen bij woningtoewijzing, de toekomst van Wooninspraak, de ontwikkelingen van de OR, cybersecurity, de voorjaarsnota, diverse HR-trajecten, zoals de uitkomsten van de P&O monitor, het traject Veilig eropaf!, diversiteit en inclusie en de resultaten van het medewerkersonderzoek, de afhandeling van de klachten en ontevredenheidsmeldingen, de resultaten van het onderzoek factuurgedrag co-makers mutatieonderhoud n.a.v. de handreiking van de Aw, de evaluatie van co-making Groot Onderhoud, het voornemen koerswijziging woningdelen & onzelfstandige verhuur, het integriteitsbeleid, organisatieontwikkelingen, de voortgang van de investeringen en het jaarverslag van de Klachtencommissie.

Ter voorbereiding op de werkbezoeken ontving de RvC notities over BEFU en Zwanenvechtlaan.



Zwanenvechtlaan

Naleving Governancecode

De internal auditor heeft een scan uitgevoerd op de naleving van de code door medewerkers, directie en RvC. De check is uitgevoerd op basis van interviews met betrokkenen en het beoordelen van documenten. De conclusie is dat Woonin voldoet aan de Governance code (zie verder hoofdstuk over naleving Governance code).

Besluiten

De Raad keurde in april de Jaarrekening 2024 van Woonin goed, evenals het Jaarverslag /Volkshuisvestingsverslag 2024 en verleende de directie decharge over het gevoerde beleid. De Jaarrekening is opgesteld op basis van de geldende richtlijnen. In december heeft de Raad ingestemd met de Begroting 2026 van Woonin. Daarnaast nam de Raad in 2025 nog een aantal belangrijke besluiten. Zo verleende de RvC goedkeuring voor de acquisitie van 107 appartementen (turnkey) in de Merwedekanaalzone en voor een aantal investeringen:

- Romeinenbaanflats (Wijk bij Duurstede)
- Hoogstraat-Zandweg (Wijk bij Duurstede)
- eengezinswoningen Overvecht-Zuid (Utrecht)
- Hofpark (Houten)



Hoogstraat

Tevens nam de RvC besluiten over verlenging contractduur Co-makers grootonderhoud, oprichting verbinding WKO-vereniging Wisselspoor, de WKO-vereniging Thomas à Kempis, het bod prestatieafspraken Wijk bij Duurstede 2026-2030, de aanpassing procuratie- en mandateringsreglement, de startnotitie Visitatie, de afspraken rondom cybercrisis RvC-bestuur, het stakeholdermanagement RvC 2025 en de verkooplijst 2026.

Vastgoedbezit

Elk jaar wordt het overzicht van het vastgoedbezit van RvC-leden en bestuurder geactualiseerd en daarna vastgesteld. Dit is in het verslagjaar ook gebeurd.

Besluiten vanuit de werkgeversrol

De RvC nam in het verslagjaar een aantal besluiten vanuit zijn werkgeversrol. Dit waren onder andere de formele bekrachtiging van de beoordeling van Henk Peter Kip over 2024, de prestatieafspraken en de bezoldiging van de directie 2025 en de honorering RvC 2026. Tevens besloot de RvC over de herbenoeming van een RvC-lid met een financieel

profiel en nam de RvC een voorgenomen besluit tot herbenoeming van een lid RvC op voordracht van Wooninspraak. De herbenoemingen vonden plaats op basis van vastgestelde profielen.

Samenstelling

Onafhankelijkheid

Conform de vereisten van de Governancecode is de Raad zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken deze in de Raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie plegen zij hierover vooraf overleg met de voorzitter van de RvC. De leden van de Raad hebben geen (neven)functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woonin. De RvC concludeert daarmee dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

De RvC-leden voldoen aan de eisen die gesteld worden aan het wettelijke aantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht.

Tegenstrijdige belangen en integriteit

In het verslagjaar heeft zich geen situatie voorgedaan waarbij de mogelijkheid van tegenstrijdige belangen aan de orde was. Ook heeft de RvC de evaluatie van het integriteitsbeleid met de directie besproken.

Benoemingen

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen stelt de Raad vast op welk deskundigheidsgebied een (nieuwe) commissaris nodig is en over welke competenties de kandidaat moet beschikken. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De werving verloopt conform de eisen aan intern toezicht: de zogenaamde fit en proper-test.

Commissarissen worden doorgaans per 1 juli (her)benoemd of treden dan af. De benoeming is voor een periode van 4 jaar, met de mogelijkheid tot maximaal 1 herbenoeming. Drie commissarissen worden op voordracht benoemd: 2 op voordracht van de huurdersorganisatie en 1 op voordracht van de ondernemingsraad. Deze commissarissen hebben gedurende het jaar regelmatig contact met de partij die hun heeft voorgedragen.

Thomas Heerkens werd per 1 juli 2025 herbenoemd als lid RvC.

Naam	Voordracht	(Neven)functies	Benoemd	Aftredend
D.W. Hommes (voorzitter) Geboren: 1966		<ul style="list-style-type: none"> Partner Rijnconsult Voorzitter RvC Zayaz 	2023	2027*
A.C. den Besten (vicevoorzitter) Geboren: 1973	OR**	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter RvB Samen Veilig Brabant Lid Bestuur JZ Nederland Lid Adviesraad Kenniscentrum Inclusieve Samenleving (KIS) Voorzitter RvT Utrecht Marketing Lid RvT Nederlands Jeugdinstuut 	2019	2027
E.E.J. van den Berg Geboren: 1970	HO**	<ul style="list-style-type: none"> Bestuurder/DGA Zenith InvestBV en Zenith Guide BV Lid RvC De Hoop Terneuzen BV Interim CEO BOAL Holding BV 	2020	2028
T.V.M. Heerkens Geboren: 1965		<ul style="list-style-type: none"> Lid Bestuur Nederlandse Rode Kruis Lid RvC Plantify Partners Europe BV Voorzitter RvC Vetico BV Lid RvC Dekker Holding BV Strategisch adviseur Natuurgroeven Nederland DGA West 25 BV 	2021	2029
N.A. Teeuwen Geboren: 1964	HO**	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter bestuur en vereniging Sectorraad Praktijkonderwijs Voorzitter RvT SWV PPO regio Leiden Lid RvT JOGG Lid Algemeen Bestuur HDSR Eigenaar NTTA 	2022	2026*
J.K. Kyenkyenhene Geboren: 1990		<ul style="list-style-type: none"> CFO TT Club Mutual Insurance NV/UK P&I Club NV Lid RvT Stichting Openbaar Onderwijs aan de Amstel (OkT Amsterdam) Lid landelijke bestuur Kerkgenootschap der Zevendedags Adventisten Lid RvT Hogeschool iPabo 	2024	2028*

* herbenoembaar

** OR = ondernemingsraad, HO = Huurdersorganisatie

Samenstelling commissies

De Remuneratiecommissie bestaat uit Rinda den Besten (voorzitter) en Diederik Hommes (lid). De commissie Wonen uit Nicole Teeuwen (voorzitter), Edwin van den Berg (lid) en Rinda den Besten (agendalid). De commissie Financiën bestaat uit Thomas Heerkens (voorzitter) en Jeffrey Kyenkyenhene (lid).

Beloning RvC

Beloning RvC

De Raad stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. Deze past binnen de Adviesregeling van de VTW en voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de bijbehorende Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen (sectorale regeling).

Woonin verstrekt de leden van de RvC onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De leden nemen onder geen beding schenkingen aan van Woonin en haar relaties. Ook verschaffen zij derden geen voordelen op kosten van Woonin.

De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Wel kunnen zij kosten in redelijkheid gemaakt in verband met hun functie, evenals reis- en verblijfskosten, declareren op basis van de Declaratierichtlijn RvC Woonin.

De RvC voert een gematigd beleid ten aanzien van de eigen honorering. Daarom kiest de RvC niet voor de maximale honorering. Voor 2025 stelde de RvC de honorering vast op het maximumbedrag van bezoldigingsklasse G van de VTW-adviesregeling. Dit is 1 klasse lager dan de bezoldigingsklasse (H) waar Woonin volgens de regeling in valt. De honorering zag er daarmee in 2025 als volgt uit:

voorzitter	€ 27.600
leden	€ 18.400

De VTW adviseert ook een maximum voor het totale bezoldigingsbudget van de hele RvC. Voor Woonin was dit € 127.920. Ook dit heeft de RvC niet overschreden in 2025. Onkosten zoals Permanente Educatie vallen hier niet onder.

Uitgaven voor de Raad van Commissarissen 2025

Honorering en onkosten* zoals Permanente Educatie (inclusief btw)	€ 128.918
---	-----------

** onder andere wervingskosten en verblijfskosten RvC-bijeenkomsten*

Verklaring

Aan de stakeholders van de Stichting Woonin,

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de (statutaire) directie over het boekjaar 2025 en heeft de jaarrekening over 2025 goedgekeurd.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2025 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door PWC gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien.

De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2025 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de RvC volledige décharge aan de (statutaire) directie voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van de stichting Woonin en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2025 € 377 miljoen.

Utrecht, 23 april 2026

Stichting Woonin

Raad van Commissarissen

D.W. Hommes, voorzitter

A.C. den Besten, vicevoorzitter

E.E.J. van den Berg, lid

T.V.M. Heerkens, lid

J.K. Kyenkyenhene, lid

N.A. Teeuwen, lid



Jaarrekening 2025



1 Inleiding

Voor u ligt de jaarrekening 2025 van Stichting Woonin (verder Woonin).

De jaarrekening wordt voorafgegaan door een korte analyse en een toelichting op de belangrijkste kengetallen. Daarna volgen in de hoofdstukken 3 tot en met 5 de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld. De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat de opbrengsten en kosten zijn toegerekend naar de verschillende activiteiten. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 is een nadere toelichting opgenomen op de balans en de winst- en verliesrekening.

In hoofdstuk 8 wordt inzicht gegeven in het resultaat, de vermogenspositie en de liquiditeitspositie van het DAEB-bedrijf en het Niet-DAEB-bedrijf van Woonin.

Hoofdstuk 9 bevat een algemene toelichting over de jaarrekening, inclusief de grondslagen voor het kasstroomoverzicht en de belangrijke inschattingen ten aanzien van de waardering en resultaatbepaling. De grondslagen over de waardering van activa en passiva zijn in hoofdstuk 10 opgenomen. De belangrijkste waarderingsgrondslag heeft betrekking op ons vastgoed. Deze is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, conform het handboek marktwaardering 2025. In hoofdstuk 11 worden de grondslagen over de bepaling van het resultaat gepresenteerd, gevolgd door hoofdstuk 12 over financiële instrumenten en risicobeheersing.



woonin

2 Kengetallen

CASSY

In 2025 is onze vermogenspositie verbeterd. Het resultaat na belastingen over 2025 bedraagt € 377 miljoen (2024: € 617 miljoen). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een waardestijging van de vastgoedportefeuille. De (niet gerealiseerde) waardeverandering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 362 miljoen (2024: € 658 miljoen).

De marktomstandigheden voor beleggers zijn in 2025 gestabiliseerd. Er is minder onzekerheid op de markt door een stabiele inflatie en rentestand. In 2025 hebben er meer vastgoedtransacties plaatsgevonden op de beleggersmarkt. Wel houdt de geopolitieke onzekerheid aan wat ervoor zorgt dat met name buitenlandse beleggers andere beleggingsmarkten kiezen. De woningen van Woonin zijn in leegwaarde met circa 6% gestegen. Er wordt nog steeds boven vraagprijs betaald, het aanbod en aantal transacties nemen toe. Er worden meer kleinere en goedkopere woningen verhandeld. De huren van Woonin zijn zo'n 5,5% gestegen (huurverhoging + huurharmonisatie na mutatie). Ook de vrije huurmarkt laat een stijging zien van circa 6%. Deze drie belangrijke ontwikkelingen zorgen ervoor dat ook de totale portefeuille van Woonin eenzelfde beeld laat zien: een stijging van de marktwaarde van ruim 6%.

Tegenover de waardestijging van de vastgoedportefeuille van € 362 miljoen wordt het resultaat in sterke mate beïnvloed door de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 93 miljoen negatief. Dit is voornamelijk veroorzaakt door vorming van onrendabele toppen op de nieuwbouw en renovaties van € 87 miljoen (2024: € 122 miljoen). De onrendabele toppen worden gevormd op basis van besluitvorming van projecten in het boekjaar, alsmede door mutaties van eerder besloten projecten doordat rekening wordt gehouden met de actuele marktontwikkelingen. Het overgrote deel van het resultaat is niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt, waardoor het resultaat volatiel is.

De marktwaarde toont de waarde die een potentiële koper zou betalen wanneer Woonin tot verkoop met zittende huurders zou besluiten. Bij het doorexploiteren van het bezit ligt het meer in de lijn der verwachting dat de beleidswaarde wordt gerealiseerd. De beleidswaarde gaat uit van het eigen beleid en representeert daarmee een marktwaarde met beleidsbeklemming als gevolg van niet-marktconform handelen van Woonin. De Inspectie voor de Leefomgeving en Transport (ILT) heeft bepaald dat de beleidswaarde wordt opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde van het bezit bedraagt € 4,32 miljard tegenover de marktwaarde van € 7,92 miljard. Voor een nadere toelichting op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met € 19 miljoen gestegen ten opzichte van 2024. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huuropbrengsten.

Het negatieve saldo van de financiële baten en lasten van € 28 miljoen is € 2 miljoen hoger dan in 2024 (€ 26 miljoen). De rentelasten van de leningenportefeuille zijn gestegen met € 4 miljoen, hiertegenover staat een hogere toerekening aan nieuwbouw- en renovatieprojecten van € 2 miljoen.

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Balans		
Eigen vermogen	6.229.241	5.852.519
Resultaat na belastingen	376.722	617.444
Balanstotaal	8.115.815	7.658.328
Solvabiliteit (*)	76,8%	76,4%
Loan to Value (*)	18,9%	17,6%
Rendement op eigen vermogen (*)	6,4%	11,8%
Rendement op totaal vermogen (*)	4,9%	9,0%
Schuld per woning (x € 1)	43.362	38.476
Liquiditeit		
Operationele kasstroom	63.527	52.931
Vrije kasstroom (**)	-191.021	-147.544
ICR (Interest Coverage Ratio)	2,80	2,60
Bezit		
Aantal woningen DAEB	33.066	32.793
Aantal woningen Niet-DAEB	2.016	2.012
Aantal woningen Totaal	35.082	34.805
(*) Solvabiliteit, Loan to Value, Rendement op eigen vermogen en Rendement op totaal vermogen zijn berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van de materiële vaste activa.		
(**) Vrije kasstroom is operationele kasstroom +/- kasstroom uit investeringsactiviteiten		

Bovenstaande tabel geeft enkele belangrijke kengetallen weer. In 2025 is het eigen vermogen van Woonin gestegen naar € 6.229 miljoen (2024: € 5.853 miljoen). De solvabiliteit is licht gestegen naar 76,8% (2024: 76,4%). De Loan to Value is gestegen naar 18,9% (2024: 17,6%) als gevolg van een toename van de leningenportefeuille (inclusief kortlopend deel) met € 182 miljoen. Hiertegenover staat een stijging van de waarde van het vastgoed in exploitatie van € 473 miljoen. De gemiddelde schuld per woning is toegenomen naar € 43.362 (2024: € 38.476).

De vrije kasstroom over 2025 bestaat uit de operationele kasstroom en de kasstroom uit investeringsactiviteiten. In 2025 bedraagt de vrije kasstroom € 191 miljoen negatief en deze is hiermee € 43 miljoen meer negatief geworden dan in 2024 (€ 148 miljoen negatief) door een hogere uitgaande kasstroom uit investeringsactiviteiten.

De operationele kasstroom is toegenomen met € 10 miljoen naar € 63 miljoen (2024: € 53 miljoen), vooral door hogere huurontvangsten. Hiertegenover staan hogere onderhoudsuitgaven.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten (inclusief verkopen) is afgenomen met € 55 miljoen naar € 255 miljoen negatief (2024: € 200 miljoen negatief), met name door hogere uitgaven aan nieuwbouw huur en verbeteruitgaven.

De financiële positie van Woonin is op dit moment niet beperkend om te blijven investeren in renovatie en nieuwbouw. Woonin streeft naar groei van de woningvoorraad en is hierbij afhankelijk van de beschikbaarheid van bouwlocaties.

Woonin heeft per 31 december 2025 39.576 eenheden (31 december 2024: 39.240) in exploitatie, waarvan 35.082 woningen (31 december 2024: 34.805).

A photograph of a residential street scene. In the background, there is a multi-story brick building with several windows and balconies. A sign on the building reads "BERGPLEIN 5-8 D". In front of the building, there are several parked cars, including a silver car and a dark blue car. A street lamp stands near the cars. To the right, there is a large tree with bright green leaves and a smaller tree with pink blossoms. A bench is visible near the pink tree. In the foreground, there is a road with a zebra crossing. The sky is blue with a few white clouds. The text "3 Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)" is overlaid on the image in white.

**3 Balans per 31 december 2025
(voor resultaatbestemming)**

Bedragen x € 1.000	REF.	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen 6.1.			
DAEB vastgoed in exploitatie		7.311.350	6.864.402
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		608.826	582.600
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		72.396	70.423
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		82.191	88.548
		<u>8.074.763</u>	<u>7.605.973</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.072	7.589
		<u>7.072</u>	<u>7.589</u>
Financiële vaste activa 6.2.			
Andere deelnemingen		302	302
Latente belastingvordering		12.605	15.618
Leningen u/g		111	111
Overige effecten		0	0
		<u>13.018</u>	<u>16.031</u>
Totaal van vaste activa		8.094.853	7.629.593
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden 6.3.			
Vastgoed bestemd voor verkoop		9.540	5.849
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		685	685
		<u>10.225</u>	<u>6.534</u>
Vorderingen 6.4.			
Huurdebiteuren		1.417	1.246
Overige vorderingen		879	2.907
Overlopende activa		2.604	3.930
		<u>4.900</u>	<u>8.083</u>
Liquide middelen 6.5.		<u>5.837</u>	<u>14.118</u>
Totaal van vlottende activa		20.962	28.735
TOTAAL VAN ACTIVA		8.115.815	7.658.328

Bedragen x € 1.000	REF.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	6.6.		
Herwaarderingsreserve		4.555.548	4.303.688
Overige reserves		1.296.971	931.387
Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>376.722</u>	<u>617.444</u>
		6.229.241	5.852.519
Vorzieningen	6.7.		
Voorziening voor onrendabele investeringen		239.375	330.944
Overige voorzieningen		<u>2.757</u>	<u>2.478</u>
		242.132	333.422
Langlopende schulden	6.8.		
Schulden aan banken		1.477.627	1.278.234
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		61.951	60.669
Overige schulden		<u>1.071</u>	<u>1.102</u>
		1.540.649	1.340.005
Kortlopende schulden	6.9.		
Schulden aan banken		43.607	60.930
Schulden aan leveranciers		16.427	25.460
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		15.051	19.086
Overige schulden		2.157	3.130
Overlopende passiva		<u>26.551</u>	<u>23.776</u>
		103.793	132.382
TOTAAL VAN PASSIVA		8.115.815	7.658.328



4 Winst- en verliesrekening functioneel over 2025



Bedragen x € 1.000	REF.	2025	2024
Huuropbrengsten		290.008	270.979
Opbrengsten servicecontracten		11.939	9.501
Lasten servicecontracten		-13.264	-10.240
Overheidsbijdragen		0	192
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-21.374	-20.442
Lasten onderhoudsactiviteiten		-98.395	-102.160
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-21.416	-19.111
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.3	147.498	128.719
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		28.022	34.232
Toegerekende organisatiekosten		-1.134	-944
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-13.779	-18.549
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.5	13.109	14.739
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-92.566	-127.049
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		362.116	658.215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		917	2.608
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.6	270.467	533.774
Opbrengst overige activiteiten		2.043	1.749
Kosten overige activiteiten		-640	-839
Netto resultaat overige activiteiten		1.403	910
Overige organisatiekosten	7.7	-5.520	-5.258
Kosten omtrent leefbaarheid	7.8	-9.125	-8.661
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		-13	-212
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.076	1.162
Rentelasten en soortgelijke kosten		-28.956	-27.275
Totaal van financiële baten en lasten	7.9	-27.893	-26.325
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		389.939	637.898
Belastingen	7.10	-13.268	-20.607
Resultaat uit deelnemingen		51	153
RESULTAAT NA BELASTINGEN		376.722	617.444



5 Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	286.805	272.051
Vergoedingen	11.513	10.005
Overheidsontvangsten	0	192
Overige bedrijfsontvangsten	1.992	1.749
Ontvangen interest	399	493
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	300.709	284.490
Uitgaven:		
Erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-39.665	-41.188
Onderhoudsuitgaven	-88.074	-84.273
Overige bedrijfsuitgaven	-58.012	-56.821
Betaalde interest	-35.164	-32.710
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-622	-572
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.359	-2.514
Vennootschapsbelasting	-13.284	-13.479
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-237.182	-231.559
Kasstroom uit operationele activiteiten	63.527	52.931
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	29.425	32.284
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	532
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	29.425	32.816
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	-171.694	-139.339
Verbeteruitgaven	-98.296	-86.393
Aankoop	-6.524	-2.984
Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden	0	-387
Sloopuitgaven	-4.203	-3.208
Investeringen overige	-3.256	-980
<i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-283.973	-233.291
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-254.548	-200.475

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
<i>vervolg kasstroomoverzicht</i>		
Financiële vaste activa:		
Uitgaven verbindingen	0	0
Ontvangsten verbindingen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom fin. vaste activa	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-254.548	-200.475
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe te borgen leningen	244.000	225.000
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-61.260	-73.950
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	182.740	151.050
Mutatie liquide middelen	-8.281	3.506
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	14.118	10.612
Liquide middelen per 31-12	5.837	14.118

A photograph of a brick building with two towers and a person on a bicycle in the foreground. The building is made of red brick and features two prominent towers with dark roofs. The central part of the building has a bay window with white frames. In the foreground, a person wearing a beige jacket and a cap is riding a bicycle with a rear rack. Several other bicycles are parked in the foreground. The sky is blue with some clouds.

6 Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie bevat de woningen en bedrijfspanden die Woonin verhuurt. Deze zijn gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2025, versie oktober 2025 (31-10-2025). De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2025 en tevens in lijn met de voor 2025 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en het daaruit afgeleide handboek modelmatig waarden marktwaarde geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2025.

De marktwaarde is bepaald vanuit het beleggersperspectief. Dit betekent dat het vastgoed gewaardeerd is op de waarde in de markt, zonder rekening te houden met wettelijke bepalingen voor corporaties en beleidskeuzes die de corporatie maakt. Dit leidt tot een ongerealiseerde herwaardering. Deze maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonin. De mogelijkheden voor Woonin om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (DAEB) huurwoningen.

Om de marktwaardering 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, dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn afzonderlijke waarderingscomplexen.

Het vastgoed in exploitatie is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000			2025	
	2025	2024	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Historische kostprijs in exploitatie	3.295.054	3.075.487	3.008.278	286.776
Historische kostprijs renovatieprojecten	33.949	42.105	33.949	0
Herwaardering marktwaarde in expl.	4.150.648	3.642.097	3.854.824	295.824
Herwaardering renovatieprojecten	-158.704	-172.927	-158.704	0
Balanswaarde per 1 januari	7.320.947	6.586.762	6.738.347	582.600
Mutaties				
Investerings bestaand bezit	40.692	24.141	39.545	1.147
Desinvesteringen	-34.032	-25.297	-29.206	-4.826
Oplevering nieuwbouw	102.658	71.059	92.917	9.741
Overige mutaties	82	0	-548	630
Overboekingen	0	0	5.111	-5.111
Mutatie actuele waarde	362.116	658.215	337.471	24.645
Mutatie ORT renovatie	38.030	14.222	38.030	0
Afboekingen geannuleerde projecten	0	-241	0	0
Mutatie renovatieprojecten	-6.451	-7.914	-6.451	0
Totaal mutaties	503.095	734.185	476.869	26.226
Stand per 31 december				
Historische kostprijs in exploitatie	3.557.858	3.295.054	3.254.634	303.224
Historische kostprijs renovatieprojecten	27.499	33.949	27.499	0
Herwaardering marktwaarde in expl.	4.359.360	4.150.648	4.053.758	305.602
Herwaardering renovatieprojecten	-120.674	-158.704	-120.674	0
Balanswaarde per 31 december	7.824.043	7.320.947	7.215.217	608.826
Marktwaarde in verhuurde staat	7.917.218	7.445.702	7.308.392	608.826
Materiële vaste activa renovatieprojecten	2.958	1.300	2.958	0
Vastgoed in exploitatie	7.920.176	7.447.002	7.311.350	608.826
Voorziening onrendabele investering renovatie	-96.133	-126.055	-96.133	0
Balanswaarde per 31 december	7.824.043	7.320.947	7.215.216	608.826

Het vastgoed in exploitatie van Woonin is in aantallen als volgt te specificeren:

Aantal eenheden	2025	2024
Beginstand	39.240	38.164
Verkoop	-38	-60
Sloop	-152	-163
Nieuwbouw	500	591
Aankoop	28	10
Overige mutaties	-2	698
Eindstand	39.576	39.240
<i>Waarvan woningen</i>	<i>35.082</i>	<i>34.805</i>

In totaal zijn 68 eenheden verkocht, waaronder 30 eenheden die ultimo 2024 geïdentificeerd waren onder Vastgoed bestemd voor verkoop. Voor een nadere specificatie van de verkopen wordt verwezen naar paragraaf 7.5.

Het onderscheid tussen DAEB en Niet-DAEB vastgoed is in het boekjaar 2025 evenals in 2024 gebaseerd op de indeling DAEB en Niet-DAEB uit de woningwet. De huurprijs bij aanvang van het huurcontract bepaalt of een woning tot de DAEB categorie behoort of niet. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de maximale lagehuurgrens kan door een individuele huurstijging door de maximale lagehuurgrens stijgen. Deze woning blijft dan echter een DAEB woning.

Woonin waardeert vanaf 2016 haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardewaardering. De parameters 2025 zijn deels vastgesteld in het handboek, deels zijn er vrijheidsgraden. De belangrijkste parameters inzake woongelegenheden zijn als volgt:

	2025	2024
Contractuur per maand	687	650
Doorexploiteerscenario (DE)		
Gem maximale huur per maand	1.106	1.045
Gemiddeld aantal WWD punten	174	168
Mutatiehuur midden/hogsegment*	1.238	1.175
Mutatiehuur laagsegment*	786	757
Aandeel woningen potentieel midden/hogsegment*	77,0%	72,7%
Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE	25.503	25.296
Uitpondscenario (UP)		
Verkoopkosten per OGE	4.232	4.001
Splitsingskosten per OGE	1.121	1.118
Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE	78.339	73.483
Aantal complexen 7 jaar exploitatiebepaling	235	263
Parameters (ongewogen)		
Disconteringsvoet	5,4%	5,4%
Disconteringsvoet UP	7,0%	6,9%
Disconteringsvoet hoogste scenario	6,2%	5,4%
Exit yield DE	4,1%	4,2%
Exit yield UP	3,3%	3,3%
Mutatiegraad (basis)	6,7%	6,7%
Kosten algemeen per OGE		
Onderhoudskosten DE	1.850	1.801
Onderhoudskosten UP	1.225	1.184
Beheerkosten	562	535
Belasting & verzekering	562	502

* Aangepast t.o.v. jaarrekening 2024 a.g.v. wijziging in methode

	2025	2024
Ratio's		
Leegwaarderatio	52,5%	52,5%
Leegwaarde/WOZ**	118,5%	123,0%
Kapitalisatiefactor contracthuur	26,66	26,69
Kapitalisatiefactor markthuur	14,02	14,03
BAR contracthuur	3,8%	3,7%
BAR markthuur	7,1%	7,1%
Contracthuur-Leegwaarde ratio	1,9%	2,0%
Markthuur-Leegwaarde ratio	3,7%	3,7%
<i>** Exclusief onzelfstandige eenheden</i>		

De marktwaarde van het vastgoed wordt enerzijds beïnvloed door de ontwikkelingen in de beleggersmarkt en anderzijds doordat Woonin een actief investerings- en desinvesteringsprogramma heeft. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 met € 473 miljoen gestegen van € 7,447 miljard naar € 7,920 miljard.

Op totaalniveau is er sprake van een waardestijging van het bezit. Naast markteffecten zijn er effecten van mutatie van de vastgoedgegevens. Hierop heeft Woonin invloed en dit betreft met name de contracthuren. De autonome waardeontwikkeling in 2025 bedraagt € 386 miljoen (5,2%) positief. Naast de autonome waardeontwikkeling verandert de waarde als gevolg van bezitsmutaties. Het totaal aantal eenheden neemt in 2025 toe. Als gevolg van verkoop, sloop, oplevering nieuwbouw en aankopen stijgt de waarde van de vastgoedportefeuille per saldo circa € 85 miljoen. Daarnaast worden renovatieprojecten, splitsingen en woningverbetering als gevolg van planmatig onderhoud onder de activa in exploitatie ondergebracht en wordt de voorziene onrendabele investering van renovatieprojecten in mindering gebracht op de activa in exploitatie. De onder de materiële activa in exploitatie ondergebrachte renovatieprojecten zijn toegenomen met € 2 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de autonome waardeontwikkeling zijn:

Mutatie vastgoedgegevens

- De contracthuur is in 2025 als gevolg van de reguliere huurverhoging gestegen. Dit geeft een positief effect van € 130 miljoen.
- De puntprijzen volgens het woningpuntenstelsel zijn geïndexeerd conform de landelijke regels. Daarnaast is het aantal punten toegenomen door o.a. uitgevoerde onderhoudsprojecten waardoor energielabels zijn verbeterd en doordat de WOZ-waarde is bijgewerkt in de puntentelling, wat tot meer punten leidt. Per saldo is er een positief effect van € 295 miljoen.
- De overige effecten zijn € 42 miljoen negatief.

Methodische effecten

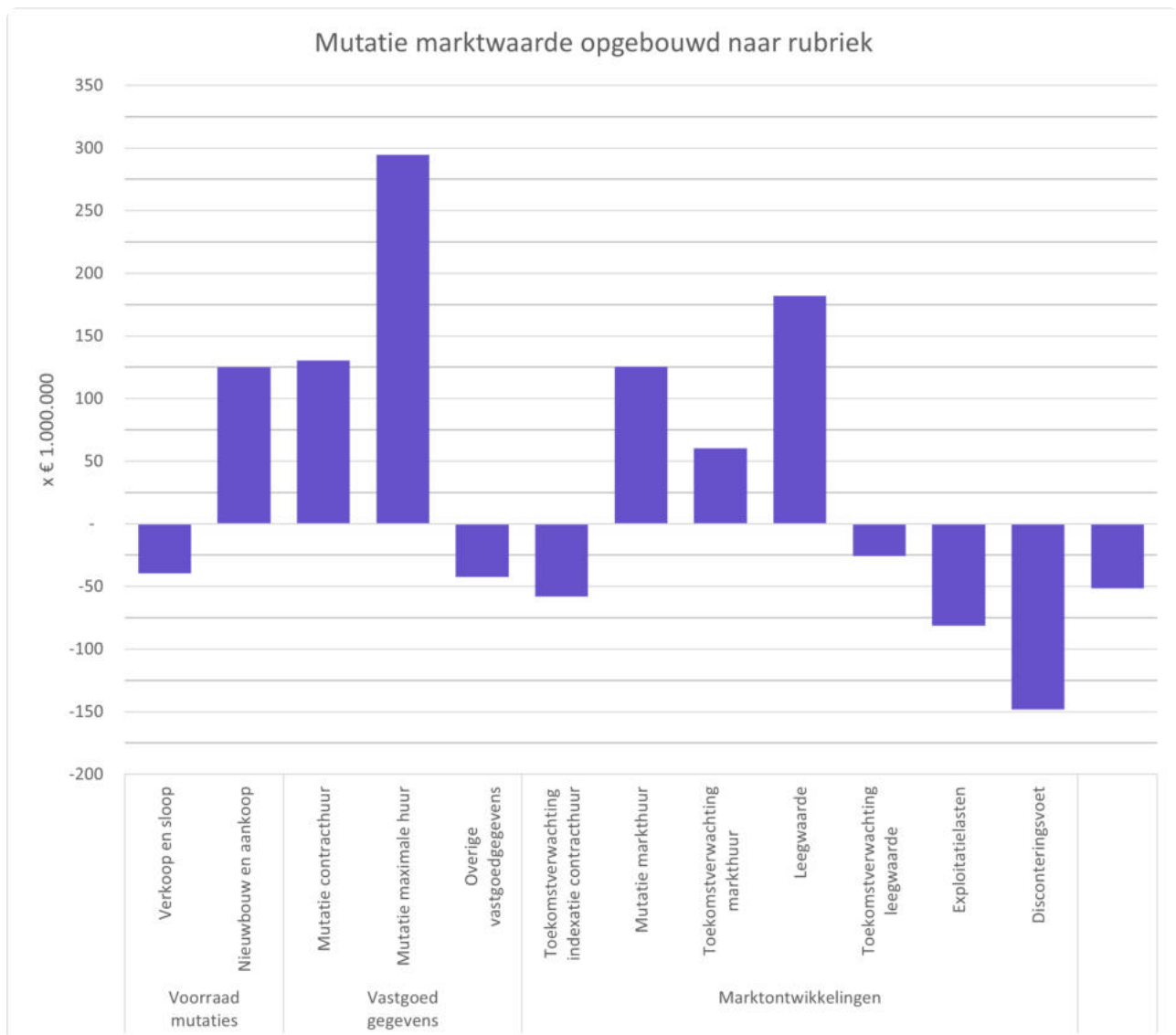
- In 2025 zijn er geen methodische aanpassingen geweest.

Markteffecten

- De ingerekende toekomstige huurverhoging is lager dan voorgaand jaar doordat de inflatie op een lager niveau ligt. Dit heeft een negatief effect van € 58 miljoen.
- De markthuren die ingerekend zijn na mutatie zijn gestegen. Dit resulteert in een positief waarde-effect van € 126 miljoen.
- Ook de verwachte groei van de markthuren komende jaren is positief bijgesteld. Effect is € 61 miljoen positief.

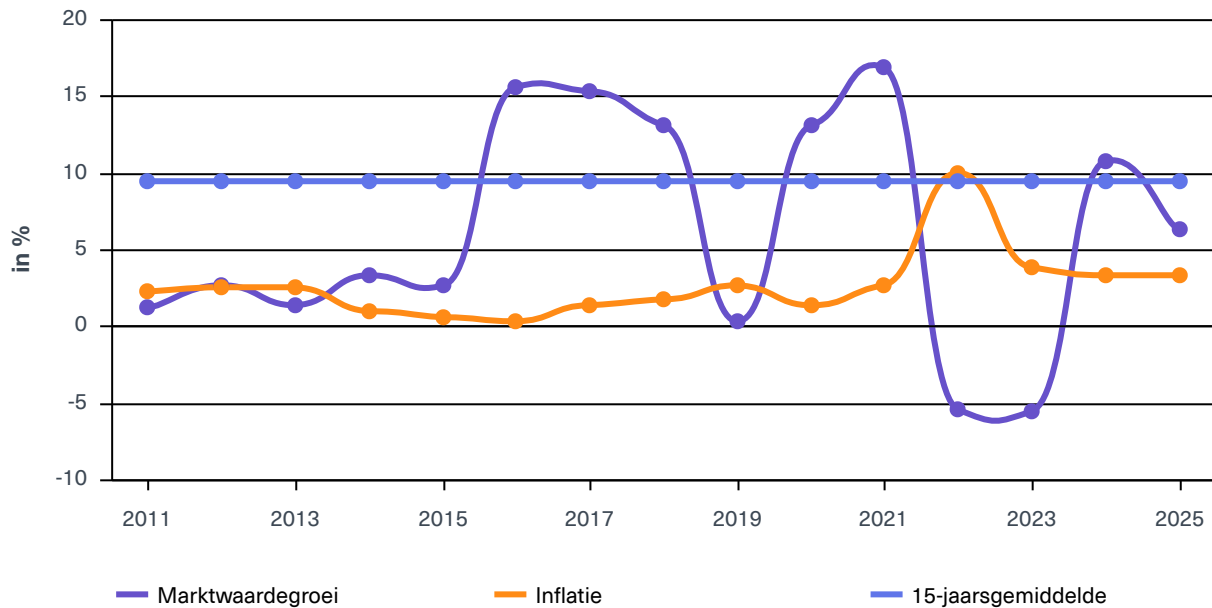
- De leegwaarde is afgelopen jaar wederom gestegen. Dit heeft een positief effect van € 182 miljoen.
- De verwachte leegwaardegroei komende jaren is iets gedempt. Een negatief effect van € 26 miljoen op de waarde.
- De exploitatielasten zijn geïndexeerd en daarmee worden er meer kosten ingerekend om het vastgoed te beheren. Een negatief effect van € 81 miljoen.
- De disconteringsvoet is licht gestegen, wat een negatief effect heeft van € 148 miljoen.
- Overige effecten zijn € 52 miljoen negatief.

Grafisch kan het voorstaande als volgt gepresenteerd worden:



Marktwaardegroei versus inflatie

De positieve waardeontwikkeling 2025 van € 473 miljoen wordt in onderstaande grafiek vergeleken met de waardeontwikkeling van de afgelopen 15 jaar van Woonin (t/m 2022 enkel Utrecht en Nieuwegein, vanaf 2023 inclusief Houten en Wijk bij Duurstede):



Per jaar toont de waardestijging een grillig verloop, omdat deze sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De meerjarige gemiddelde waardestijging van het bezit ligt boven de inflatie. In 2019 is de waardeverandering sterk beïnvloed door een beleidswijziging van de gemeente Utrecht met hogere meerwaardeafdrachten tot gevolg. In 2022 is wederom een wijziging ingerekend op de meerwaardeafdracht en dit heeft een positief effect. De daling van de waarde in 2022 en 2023 komt vooral door een hoger vastgoedrisico en een dalende markt. In 2024 herstelt de beleggersmarkt zich, met name nadat de Wet betaalbare huur in werking is getreden en er duidelijkheid is gekomen over de regulering van de middenhuur. In 2025 blijft de markt zich positief ontwikkelen.

Bij bepaling van de marktwaarde hebben de taxateurs de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2025, versie oktober 2025 (31-10-2025) toegepast. Hierin is een aantal vrijheidsgraden opgenomen. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2025.

De marktwaarde komt tot stand door de inschakeling van twee onafhankelijke/deskundige taxateurs waarbij beide taxateurs 1/3^e deel van de volledige taxatie voor hun rekening nemen. Voor 2/3^e deel vindt een markttechnische update plaats.

WONEN / PARKEREN

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Conform basisversie, er is geen afwijking.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave is en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is door taxateurs ingeschat op 4% in jaar 1, 3% in jaar 2 en 2% voor de resterende DCF-periode.
Exit yield	Bij circa 17% van de woningcomplexen is afgeweken van de basis versie omdat de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voortbrengt. De taxateur heeft de exit yield daarbij zelf vastgesteld.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateurs op basis van een generiek parameteroverleg met corporaties die eveneens actief zijn in de regio Utrecht / Nieuwegein. De door taxateurs ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	Taxateurs en Woonin zijn van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Taxateur heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence).
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Woonin c.q. taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De mutatiegraad kent aftoppingsgrenzen die in een gezamenlijk parameteroverleg tussen corporaties en taxateurs zijn afgesproken. Zo wordt het effect van een mutatie in een klein complex gedempt en hoge mutatiekansen worden gedempt omdat dit meerjarig geen stand houdt. Reguliere complexen zijn afgetopt op max. 12%, onzelfstandig op 45%. In jaar 1 van uitponden is de opslag op basis van de huur/leegwaarde-verhouding bepaald en niet op basis van de 2% opslagregel conform handboek. De mutatiegraad bij parkeergelegenheden is ook op basis van het 5-jarig gemiddelde vastgesteld. Bij uitponden geldt bij het 1e jaar van uitponden een opslag van 2%.
(Achterstallig) onderhoud	Voor onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basisversie. Er hebben in overleg met de taxateurs aftoppingen plaatsgevonden en er zijn af- en opslagen toegepast voor de grootte en bouwjaar van de woning. Achterstallig onderhoud voor 5 complexen is ingerekend in overleg met taxateur op basis van externe documentatie. Voor onderhoudslasten bij parkeergelegenheden zijn de taxateurs vrij in het gebruik van de vrijheidsgraden. De ene taxateur baseert zich op de VTW-normen, de andere taxateur leunt meer op het basishandboek.

Onderdeel	Toelichting
Technische splitsingskosten	Voor meergezinswoningen in de plaats Utrecht met bouwjaar <1950 zijn door Woonin technische splitsingskosten à € 18.250 per woning ingerekend indien deze niet in een VvE zit. In de periode 1950-1999 is dit € 4.250 per woning. Na bouwjaar 1999 zijn er geen kosten ingerekend. De bedragen zijn gebaseerd op in het verleden uitgevoerde werkzaamheden en worden door de gezamenlijke corporaties als een reële inschatting van de te maken kosten gezien.
Bijzondere uitgangspunten	Op een klein aantal complexen rust een beklemming waardoor de woningen niet naar een andere huurklasse kunnen worden opgetrokken en niet kunnen worden verkocht.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht. Voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepalingen zijn onder andere de verrekening van de meerwaardeafdracht bij mutatie van sociale huur naar markthuurland en de meerwaardeafdracht bij uitpanden. Beide zijn ingerekend op t=0. De afdracht vindt volledig plaats aan het begin van de beschouwingsperiode en gaat daarmee één-op-één van de marktwaarde af.
Exploitatiescenario	Voor de onzelfstandige eenheden in een gemixt complex en onzelfstandige complexen is ervoor gekozen om uitsluitend het exploitatiescenario door te rekenen, aangezien uitpanden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen. Ook tijdelijke woningbouw kent een gedwongen doorexploiteerscenario. Bij parkeergelegenheden zijn complexen op een exploitatiescenario gezet indien de bijbehorende woningen beklemd zijn.
Overige kosten en opbrengsten	Woonin heeft 3 locaties met tijdelijke woningbouw. Na einde exploitatietermijn is deze vrijheidsgraad door de taxateur gebruikt om de resterende kasstromen in de DCF op nul te stellen.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Per BOG/MOG/ZOG type zijn inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is conform de basisversie.
Exit yield	De exit-yield is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Voor het onderhoud is aansluiting gezocht met het basishandboek.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Bij BOG / MOG / ZOG is er één complex met erfpachtsuppletie conform opgave opdrachtgever.

Overige informatie

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

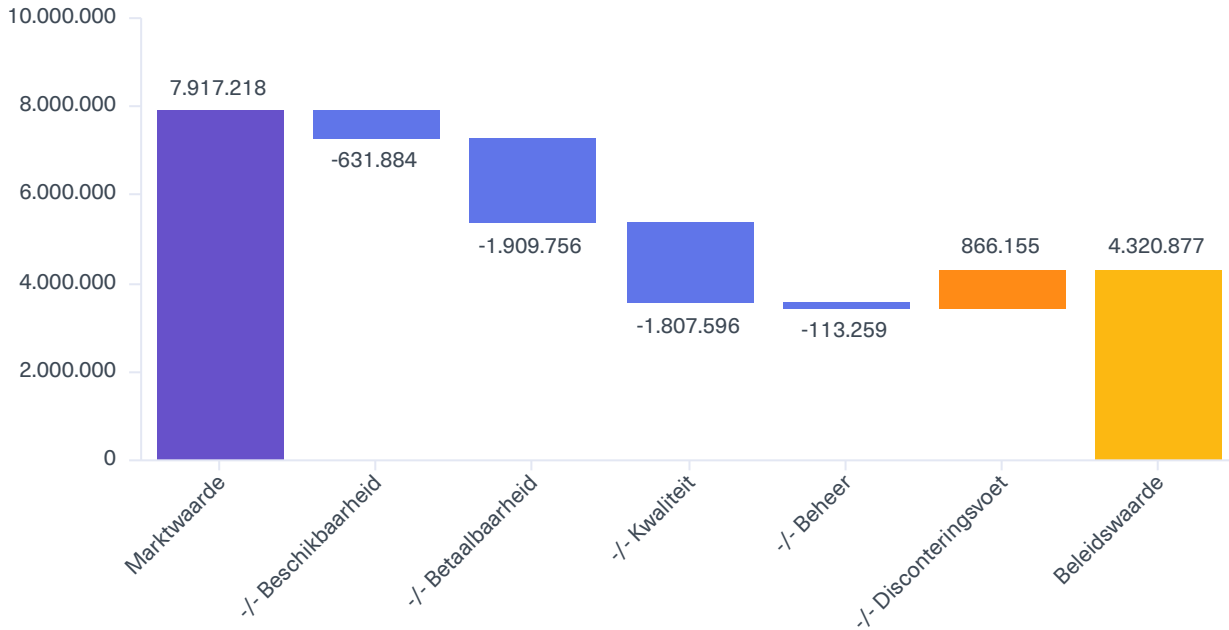
Het onroerend goed is qua vreemd vermogen gefinancierd met leningen met WSW-borging. Woonin heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De grond in Utrecht is grotendeels uitgegeven in erfpacht. Er rust een sociale huurbestemming op en in alle gevallen is de canon afgekocht. De grond in de overige gemeentes is in eigendom.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2025 € 4,32 miljard (2024: € 3,95 miljard).

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



De uitsplitsing tussen de DAEB-tak en Niet-DAEB-tak is als volgt:

Bedragen x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2025	7.308.392	608.826	7.917.218
Beschikbaarheid (scenario)	-364.743	-21.905	-386.648
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-103.988	-7.419	-111.407
Beschikbaarheid (60 jaar)	-805.636	-51.347	-856.983
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	668.156	54.998	723.154
Betaalbaarheid (huren)	-1.825.544	-84.212	-1.909.756
Kwaliteit (onderhoud)	-1.698.587	-95.190	-1.793.777
Kwaliteit (EFG-labels)	-13.789	-30	-13.819
Beheer (beheerkosten)	-106.308	-6.951	-113.259
Disconteringsvoet	802.994	63.161	866.155
Subtotaal	-3.447.446	-148.895	-3.596.341
Beleidswaarde per 31 december 2025	3.860.946	459.931	4.320.877

Hieronder worden de stappen van marktwaarde naar beleidswaarde toegelicht:

Stap 1 (beschikbaarheid):

Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille wordt het doorexploteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen en vervalt het uitpondscenario. De berekening van het doorexploteerscenario wordt op 60 jaar gezet, zonder eindwaarde. Zodoende worden de overdrachtskosten op 0 gezet.

Stap 2 (betaalbaarheid):

In deze stap worden de streefhuren en de huurverhoging ingerekend conform het beleid van Woonin. In deze stap was ook de meerwaardeafdracht, gerelateerd aan de erfpacht aan de gemeente Utrecht, opgenomen. Deze vervalt echter omdat de beleidshuur van kracht wordt in plaats van de markthuur. Daardoor is er geen meerwaarde afdracht verschuldigd.

Stap 3 (kwaliteit):

Inrekening van het toekomstige onderhoudslasten, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Het instandhoudingsdeel van de renovatiekosten (niet het deel dat gericht is op verbetering) is ook ingerekend.

Stap 4 (beheerslasten):

Inrekening van de toekomstige beheerkosten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten, die aan verhuur- en beheeractiviteiten van Woonin worden opgenomen, inclusief de exploitatielasten.

Stap 5 (disconteringsvoet):

In de beleidswaarde wordt gerekend met de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.

Bij de bepaling van de beleidswaarde is verder gerekend met de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand	799	762
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	3.484	3.221
Gemiddelde lasten beheer per jaar	1.170	1.270
(Sociale) disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
(Sociale) disconteringsvoet niet-DAEB	4,76%	4,70%

De beleidswaarde per 31 december 2025 is 55% van de marktwaarde (31 december 2024: 53%):

Bedragen x € 1.000	2025	2025 in % van de marktwaarde	2024	2024 in % van de marktwaarde
Marktwaarde per 31 december	7.917.218		7.445.702	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-386.648	-4,9%	-452.528	-6,1%
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-111.407	-1,4%	-108.761	-1,5%
Beschikbaarheid (60 jaar)	-856.983	-10,8%	-824.284	-11,1%
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	723.154	9,1%	666.442	9,0%
Betaalbaarheid (huren)	-1.909.756	-24,1%	-1.557.315	-20,9%
Kwaliteit (onderhoud)	-1.793.777	-22,7%	-1.732.359	-23,3%
Kwaliteit (EFG-Labels)	-13.819	-0,2%	-16.797	-0,2%
Beheer (beheerkosten)	-113.259	-1,4%	-313.404	-4,2%
Disconteringsvoet	866.155	10,9%	842.502	11,3%
Subtotaal	-3.596.341	-45,4%	-3.496.505	-47,0%
Beleidswaarde per 31 december	4.320.877	54,6%	3.949.197	53,0%

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde in €	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1.000
	Geen mutatie	4.320.877
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-442.291
	0,5% lager	523.196
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	164.247
	EUR 25 lager	-217.750
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 200 hoger	-271.419
	EUR 200 lager	271.419

6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden betreft woningen die verkocht zijn met een terugkoopplicht. De woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde. Hiertegenover staat een terugkoopverplichting, opgenomen onder de langlopende schulden (toelichting in paragraaf 6.8.1).

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	27.895	27.349
Herwaardering	42.528	34.283
Boekwaarde per 1 januari	70.423	61.632
Mutaties		
Mutatie actuele waarde	4.528	10.795
Teruggekochte woningen	-2.557	-2.004
Totaal mutaties	1.971	8.791
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijs	26.759	27.895
Herwaardering	45.637	42.528
Boekwaarde per 31 december	72.396	70.423

De woningen verkocht onder voorwaarden bestaan uit 95 MGE-woningen (2024: 96) en 101 Koopgarant woningen (2024: 108). In 2025 zijn 8 woningen teruggekocht waarvan 7 woningen in eigen exploitatie genomen.

De MGE-woningen worden gewaardeerd tegen 70% van de marktwaarde. De koper deelt voor 51% in de waardeinstijging of -daling. De Koopgarant woningen worden gewaardeerd tegen 67% tot 90% van de marktwaarde. De koper deelt voor 50% tot 85% in de waardeinstijging of -daling.

6.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft woningen bestemd voor verhuur in aanbouw en is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	236.303	185.267
Cumulatieve waardeveranderingen	-352.644	-346.823
Balanswaarde per 1 januari	-116.341	-161.556
Rubricering in de jaarrekening		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	88.548	44.544
Voorziening onrendabele investering	-204.889	-206.100
Totaal per 1 januari	-116.341	-161.556
Mutaties		
Investeringen	201.262	165.393
Overboeking naar activa in exploitatie	-147.276	-114.334
Afboekingen geannuleerde projecten	0	-23
Mutatie ORT nieuwbouw	1.304	-5.821
Totaal mutaties	55.290	45.215
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	290.289	236.303
Cumulatieve waardeveranderingen	-351.340	-352.644
Balanswaarde per 31 december	-61.051	-116.341
Rubricering in de jaarrekening		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	82.191	88.548
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	-143.242	-204.889
Totaal per 31 december	-61.051	-116.341

In 2025 zijn 500 eenheden (399 woningen en 101 parkeerplaatsen en bergingen) opgeleverd (2024: 495 woningen en 96 parkeerplaatsen en bergingen).

De specificatie van de grondposities is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Rijnsburg	10.000	10.000
Schalkwijk	2.188	2.188
Totaal	12.188	12.188

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 12,2 miljoen (2024: € 12,2 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen direct zicht bestaat op de feitelijke projectontwikkeling.

6.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevat de kantoorpanden evenals de kantoor- en bedrijfsinventaris. Deze zijn gewaardeerd op historische kostprijs.

Het mutatieoverzicht is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari 2025			
Verrijingsprijzen	16.202	2.380	18.582
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.453	-1.540	-10.993
Boekwaarde per 1 januari 2025	6.749	840	7.589
Mutaties			
Investeringen	147	813	960
Desinvesteringen verrijingsprijzen	-1.142	-28	-1.170
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	776	6	782
Afschrijvingen	-761	-328	-1.089
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties	-980	463	-517
Stand per 31 december 2025			
Verrijingsprijzen	15.207	3.165	18.372
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.438	-1.862	-11.300
Boekwaarde per 31 december 2025	5.769	1.303	7.072

De afschrijvingstermijnen voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt: bedrijfsgebouwen 15 jaar, verbouwingen 10 jaar en inventarissen 5 jaar. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

6.2 Financiële vaste activa

6.2.1 Andere deelnemingen

	Woningnet N.V.	B.V. Woonwagen exploitatie	Totaal
Belang in deelneming (per 1 januari 2025)	6,7%	49,0%	
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Beginstand deelnemingen	302	-155	147
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen			155
Stand per 1 januari 2025			302
Mutaties			
Resultaat		51	51
Eindstand deelnemingen	302	-104	198
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen			104
Stand per 31 december 2025			302

6.2.2 Latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	Balans		Winst- en verliesrekening	
	31-12-2025	31-12-2024	2025	2024
Latente belastingvorderingen				
Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen	12.605	15.618	3.013	9.737
Tijdelijk verschil leningen	0	0	0	2.777
Totaal	12.605	15.618	3.013	12.514

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden hieronder toegelicht.

Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen

Ultimo 2025 bedragen de compensabele verliezen nominaal € 51,6 miljoen. Deze compensabele verliezen zullen naar verwachting worden gecompenseerd in de jaren 2025 tot en met 2028 conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie die hiermee samenhangt volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

Bij de berekening van de latentie die wordt gevormd voor compensabele verliezen zijn twee elementen van belang: compensabele verliezen t/m 2025 en toekomstige fiscale resultaten na 2025. Verliezen zijn onbeperkt verrekenbaar met de restrictie dat in enig jaar de helft van de fiscale winst verrekend kan worden.

Compensabele verliezen t/m 2025

De aangiften t/m 2021 zijn definitief vastgesteld. Op basis van de ingediende aangiften 2022 en 2023, de concept aangifte 2024 en het geprognostiseerde fiscale resultaat over 2025 is de stand van de compensabele verliezen per 31 december 2025 berekend. De resultaten over deze jaren worden voldoende betrouwbaar geacht om deze mee te nemen in de berekening van de fiscaal compensabele verliezen.

Toekomstige fiscale resultaten

De toekomstige fiscale resultaten zijn geprognostiseerd in de fiscale meerjarenbegroting. Op basis van de geprognostiseerde resultaten zullen de te verrekenen verliezen in 2028 volledig verrekend zijn. In deze prognoses zijn aannames gedaan die gebaseerd zijn op door Woonin in te nemen standpunten over een aantal posten. Over de standpunten vindt overleg met de Belastingdienst plaats. De jaren tot en met 2028 zijn meegenomen in de berekening van de latentie.

De fiscale resultaten en het compensabele verlies ultimo betreffend jaar zijn als volgt:

Jaar	Belastbaar bedrag	Verrekend	Verdamping verlies	Compensabel verlies	Bedragen x € 1.000
2017	9.986	9.986	18.277	-109.496	Definitieve aanslag
2018	-27.962	-27.962		-137.458	Definitieve aanslag
2019	11.091	11.091		-126.366	Definitieve aanslag
2020	4.642	4.642		-121.725	Definitieve aanslag
2021	9.715	9.715	1.199	-110.811	Definitieve aanslag
2022	14.578	7.531		-103.280	Ingediende aangifte
2023	74.741	25.725		-77.555	Ingediende aangifte
2024	41.438	8.701		-68.853	Prognose
2025	49.858	17.202		-51.651	Prognose
2026	58.305	20.032		-31.619	Prognose
2027	62.227	21.346		-10.273	Prognose
2028	70.028	10.273		0	Prognose

De berekening van de latente belastingvordering is als volgt:

Jaar	Belastbaar bedrag	Verrekend	Compensabel verlies	VPB tarief	Belasting nominaal	Netto contante waarde	Netto rente percentage
2026	58.305	20.032	-31.619	25,8%	5.168	4.967	2,0%
2027	62.227	21.346	-10.273	25,8%	5.507	5.189	2,0%
2028	70.028	10.273	0	25,8%	2.651	2.449	2,0%
					13.326	12.605	

Het netto rentepercentage is gebaseerd op de gewogen gemiddelde financieringsrente van de langlopende leningen van 2,7%, verminderd met het voor deze jaren naar verwachting geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

Overige tijdelijke waarderingsverschillen

Voor de overige tijdelijke waarderingsverschillen zijn geen latenties gevormd. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Waarderingsverschil vastgoed

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 2,6 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 7,9 miljard en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 5,3 miljard. Voor dit waarderingsverschil geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan – door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve, het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop, en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Uitgangspunt is dat het strategisch voorraadbeleid zodanig is ingericht dat de omvang van de vastgoedportefeuille in stand wordt gehouden. Verkochte woningen worden vervangen door nieuwe woningen, waardoor het vormen van een herinvesteringsreserve mogelijk zal zijn. Gesloopte woningen zullen worden vervangen door nieuwbouw. Hiermee wordt aangesloten op de standpunten die Woonin voornemens is om in te nemen in de fiscale aangiften.

Afschrijvingspotentieel

Het afschrijvingspotentieel is bepaald aan de hand van de fiscale activastaat. Op complexniveau is bepaald in hoeverre het afschrijvingspotentieel wordt beperkt door het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit is contant gemaakt aan de hand van de afschrijvingstermijn. Dit heeft erin geresulteerd dat de eventueel te vormen latentie van zeer gering belang is en om die reden niet is verantwoord in de jaarrekening.

Niet aftrekbare rente

Op basis van de geprognoseerde fiscale resultaten wordt verwacht dat de t/m 2025 niet afgetrokken rente in de toekomst niet kan worden verrekend. Voor dit verschil is daarom geen latentie gevormd.

Overige verschillen

De overige verschillen (waardering voorziening jubilea en grondposities) zijn ofwel van zeer gering belang ofwel te onzeker. Voor deze verschillen is daarom geen latentie gevormd.

6.2.3 Leningen u/g

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Stand per 1 januari	113	151
Aflossingen	0	-38
Stand per 31 december	113	113
Af: voorziening	-2	-2
Balans per 31 december	111	111

Dit betreft 7 hypothecaire leningen (2024: 7) uit hoofde van de Starters Renteregeling, verstrekt via Social Finance N.V. tussen 2010 en 2014 met een looptijd van 30 jaar ter financiering van woningen. De rente varieert tussen 3,8% en 5,55%. De leningen worden bij verkoop van een woning tussentijds afgelost.

6.2.4 Overige effecten

Onder de overige effecten zijn de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) opgenomen. De derivaten dienen voor het afdekken van het renterisico van op balansdatum lopende leningen. Per ultimo 2025 heeft Woonin één lopend derivaat (renteswap) met een nominale waarde van € 10 miljoen. De marktwaarde per balansdatum is € 55 duizend negatief (2024: € 153 duizend negatief). Het nog lopende derivaat is afgesloten bij Coöperatieve Rabobank Utrecht en omstreken U.A. De totale leningenportefeuille per ultimo 2025 bedraagt € 1.496 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de gebruikte instrumenten per 31 december 2025, inclusief de belangrijkste kenmerken:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025			31-12-2024			startdatum	einddatum	rente fix
	actuele waarde	boekwaarde	nominaal	actuele waarde	boekwaarde	nominaal			
20036 renteswap	-55	0	10.000 A	-106	0	10.000 A	14-3-2011	12-3-2026	3,2650%
20048 renteswap				-49	0	12.000 A	1-5-2012	1-5-2025	3,7350%
20049 renteswap				2	0	27.000	11-6-2012	11-6-2025	3,3500%
Totaal	-55	0	10.000	-153	0	49.000			
Balanswaardering		0			0				

A: Break clause doorgehaald

De marktwaarde van de derivaten is ontleend aan de marktwaarde-overzichten van de financiële instellingen.

De meest rechtse kolom geeft voor de renteswaps de te betalen rente weer. In 2025 zijn twee derivaten verlopen, het resterende derivaat loopt af in 2026. De tabel laat zien dat de break clause op dit derivaat is doorgehaald. Op de resterende renteswap ontvangt Woonin 6-maands Euribor.

In het derivatencontract zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

6.3 Voorraden

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.540	5.849
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	685	685
Totaal	10.225	6.534

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit leegstaande woningen en overige verhuureenheden waarvan de intentie is om deze te verkopen. Het aantal verhuureenheden bestemd voor de verkoop bedraagt 54 (2024: 41).

Naar verwachting zullen 113 verhuureenheden binnen 1 jaar verkocht worden. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 39,7 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 27,8 miljoen.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop heeft betrekking op een locatie in Cothen met een woning en een bedrijfsruimte.

6.4 Vorderingen

6.4.1 Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	2.525	2.205
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.108	-959
Totaal	1.417	1.246

6.4.2 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Overige debiteuren	175	2.412
Overige vorderingen	704	495
Totaal	879	2.907

6.4.3 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde kosten	2.183	2.057
Disagio op leningen o/g	320	333
Nog te ontvangen	101	1.540
Totaal	2.604	3.930

Het disagio op leningen o/g heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Het disagio betreft de vergoeding die bij aanvang van 6 leningen in 2006 aan het WSW betaald is. Dit disagio wordt over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven.

6.5 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

6.6 Eigen vermogen

Onderstaand is het mutatieoverzicht van het eigen vermogen weergegeven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Stand per 1 januari	5.852.519	5.235.075
Resultaat na belastingen van het boekjaar	376.722	617.444
Stand per 31 december	6.229.241	5.852.519

6.6.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025				2024			
	IE/Verkoop	Grond	VOV	Totaal	IE/Verkoop	Grond	VOV	Totaal
Stand 1 januari	4.262.147	8.768	32.773	4.303.688	3.717.658	8.768	24.312	3.750.738
Mutatie boekjaar	249.441	0	2.419	251.860	544.489	0	8.461	552.950
Stand per 31 december	4.511.588	8.768	35.192	4.555.548	4.262.147	8.768	32.773	4.303.688

De herwaarderingsreserve maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De ongerealiseerde herwaardering bestaat uit het verschil tussen de waardering in de jaarrekening en de verkrijgingsprijs.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonin. De mogelijkheden voor Woonin om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (DAEB) huurwoningen. Voor een nadere beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1.

Voor verkoop onder voorwaarden is de herwaardering tot stand gekomen door middel van de terugkoop verplichtingen minus het ontvangen aandeel van de laatste verkoopprijs.

6.6.2 Overige reserves

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Stand per 1 januari	931.387	1.977.243
Mutatie herwaarderingsreserve	-251.860	-552.950
Resultaat voorgaand boekjaar	617.444	-492.906
Stand per 31 december	1.296.971	931.387

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de winstbestemming. Het resultaat wordt aan de overige reserves toegevoegd. De resultaatbestemming 2025 is nog niet in de balans verwerkt.

6.7 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn als volgt weer te geven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Onrendabele investering nieuwbouw	Onrendabele investering renovatie	Deelnemingen	Jubileumvoorziening	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2025	204.889	126.055	155	1.157	1.166	333.422
Mutaties						
Toevoegingen	56.041	39.391		204	126	95.762
Onttrekkingen	-117.688	-69.313	-51			-187.052
Saldo	-61.647	-29.922	-51	204	126	-91.290
Stand per 31 december 2025	143.242	96.133	104	1.361	1.292	242.132

De posten Deelnemingen, Jubileumvoorziening en Overige zijn in de balans opgenomen onder de Overige voorzieningen. De post Overige betreft voornamelijk een voorziening voor loopbaanontwikkeling.

6.8 Langlopende schulden

Bedragen x € 1.000	Schulden aan banken
Stand per 31 december 2024	1.339.164
Presentatie onder kortlopende schulden	-60.930
Langlopend per 31 december 2024	1.278.234
Mutaties	
Nieuwe leningen	244.000
Aflossingen	-61.930
Saldo	182.070
Stand per 31 december 2025	1.521.234
Presentatie onder kortlopende schulden	-43.607
Langlopend per 31 december 2025	1.477.627

De stand per 31 december 2025 van € 1.521 miljoen bestaat uit € 1.496 miljoen leningenportefeuille en € 25 miljoen agio op leningen uit hoofde van een uitruil met Vestia in 2021 en twee extendible leningen.

Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2025 bedraagt afgerond € 1.576 miljoen. Per ultimo 2025 is een bedrag van € 1.496 miljoen (2024: € 1.314 miljoen) aan WSW-geborgde leningen opgenomen. De leningenportefeuille bestaat per ultimo 2025 volledig uit WSW-geborgde leningen.

In 2025 is voor € 244 miljoen leningen aangetrokken. Hiertegenover is € 61 miljoen contractueel afgelost en is een agio van € 0,7 miljoen vrijgevallen. Per saldo is de restantschuld met € 182 miljoen toegenomen.

In het belang van de volkshuisvesting hebben 251 corporaties in 2021 bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van woningcorporatie Vestia. Corporaties hebben met Vestia leningen met hoge rentes uitgeruild met nieuw afgesloten leningen met lage rentes, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporaties en Vestia heeft plaatsgevonden. Mitros en Viveste hebben hieraan deelgenomen, wat resulteerde in leningen met een nominale hoofdsom van totaal € 11,3 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van totaal € 17,6 miljoen in 2021. Het agio is ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is in 2021 ten laste van het resultaat gebracht. De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in het betreffende jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

Tot de leningenportefeuille behoren twee extendible leningen van € 10 miljoen en € 15 miljoen waarin embedded derivaten waren opgenomen. De extendible leningen betreffen ineens aflosbare leningen met een looptijd van 30 jaar en respectievelijk 25 jaar. De gehele looptijd is ingedeeld in tijdvakken. De voorwaarden verschillen per tijdvak. Beide leningen zijn ingedeeld in drie tijdvakken. In het huidige tijdvak nr. 3 geldt dat de geldnemer op basis van de door de geldgever uitgeoefende optie over de lening een vaste rente verschuldigd is. De gehanteerde marktrente was lager dan de rente die de geldgever voor de leningen heeft vastgesteld. Voor het verschil is € 9,7 miljoen agio verantwoord. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

De gewogen gemiddelde financieringsrente van de leningenportefeuille (inclusief derivaten) over 2025 bedraagt 2,7% (2024: 2,8%). De gemiddelde financieringsrente is gedaald door het aflossen van leningen met een relatief hoge rente en het gebruik maken van de ruimte op de variabele hoofdsom leningen tegen een lagere rente dan in 2024.

De gewogen gemiddelde looptijd, duration, van de leningenportefeuille is 13,3 jaar (2024: 15,8). De daling van de duration, wordt veroorzaakt door een stijging van de lange rente in 2025. Deze heeft invloed op leningen met een vaste rente. Hoe langer de lening, hoe groter de impact.

De marktwaarde van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedraagt € 1.314 miljoen. Deze marktwaarde is gebaseerd op de EURIBOR en EUR swap rentes per ultimo 2025 plus 82,4 basispunt kredietopslag. De marktwaarde bedroeg ultimo 2024 € 1.274 miljoen. Dit was op basis van het destijds lagere schuldrestant, de lagere renteniveaus en een hogerekredietopslag (2024: 91,7 bp).

Het renterisico voortkomend uit eindaflossingen en reguliere aflossingen van de leningenportefeuille exclusief agio is in onderstaande tabel weergegeven.

Bedragen x € 1.000	< 1 jaar	2e t/m 5e jaar	6e t/m 10e jaar	11e t/m 15e jaar	> 15 jaar	Totaal
Eindaflossing	40.000	143.400	253.752	167.100	866.497	1.470.749
Periodieke aflossing	2.925	12.062	7.349	2.706	582	25.624
Totaal	42.925	155.462	261.101	169.806	867.079	1.496.373

Het renterisico per jaar blijft onder de signalering van 20% (o.b.v. leningenportefeuille primo 2025 € 312 miljoen) die het WSW hanteert voor een hogere risicoscore.

6.8.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting betreft 95 MGE-woningen en 101 Koopgarant woningen, zoals toegelicht in [paragraaf 6.1.2](#). De specificatie van de hiertegenover staande terugkoopverplichting is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Stand per 1 januari	60.669	54.313
Aflossingen uit hoofde van terugkoop	-2.329	-1.831
Overige waardeveranderingen	3.611	8.187
Stand per 31 december	61.951	60.669

6.8.2 Overige schulden

Deze post betreft met name waarborgsommen die in het kader van huurovereenkomsten zijn ontvangen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden deze waarborgsommen terugbetaald. Er wordt geen rente vergoed.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Stand per 1 januari 2025	1.102	1.037
Toevoegingen	711	726
Onttrekkingen	-742	-661
Stand per 31 december 2025	1.071	1.102

6.9 Kortlopende schulden

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

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

6.9.1 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	11.083	12.271
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	1.445	1.263
Vennootschapsbelasting	2.523	5.552
Totaal	15.051	19.086

De post Vennootschapsbelasting wordt toegelicht in paragraaf 7.10.

6.9.2 Overige schulden

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Reservering vakantiedagen	1.243	1.124
Overige	914	2.006
Totaal	2.157	3.130

6.9.3 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2025	31-12-2024
Rente geldleningen	17.361	14.205
Vooruit ontvangen huur	5.869	5.083
Af te rekenen service- en stookkosten	360	1.902
Overige	2.961	2.586
Totaal	26.551	23.776

6.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.10.1 Niet in de balans opgenomen rechten

Ontvangen bankgaranties

Per 31 december 2025 is er ten behoeve van Woonin € 10,3 miljoen (2024: € 6,6 miljoen) aan bankgaranties verstrekt in het kader van huurbetalingen en het nakomen van bouwverplichtingen.

Investeringsfonds Meerwaarde afdracht

In Utrecht hebben de corporaties in de prestatieafspraken met de gemeente afspraken gemaakt over een investeringsfonds meerwaardeafdracht. Corporaties dragen sinds 1 januari 2016 bij verkoop/verdichting van hun vastgoed op erfpachtgrond en bij integrale herontwikkeling 100% van de meerwaarde van de grond af aan de gemeente, conform de bestaande erfpachtcontracten. Tweederde deel van deze afgedragen meerwaarde komt terecht in dit investeringsfonds meerwaardeafdracht. Voor dit tweederde deel doen de corporaties een voordracht waarna de gemeente een toekenning doet op projectniveau. Tot en met 2025 is er voor € 18,9 miljoen aan bijdragen toegekend, waarvan inmiddels voor € 14,2 miljoen aan de Gemeente Utrecht verantwoord is. Dit verantwoorde bedrag is per 31 december 2025 ontvangen. De aanvragen/toekenningen worden in de jaarrekening verwerkt door ze in mindering te brengen op de onrendabele toppen van de desbetreffende projecten voor zover die bekend zijn op het moment dat het investeringsbesluit voor een project genomen wordt.

6.10.2 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Kredietfaciliteit en bankgaranties

De huisbankier heeft een kredietfaciliteit van € 25 miljoen verstrekt voor rekening courant krediet, bankgaranties en kasgeldleningen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend voor een jaar verlengd. Afgezien van verpanding van creditgelden zijn geen zekerheden gesteld. Ultimo 2025 is via de huisbankier € 0,9 miljoen (2024: € 0,9 miljoen) aan bankgaranties verstrekt. Deze bankgaranties komen ten laste van de ruimte van de kredietfaciliteit.

WSW Obligo

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van jaarlijks obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van het WSW en bedraagt ongeveer € 2-3 miljoen per jaar. In 2025 is € 0,4 miljoen afgedragen. In 2021 is een obligolening afgesloten ter dekking van de gecommiteerde obligoverplichting. In 2025 is een amenderingsovereenkomst afgesloten waarbij de nieuwe hoofdsom van de obligolening is vastgesteld op € 34,6 miljoen.

Zekerheden/onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2025 € 11,9 miljard aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2024). Woonin heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. De volmacht heeft alleen betrekking op het DAEB bezit.

Huur- en erfpachtverplichtingen

Woonin heeft jaarlijkse huurverplichtingen voor kantoorruimtes in Nieuwegein, Bunnik en Utrecht Overvecht, alsmede enkele opslaglocaties met looptijden tussen 2026 en 2034. De huurverplichting korter dan een jaar is € 351.000, tussen twee en vijf jaar € 523.000 en langer dan vijf jaar € 188.000. Voor het kantoorpand Koningin Wilhelminalaan geldt een

jaarlijkse erfpacht van ca. € 4.000. De overige erfpacht verplichtingen zijn eeuwigdurend afgekocht.

Leaseverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van leaseauto's en kantoorinventaris bedraagt in totaal € 1,9 miljoen. De leasecontracten hebben verschillende looptijden tot uiterlijk 2030. Het kortlopend deel (< 1 jaar) bedraagt € 0,7 miljoen. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar bedraagt € 1,2 miljoen.

Outsourcing ICT

Voor outsourcing ICT is een overeenkomst aangegaan met een looptijd t/m 2026 voor € 1,8 miljoen per jaar.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop en renovatie van woningen tot een bedrag van € 214 miljoen (2024: € 222 miljoen).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud van woningen tot een bedrag van € 10 miljoen (2024: € 7 miljoen).

Grond


Er is sprake van voorwaardelijke verplichtingen bij bestemmingswijzigingen van gronden. Deze verplichtingen zijn verwerkt in de taxatie van de gronden.

Loondoorbetaling bij ziekte

Woonin heeft een loondoorbetalingsplicht bij ziekte die niet verzekerd is. Deze verplichting is per balansdatum niet materieel en daarom niet op de balans opgenomen.

6.11 Verbonden partijen

Met de deelnemingen waar Woonin een meerderheidsbelang heeft, heeft Woonin naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Daarnaast worden statutaire directieleden en RvC-leden gezien als verbonden partijen. Er vinden geen transacties met verbonden partijen plaats op grond van niet-zakelijke afspraken.



7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle personeelskosten en overige kosten zoveel mogelijk zijn gealloceerd naar functies op basis van een kostenverdeelstaat. Hiervoor wordt de Handleiding toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening, verslagjaar 2025 van SBR-wonen gevolgd.

7.2 Gealloceerde kosten

7.2.1 Gealloceerde personeelskosten

De specificatie van de totale personeelskosten is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Lonen en salarissen	29.914	29.038
Sociale lasten	5.158	4.808
Pensioenlasten	3.703	3.232
Overige personeelskosten	2.031	1.995
Ingeleend personeel	1.215	1.742
Totaal	42.021	40.814

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025		2024	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.572	30%	12.393	30%
Lasten servicecontracten	491	1%	498	1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.267	24%	10.480	26%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	917	2%	737	2%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.488	25%	9.272	23%
Kosten overige activiteiten	125	0%	184	0%
Overige organisatiekosten	2.334	6%	2.542	6%
Kosten omtrent leefbaarheid	4.827	12%	4.708	12%
Totaal	42.021	100%	40.814	100%

7.2.2 Gealloceerde overige kosten

De specificatie van de overige kosten is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Huisvestingskosten	1.345	1.552
Kantoorkosten	1.011	1.228
Automatiseringskosten	6.700	6.031
Afschrijvingskosten	1.112	912
Autokosten	947	869
Kosten public relations	160	170
Accountants- en advieskosten	1.172	1.406
Contributies en bijdragen	1.004	1.135
Obligoheffing	358	345
Overige heffingen	264	227
Organisatieprojecten	2.141	1.702
Pro rata BTW	-107	-84
Overige kosten	455	476
Totaal	16.562	15.971

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025		2024	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.208	26%	4.170	27%
Lasten servicecontracten	191	1%	185	1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.851	23%	3.870	24%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	217	1%	207	1%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.671	16%	2.544	16%
Overige directe lasten exploitatie bezit	515	3%	654	4%
Overige organisatiekosten	3.186	19%	2.716	17%
Kosten omtrent leefbaarheid	1.723	11%	1.625	10%
Totaal	16.562	100%	15.971	100%

De accountantskosten zijn als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	PWC*	PWC*
	2025	2024
Controle van de jaarrekening	365	423
Andere controlewerkzaamheden	21	13
Andere niet-controlediensten	0	0
	386	436

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.*

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

7.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.3.1 Huuropbrengsten

De specificatie van de huuropbrengsten is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Netto huren	293.571	274.298
Huurderving wegens leegstand	-3.042	-2.969
Huurderving wegens oninbaarheid	-521	-350
Totaal	290.008	270.979

De netto huren zijn als volgt verdeeld naar gemeente en type bezit:

Bedragen x € 1.000	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Overig	Totaal
Utrecht	181.134	5.851	944	47	187.976
Nieuwegein	45.084	222	45	3	45.354
Houten	42.766	1.515	33	35	44.349
Wijk bij Duurstede	15.360	274	30	32	15.696
Bunnik / Soesterberg	40	0	0	0	40
Vleuten	156	0	0	0	156
Totaal netto huren 2025	284.540	7.862	1.052	117	293.571

De gemiddelde huurverhoging voor Woonin bedroeg 4,5% (2024: 5,3%).

7.3.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten.

7.3.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Servicekosten	11.939	9.501
Voor eigen rekening genomen servicekosten	643	56
Toegerekende personeelskosten	491	498
Toegerekende overige kosten	191	185
Totaal	13.264	10.240

7.3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Beheerkosten	4.594	3.879
Toegerekende personeelskosten	12.572	12.393
Toegerekende overige kosten	4.208	4.170
Totaal	21.374	20.442

7.3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Planmatig onderhoud	22.136	23.687
Planmatig onderhoud VvE's	8.015	5.255
Contractonderhoud	11.064	9.996
Totaal Planmatig Onderhoud	41.215	38.938
Service & dagelijks onderhoud	20.145	23.948
Mutatieonderhoud	16.416	18.937
Installatieonderhoud	7.391	7.230
Overig onderhoud	1.423	843
Totaal overig onderhoud	8.814	8.073
Af: intern uitgevoerd servicemonteurs	-2.313	-2.086
Toegerekende personeelskosten	10.267	10.480
Toegerekende overige kosten	3.851	3.870
Totaal	98.395	102.160

7.3.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Gemeentelijke belastingen	20.467	18.799
Erfpacht	2	2
Verzekeringen	947	310
Totaal	21.416	19.111

7.4 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2025 en 2024 hebben geen verkopen van vastgoed in ontwikkeling plaatsgevonden.

7.5 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	29.504	36.103
Af: boekwaarde verkopen bestaand bezit	13.779	18.549
Bruto resultaat verkoop bestaand bezit	15.725	17.554
Direct toerekenbare kosten	1.482	1.871
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.243	15.683
Toegerekende personeelskosten	917	737
Toegerekende overige kosten	217	207
Toegerekende kosten verkoop vastgoedportefeuille	1.134	944
Totaal	13.109	14.739

In 2025 heeft Woonin 68 eenheden verkocht (2024: 97). De bruto opbrengst is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Aantal	Opbrengst	Gemiddelde opbrengst
Eengezinswoningen	36	19.172	533
Beneden-/bovenwoningen	9	3.621	402
Appartementen	20	6.571	329
Parkeerplaatsen/garages/bergingen	3	140	47
Totaal	68	29.504	434

7.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar	-60.824	-79.249
Onrendabel deel renovatie met besluitvorming in boekjaar	-41.024	-78.126
Mutatie onrendabel deel nieuwbouw voorgaande jaren	17.510	30.152
Mutatie onrendabel deel renovaties voorgaande jaren	-2.956	4.751
	-87.294	-122.472
Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten nieuwbouw	0	-23
Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten renovaties	0	-241
Geactiveerde productie eigen bedrijf	8.177	7.696
Afboeking voorbereidingskosten projecten	-290	-193
Toegerekende personeelskosten	-10.488	-9.272
Toegerekende overige kosten	-2.671	-2.544
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-92.566	-127.049
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	362.116	658.215
Mutatie actuele waarde verkocht onder voorwaarden	4.528	10.795
Mutatie terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-3.611	-8.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	917	2.608
Totaal	270.467	533.774

Het onrendabel deel nieuwbouw van € 60,8 miljoen heeft met name betrekking op de investeringsprojecten Plot C3 Binnenstad Nieuwegein, Merwede 5 blok 9, Hoogstraat/Zandweg en Hofpark. Het onrendabele deel renovatie van € 41,0 miljoen heeft met name betrekking op de renovatieprojecten Romeinenbaanflats, Taco Sybranthof en EGW's Overvecht-Zuid Veld 3.

In het boekjaar werd inzake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 8,1 miljoen aan eigen uren geactiveerd (2024: € 7,7 miljoen).

7.7 Overige organisatiekosten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Lonen en salarissen	2.334	2.542
Advieskosten	415	422
Obligoheffing	358	345
Overige heffingen	264	227
Organisatie brede projecten	2.141	1.703
Overige kosten	8	19
Totaal	5.520	5.258

De overige organisatiekosten betreffen kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten, zoals kosten governance en bestuur, portfolio management, asset management, jaarverslaggeving en personeel en organisatie.

7.8 Kosten omtrent leefbaarheid

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Leefbaarheidskosten	2.575	2.328
Toegerekende personeelskosten	4.827	4.708
Toegerekende overige kosten	1.723	1.625
Totaal	9.125	8.661

7.9 Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Jaarlijkse waardevermindering rente-caps	0	113
Afwaardering van kostprijs naar marktwaarde	13	13
Mutatie marktwaarde derivaten	0	86
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13	212
Overige rentebaten	-1.076	-1.162
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.076	-1.162
Rente leningen o/g	37.913	34.494
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	386	339
	38.299	34.833
Geactiveerde rente	-9.343	-7.558
Rentelasten en soortgelijke kosten	28.956	27.275
Totaal	27.893	26.325

In het boekjaar werd voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 9,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2024: € 7,6 miljoen). Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een rentevoet gehanteerd van 2,75% (2024: 2,75%) voor DAEB projecten, 3,75% (2024: 3,5%) voor Niet-DAEB projecten en 2,75% (2024: 3,25%) voor grondexploitatie.

7.10 Belastingen

De last vennootschapsbelasting wordt als volgt gespecificeerd:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2025	2024
Mutatie latente verliescompensatie	3.013	9.737
Vrijval latente waardering leningen	0	2.777
Totaal latente belastingen	3.013	12.514
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	8.411	6.919
Subtotaal	11.424	19.433
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	1.844	1.174
Totaal	13.268	20.607

De mutaties latente belastingen zijn toegelicht in paragraaf 6.2.2.

Het fiscale resultaat 2025 en de last vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

Bedragen x € 1.000	Resultaat	25,8%	Belastingdruk in %
COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN 2025	389.939		
Nominale belastingdruk		100.604	25,8%
Correcties op Winst- en verliesrekening			
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-15.725		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-275.740		
Afschrijving activa tdv exploitatie	1.090		
Derivaten	0		
Totaal correcties op Winst- en verliesrekening	-290.375	-74.917	-19,2%
Additionele fiscale correcties			
Fiscale verkoopresultaten	19.685		
Fiscale afschrijving	-961		
Herinvesteringsreserve	-18.387		
Afschrijving activa tdv exploitatie	-649		
Fiscale kwalificatie onderhoud/verbetering	-74.074		
Overige	467		
Totaal additionele fiscale correcties	-73.919	-19.071	-4,9%
	25.645	6.616	1,8%
Niet aftrekbare rente en kosten	24.211	6.246	1,6%
Tariefverschil		-13	-0,0%
	49.856	12.849	3,4%
Fiscale verliescompensatie	-17.202	-4.438	-1,1%
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	32.654	8.411	2,2%
Mutaties belastinglatentie huidig jaar		3.013	0,8%
Correctie te betalen vennootschapsbelasting voorgaande jaren		1.844	0,5%
TOTAAL	32.654	13.268	3,4%

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 3,4% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardeveranderingen vastgoedportefeuille, activering van onderhoud, afschrijvingen op vastgoed in exploitatie en de verwerking van rente.

Woonin volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Woonin heeft een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld die de fiscus deels nog niet heeft bekrachtigd. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. De belangrijkste standpunten betreffen het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede afwaardering voorafgaand aan sloop.

7.11 Werknemers

In 2025 had Woonin gemiddeld 456 werknemers in dienst (2024: 445), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Een nadere onderverdeling is als volgt:

	2025	2024
Wonen, zakelijke verhuur, onderhoud en verkoop	257	247
Vastgoedontwikkeling	77	69
Klantcontact	36	34
Directie, staf en ondersteuning	86	95
Totaal	456	445

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: geen).

7.11.1 WNT

De WNT is van toepassing op Stichting Woonin. Het voor Woonin toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000, het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse H.

Bezoldiging Directie

De bezoldiging van de directie is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2025	H.P. Kip
Functiegegevens	Bestuurder
<i>Bedragen x € 1</i>	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01 jan - 31 dec
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223.310
Beloningen betaalbaar op termijn	22.618
Subtotaal	245.928
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Totale bezoldiging 2025	245.928
Gegevens 2024	H.P. Kip
Functiegegevens	Bestuurder
<i>Bedragen x € 1</i>	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01 jan - 31 dec
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja

Gegevens 2025	H.P. Kip
Functiegegevens	Bestuurder

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.047
Beloningen betaalbaar op termijn	22.812
Subtotaal	232.859
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000
Totale bezoldiging 2024	232.859

Directeur H.P. Kip is in 2012 benoemd als bestuurder. Hij valt daarmee onder de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldiging van de directeur overschrijdt de maximale bezoldiging niet.

De directeur wordt op grond van de WNT gezien als topfunctionaris. Directeur H.P. Kip is voor 4 jaar benoemd tot bestuurder met de mogelijkheid tot herbenoeming. Hij heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

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

Bezoldiging Raad van Commissarissen Stichting Woonin

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2025				
Naam	D.W. Hommes	A.C. den Besten	E.E.J. van den Berg	
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	
<i>Bedragen x € 1</i>				
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	27.600	18.400	18.400	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2024				
Naam	D.W. Hommes	A.C. den Besten	E.E.J. van den Berg	
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1 jan - 31 dec	1 jul - 31 dec	1 jan - 31 dec	
Bezoldiging	21.488	17.235	17.235	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.157	23.300	23.300	

Gegevens 2025			
Naam	T.V.M. Heerkens	N.A. Teeuwen	J. K. Kyenkyenhene
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
<i>Bedragen x € 1</i>			
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	18.400	18.400	18.548
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.600	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	18.400	18.400	18.548
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2024			
Naam	T.V.M. Heerkens	N.A. Teeuwen	J. K. Kyenkyenhene
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	17.235	17.293	8.735
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	11.714

De commissarissen hebben hun bezoldiging aan Stichting Woonin gefactureerd, met uitzondering van de heer D.W. Hommes, die zijn bezoldiging via de salarisadministratie van Stichting Woonin heeft ontvangen.

Conform de WNT is de maximale bezoldiging in 2025 voor RvC-leden 10% van de van toepassing zijnde WNT-norm, oftewel € 24.600. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC bedraagt 15% van de WNT-norm. Het verschil in beloningen van RvC leden ontstaat door de uitbetaalde belaste reiskostenvergoedingen.



**8 Gescheiden verantwoording
DAEB/Niet-DAEB**

23-4
65-

8.1 Balans DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	31-12-2025		31-12-2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	7.311.350	0	6.864.402	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	608.826	0	582.600
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.993	69.403	2.748	67.675
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	59.263	22.928	66.704	21.844
	7.373.606	701.157	6.933.854	672.119
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.072	0	7.589	0
Financiële vaste activa				
Aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	700.984	0	665.549	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	54.176	0	54.226	0
Andere deelnemingen	0	302	0	302
Latente belastingvordering	12.605	0	15.618	0
Leningen u/g	111	0	111	0
Overige effecten	0	0	0	0
	767.876	302	735.504	302
Totaal van vaste activa	8.148.554	701.459	7.676.947	672.421
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.943	2.597	4.149	1.700
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	685	0	685
	6.943	3.282	4.149	2.385
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.318	99	1.158	88
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	128.837	0	122.292
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	817	62	2.700	207
Overlopende activa	2.444	160	3.675	255
	4.579	129.158	7.533	122.842
Liquide middelen	3.837	2.000	8.618	5.500
Totaal van vlottende activa	15.359	134.440	20.300	130.727
TOTAAL VAN ACTIVA	8.163.913	835.899	7.697.247	803.148

Bedragen x € 1.000	31-12-2025		31-12-2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.555.548	361.360	4.303.688	348.093
Overige reserves	1.296.971	304.189	931.387	261.550
Resultaat na belastingen van het boekjaar	376.722	35.435	617.444	55.906
	6.229.241	700.984	5.852.519	665.549
Vorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen	222.385	16.990	311.287	19.657
Overige voorzieningen	2.467	290	2.158	320
	224.852	17.280	313.445	19.977
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	1.477.627	0	1.278.234	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	54.176	0	54.226
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.604	59.347	2.424	58.245
Overige schulden	996	75	1.024	78
	1.481.227	113.598	1.281.682	112.549
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	43.607	0	60.930	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	128.837	0	122.292	0
Schulden aan leveranciers	15.277	1.150	23.652	1.808
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	14.174	877	17.731	1.355
Overige schulden	2.006	151	2.908	222
Overlopende passiva	24.692	1.859	22.088	1.688
	228.593	4.037	249.601	5.073
TOTAAL VAN PASSIVA	8.163.913	835.899	7.697.247	803.148

8.2 Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	265.254	24.754	247.247	23.732
Opbrengsten servicecontracten	10.734	1.205	7.966	1.535
Lasten servicecontracten	-12.002	-1.262	-8.548	-1.692
Overheidsbijdragen	0	0	178	14
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.944	-1.430	-18.995	-1.447
Lasten onderhoudsactiviteiten	-91.664	-6.731	-96.204	-5.956
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.846	-1.570	-17.708	-1.403
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	132.532	14.966	113.936	14.783
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.036	12.708	30.148	7.339
Toegerekende organisatiekosten	-1.055	-79	-879	-65
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.602	-7.857	-16.139	-4.735
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.379	4.772	13.130	2.539
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-82.038	-10.528	-120.241	-6.808
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	334.395	24.679	614.090	43.195
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	433	484	559	2.049
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	252.790	14.635	494.408	38.436
Opbrengst overige activiteiten	1.880	163	1.640	109
Kosten overige activiteiten	-598	-42	-785	-54
Netto resultaat overige activiteiten	1.282	121	855	55
Overige organisatiekosten	-5.154	-366	-4.909	-349
Kosten omtrent leefbaarheid	-8.433	-692	-8.048	-613
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-13	0	-212	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.366	2.238	1.957	1.697
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.194	-290	-28.972	-795
Totaal van financiële baten en lasten	-29.841	1.948	-27.227	902
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	354.555	35.384	582.145	55.753
Belastingen	-13.268	0	-20.607	0
Resultaat uit deelnemingen	35.435	51	55.906	153
RESULTAAT NA BELASTINGEN	376.722	35.435	617.444	55.906

8.3 Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	262.325	24.480	248.232	23.819
Vergoedingen	10.938	575	9.129	876
Overheidsontvangsten	0	0	192	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.833	159	1.633	116
Ontvangen interest	1.396	2.238	1.482	1.709
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	276.492	27.452	260.668	26.520
Uitgaven:				
Erfpacht	-2	0	-2	0
Betalingen aan werknemers	-36.888	-2.777	-38.265	-2.923
Onderhoudsuitgaven	-82.123	-5.951	-79.505	-4.768
Overige bedrijfsuitgaven	-53.951	-4.061	-52.787	-4.034
Betaalde interest	-37.402	-997	-34.407	-1.001
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-603	-19	-556	-16
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.140	-219	-2.324	-190
Betaalde vennootschapsbelasting	-13.284	0	-13.479	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-226.393	-14.024	-221.325	-12.932
Kasstroom uit operationele activiteiten	50.099	13.428	39.343	13.588
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	25.036	4.389	28.732	6.807
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	532
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
<i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	25.036	4.389	28.732	7.339
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-155.976	-15.718	-129.446	-9.893
Verbeteruitgaven	-96.226	-2.070	-80.259	-6.134
Aankoop	-6.524	0	-6.000	-239
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden	0	0	0	-387
Sloopuitgaven	-4.203	0	-2.980	-228
Investerings overigen	-3.256	0	-980	0
<i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-266.185	-17.788	-219.665	-16.881
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-241.149	-13.399	-190.933	-9.542
Financiële vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	50	0	86	0
<i>Totaal ontvangsten</i>	50	0	86	0

Bedragen x € 1.000	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	-3.479	0	-3.960
Totaal uitgaven	0	-3.479	0	-3.960
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	50	-3.479	86	-3.960
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-241.099	-16.878	-190.847	-13.502
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	244.000	0	225.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	3.479	0	3.960	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-61.260	0	-73.950	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-50	0	-86
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	186.219	-50	155.010	-86
Mutatie liquide middelen	-4.781	-3.500	3.506	0
Wijziging kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1-1	8.618	5.500	5.112	5.500
Liquide middelen per 31-12	3.837	2.000	8.618	5.500



9 Algemene toelichting

9.1 Activiteiten

Woningcorporatie Woonin is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is hoofdzakelijk werkzaam in de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Stichting Woonin heeft specifieke toelating voor alle gemeenten in de provincie Utrecht en een aantal gemeenten in de provincies Gelderland en Noord-Holland. Stichting Woonin is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Woonin is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30136131.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Woonin bezit ongeveer 39.000 eenheden waarvan 35.000 woningen.

9.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteitsveronderstelling.

9.3 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

9.4 Consolidatie

Woonin heeft enkele verbonden partijen die een te verwaarlozen betekenis hebben op het balanstotaal en het eigen vermogen (minder dan 1%). In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonin gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 Burgerlijk Wetboek en de nadere guidance volgens RJ 115.

9.5 Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

9.6 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de deelnemingswaarde van de jaarrekening. De oprichtings-/ overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende maatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. Groepsmaatschappijen blijven in de deelnemingswaarde opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2025 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 12,4 miljoen en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen waren nihil. Per 31 december 2025 was er een schuld van € 0,2 miljoen aan verbonden partijen.

9.7 Gescheiden verantwoording DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan respectievelijk de DAEB-tak en Niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de DAEB-tak. De DAEB-tak rekent af op basis van het fiscale resultaat van de Niet-DAEB-tak met inachtneming van de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de verschillende maatschappijen die daarvan deel uitmaken. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB-tak.

9.8 Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

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

9.9 Algemene grondslagen

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

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

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde') bij deze regeling.

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

9.10 Vergelijking met voorgaand jaar

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

9.11 Oordelen en schattingen

Het management dient bij het opstellen van de jaarrekening bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, waardering tegen reële waarde. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen, zoals toegelicht in paragraaf 10.1.
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering, zoals hieronder toegelicht.
- Verwerking fiscaliteit, waardering van een latente belastingvordering en/of verplichting is afhankelijk van inschattingen van toekomstige resultaten, zoals toegelicht in paragraaf 10.3.2

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonin 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 Woonin rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

A photograph of three construction workers from the company 'woonin' standing on a construction site. They are wearing dark jackets with the 'woonin' logo on the back and white hard hats. The background shows a multi-story building under construction, heavily encased in scaffolding. The lighting is warm, suggesting late afternoon or early morning. The text '10 Grondslagen voor waardering van activa en passiva' is overlaid on the image in white.

10 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

woonin

woonin

wo

10.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie bevat onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Vanaf 2016 geldt dat de marktwaarde moet worden bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (hierna: Handboek) zoals dat is opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025 versie oktober 2025 (31-10-2025), gepubliceerd door de Autoriteit Woningcorporaties).

10.1.1 Eerste en verdere verwerking

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De reële waarde wordt bepaald als meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum en is tot stand gekomen aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. Bij afwezigheid van courante prijzen op een actieve markt wordt de prijs bepaald aan de hand van verschillende informatiebronnen. Indien in uitzonderlijke situaties de reële waarde waarbij de aanschaf niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (vergelijkbare markttransacties komen niet frequent voor en alternatieve wijzen van vaststelling van de reële waarde zijn niet beschikbaar), wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd volgens het kostprijsmodel (kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen) zoals toegelicht onder het hoofd materiële vaste activa.

Indien de reële waarde van een vastgoedbelegging in ontwikkeling niet betrouwbaar is te bepalen wordt deze gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen, waarbij de restwaarde op nihil wordt gesteld.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor

het betreffende investeringsproject bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

“Afstoten / niet meer opnemen”

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling, en bij buitengebruikstelling indien geen toekomstige voordelen meer worden verwacht.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De te ontvangen vergoedingen bij afstoting van een vastgoedbelegging worden verwerkt tegen de reële waarde.

Het verschil tussen het nominale bedrag van de vergoeding en de reële waarde wordt verwerkt als rentebaten op een tijdsevenredige basis, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement op vergelijkbare vorderingen.

Eventuele verplichtingen die de onderneming behoudt na vervreemding van een vastgoedbelegging worden verwerkt zoals toegelicht onder [paragraaf 10.8 voorzieningen](#).

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn.
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

10.1.2 Juridisch kader

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Door het handboek marktwaarde waardering is hier een nadere invulling aan gegeven.

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF methode).

Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

In het handboek 2025 zijn geen methodische wijzigingen.

10.1.3 DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau die jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en welke volgens de woningwet kwalificeert als DAEB. Dit betreft het DAEB-bezit.

Het beleid van Woonin is erop gericht de DAEB vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het DAEB vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling. Daarmee kwalificeert Woonin zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat de basis voor de waardering.

Het DAEB vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in de woningwet en het Handboek Marktwaardering. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Woonin 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 Woonin actief is. De actuele waarde is gebaseerd op standaarden uit het handboek. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen van het Handboek. Het Handboek hanteert als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten (genormeerd op 11,4% overdrachtskosten) in mindering gebracht.

10.1.4 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat geliberaliseerde woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), alle parkeergelegenheden en het overige commerciële vastgoed. Dit betreft het Niet-DAEB bezit.

Daarnaast verhuurt Woonin momenteel 1.243 gereguleerde eenheden (2024: 1.152 eenheden) in de Niet-DAEB portefeuille. Deze eenheden hebben een huurprijs bij aanvang van het huurcontract tot 1 juli 2024 onder de destijds geldende huurtoeslaggrens en sinds 1 juli 2024 een aanvangshuur onder de maximale middenhuurgrens. Bij leegstaande eenheden per 31 december wordt gekeken naar de aanvangshuur voor de nieuwe huurder. Dit is toegestaan en afgestemd met Aw zolang deze woningen niet structureel als sociale woningen verhuurd worden.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als DAEB vastgoed in exploitatie.

In 2025 is 1/3^e deel van de BOG/MOG/ZOG portefeuille een taxatie door twee onafhankelijke/deskundige taxateurs getaxeerd en voor voor 2/3^e deel heeft een markttechnische update plaatsgevonden+.

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Bedrijfs Onroerend Goed in Exploitatie	218	218
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	773	860
Sociale huurwoningen in exploitatie	1.243	1.152
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	10	10
Parkeergelegenheden	1.401	1.453
Antennes	17	17

10.1.5 Waardering DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woonin waardeert het vastgoed in de jaarrekening conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Woonin hanteert hierbij de full-versie. Woonin heeft voor de waardering gebruikt gemaakt van de TaxatieManagementSoftware (TMS) van Ortec Finance, versie 2026.1.2. Deze versie is gecertificeerd door BDO.

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichtiging en nieuwe parameterinschattingen door taxateur). Woonin laat twee taxateurs elk jaar een full-waardering van 1/3^e deel (steeds wisselend deel) van het vastgoed doen. Het overige 2/3^e deel wordt middels een taxatie-update gewaardeerd.

De waarderingen (zowel uitponden als doorexploiteren) worden in eerste instantie op eenheidniveau uitgevoerd. Daarna wordt op complexniveau de som van alle doorexploiteerwaarden en de som van alle uitpondwaarden bepaald. De marktwaarde is de hoogste van één van beide sommen. Bij de complexindeling wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en bedrijfs/maatschappelijk/zorg onroerend goed. Vervolgens worden complexen geformeerd op basis van bouwjaarklassen en types.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde".

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie specifieke risico's en segment specifieke risico's.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. De navolgende parameters uit het handboek zijn gevolgd:

Parameters woongelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaarde-ontwikkeling			4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuurontwikkeling			4,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW		obv VTW i.c.m. best practise Valuometrics, gem. 1.172 UP; 1.903 DE						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW		obv VTW i.c.m. best practise Valuometrics, gem. 1.266 UP; 1.843 DE						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - ONZ		obv VTW i.c.m. best practise Valuometrics, gem. 696 UP; 916 DE						
Beheerkosten - EGW		569	593	613	633	654	670	687
Beheerkosten - MGW		558	582	601	621	641	657	674
Beheerkosten - studenteneenheid		526	549	567	585	605	620	635
Beheerkosten - zorgeneheid		515	536	554	572	591	606	621
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2025 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024)			0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurverhoging eenheden laagsegment			3,6%	3,1%	3,0%	2,9%	2,9%	2,7%
Huurverhoging eenheden middensegment			5,9%	5,2%	4,3%	4,3%	4,3%	3,5%
Huurverhoging eenheden hoogsegment			4,2%	3,6%	3,2%	2,2%	2,2%	2,0%
Huurderving, als percentage van de huursom			1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans zelfstandig, 5-jaars historisch		4% - 12%, gemiddeld 6,2%						
Mutatiekans onzelfstandig, 5-jaars historisch		15% - 45%, gemiddeld 22,5%						
Verkoopkosten bij uitpanden, percentage van de leegwaarde			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet		4,20% - 13,09%, gemiddeld 6,21%						

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO incl. BTW	conform handboek (7,69)							
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW	conform handboek (9,35)							
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW	conform handboek (12,42)							
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG		12,90	13,44	13,89	14,34	14,82	15,19	15,57
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG		15,62	16,28	16,81	17,37	17,94	18,39	18,85
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG		15,62	16,28	16,81	17,37	17,94	18,39	18,85
Marketingkosten bij mutatie	14% van de marktjaarhuur							
Beheerkosten BOG	3,0% van de marktjaarhuur							
Beheerkosten MOG	2,0% van de marktjaarhuur							
Beheerkosten ZOG	2,5% van de marktjaarhuur							
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2025 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024) bij BOG en MOG			0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2025 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024) bij ZOG			0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	3,9% - 19,0%, gemiddeld 6,77%							

Parameters parkeergelegenheid

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	deels obv VTW; deels conform handboek (70,99)							
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	deels obv VTW; deels conform handboek (238,98)							
Beheerkosten - parkeerplaats		35	37	38	39	41	42	43
Beheerkosten - garagebox		49	51	52	54	56	57	59
Belastingen en verzekeringen als percentage van de WOZ met waardepeildatum 1 januari 2024		0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Mutatiekans	5% - 18%, gemiddeld 7,2%							
Verkoopkosten bij uitponen		676	709	738	763	788	814	834
Disconteringsvoet	3,0% - 9,0%, gemiddeld 6,45%							

Van het vastgoed in exploitatie wordt tevens de beleidswaarde bepaald. Deze waarde wordt niet opgenomen in de balans, maar in de toelichting in paragraaf 6.1.1 vermeld.

Voor meer details over de waardering van het vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1.

10.1.6 Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonin hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van € 763.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De renovatiekosten van de eerste tien jaar zijn ook verwerkt in de onderhoudsnorm. Op basis van de energielabels worden de kosten van de uitfasering van de E, F en G labels toegerekend.
- 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.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG/flexibele woningen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

Uitgangspunten	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand	799	762
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	3.484	3.221
Gemiddelde lasten beheer per jaar	1.170	1.270
(Sociale) disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
(Sociale) disconteringsvoet niet-DAEB	4,76%	4,70%

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.

Woonin heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

10.1.7 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonin een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen zoals toegelicht onder paragraaf 10.9.2. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Mutaties in de marktwaarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en mutaties in de terugkoopverplichting worden beide als resultaat verantwoord in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden.

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 bestemming van de woning plaats:

- De woning krijgt een "verhuur-bestemming" en wordt opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- De woning wordt geclassificeerd onder voorraden bestemd voor verkoop. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden

10.1.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Deze complexen worden gewaardeerd tegen grond-uitgifteprijs conform grondprijzenbrief gemeente en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen, op basis van het negatieve verschil tussen de reële waarde van de vastgoedbelegging in ontwikkeling en de stichtingskosten. Ook wordt de rente tijdens de bouw toegerekend. Deze rente is berekend op basis van een jaargemiddelde van de rente in de markt van het voorgaande jaar. Indien de voorziening voor onrendabele investeringen hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere marktwaarde.

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

Renovatieprojecten worden in de jaarrekening opgenomen onder vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op marktwaarde voor renovatie. De reeds gemaakte kosten voor de renovatie worden op de balans geactiveerd als onderdeel van de historische kostprijs.

10.2 Materiële vaste activa

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden op het moment van besluitvorming 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 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).

10.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde. Kosten voor periodiek onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderinggrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonin in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij de eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

In meerdere complexen is een Vereniging van Eigenaars (VvE) actief waarin Stichting Woonin deelneemt, in totaal 326 VvE's. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Woonin. Om deze reden is consolidatie van deze VvE's achterwege gebleven en worden de VvE's niet als deelnemingen verantwoord. Alle kosten van deze VvE's die voor rekening van Stichting Woonin komen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

In 2024 is de 100% deelneming in groepsmaatschappij B.V. Stichts Vervoercentrum te Utrecht geliquideerd. Stichting Woonin heeft per 31 december 2025 de volgende andere deelnemingen (tussen haakjes het belang):

Woningnet N.V. te Weesp (6,67%)

Deze vennootschap is een shared service center voor de woningcorporaties met als voornaamste doel het publiceren van beschikbare verhuur- en koopwoningen via Woningnet.

B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht (49%)

Deze vennootschap ondersteunt toegelaten instellingen, zoals bedoeld in artikel 70, lid 1 van de Woningwet, bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken, in het bijzonder op het gebied van de verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Stichting Woonin is tevens bestuurder in Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht en Regio Platform Woningcorporaties.

10.3.2 Belastingen

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

10.3.3 Leningen u/g

Leningen u/g worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.3.4 Overige effecten

Woonin maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijshedge-accounting wordt toegepast, wordt door Woonin een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Woonin past waar mogelijk kostprijshedge-accounting toe. Woonin stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Bij het toepassen van kostprijshedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonin derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

10.4 Voorraden

10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft leegstaande voormalige huurwoningen met bestemming verkoop. Bij herclassificatie wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat het werd geherclassificeerd. Deze marktwaarde wordt als verkrijgingsprijs aangemerkt.

Afwaardering vindt plaats indien de verwachte netto-opbrengstwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs. Voor de positieve verschillen tussen de balanswaardering en de historische kostprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft lopende investeringen in onroerende zaken met bestemming verkoop. Dit vastgoed wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

10.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd van maximaal een jaar, tenzij anders vermeld.

10.5.1 Huurdebiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

10.7 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de balans en de historische kostprijs (vervaardigingsprijs) van het vastgoed. Er is geen rekening gehouden met in het verleden gedane afschrijvingen. In de vervaardigingsprijs zijn wel de individuele woningverbeteringen, renovaties en andere geactiveerde uitgaven begrepen. De herwaarderingsreserve wordt alleen gevormd voor die complexen waar de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs.

10.8 Voorzieningen

10.8.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen. De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter, tenzij anders is vermeld.

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

10.8.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van dochtervennootschappen volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Woonin instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

10.8.3 Voorziening voor onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden op het moment van besluitvorming 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 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).

10.8.4 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen- en verplichten zijn toegelicht in paragraaf 10.3.2.

10.8.5 Jubileumvoorziening

Bij het vaststellen van de voorziening jubileumuitkeringen wordt rekening gehouden met de volgende elementen:

- de personeelsleden waarop de regeling van toepassing is;
- de geschatte kans dat personeel in aanmerking komt voor de uitkering;
- de leeftijden, salarissen en levenskansen van de personeelsleden;
- de hoogte van de uitkeringen;
- een rentevoet van 2% (2024: 2%) voor de berekening van de contante waarde.

10.8.6 Overige voorzieningen

Onder de Overige voorzieningen is een voorziening voor loopbaanontwikkeling opgenomen. Deze is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

10.9 Langlopende schulden

10.9.1 Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Leningen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio, disagio en aflossingen. Het eventuele disagio wordt gedurende de looptijd van de schulden lineair geamortiseerd en in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het eventuele agio valt door amortisatie jaarlijks vrij. Deze vrijval bestaat uit het verschil tussen de betaalde rente en de effectieve rente en deze neemt jaarlijks toe.

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

10.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen volgens de MGE-regeling en de Koopgarantregeling heeft Woonin een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. 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 'Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden'.

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

10.10 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

10.11 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonin ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat



11.1 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.

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

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stichting Woonin. 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.

11.1.1 Opbrengstverantwoording

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

11.1.2 Lasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gepubliceerd en bedraagt voor 2025 5% voor lage middeninkomens bij een huur van € 300 of meer. Voor woningen in de middenhuur was dit 7,7% en woningen in de vrije sector kenden een stijging van maximaal 4,1%.

11.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

11.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

11.2.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct en indirect toerekenbare verkoopkosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De mutatie actuele waarde betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het Niet-DAEB en DAEB vastgoed in exploitatie.

11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

11.5 Overige organisatiekosten

11.5.1 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

11.5.2 Pensioenen

Woonin heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstak pensioenfonds heeft Woonin geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De (maand)dekkingsgraad van het pensioenfonds is ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%) en de beleidsdekkingsgraad is ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is ook geen sprake van een reservetekort.

Vanaf 1 januari 2026 werkt het pensioenfonds volgens de nieuwe pensioenregels. In het nieuwe stelsel wordt de dekkingsgraad niet meer gebruikt. In plaats daarvan wordt het 'overschot' verdeeld over persoonlijke pensioenpotten en een aantal reserves, zoals de gezamenlijke buffer.

11.5.3 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

11.6 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen onder andere kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

11.7 Saldo financiële baten en lasten

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

Disagio op WSW-geborgde leningen die in 2006 afgesloten zijn en betaalde cap-premies worden aan de betreffende periode toegerekend. Marktwwaardemutaties van ineffectieve derivaten waarvoor geen kostprijs-hedge-accounting geldt, worden tevens als resultaat verantwoord.

11.7.2 Rentebaten en rentelasten

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

11.7.3 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van een jaargemiddelde van de rente in de markt van het voorgaande jaar, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

11.8 Belastingen

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. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

11.9 Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonin wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.



12 Financiële instrumenten en risicobeheersing

12.1 Treasury reglement

De kaders van het treasury beleid liggen vast in het Treasury reglement. Aanpassingen van het Treasury reglement worden behandeld in de Audit Commissie Financiën en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De wet, de statuten van Woonin, het directiereglement en het reglement financieel beleid en beheer zijn bovenliggend aan dit reglement en prevaleren in geval van eventuele tegenstrijdigheden.

Op grond van het Treasury reglement is het gebruik van niet-complexe financiële afgeleide instrumenten ('derivaten') slechts toegestaan voor het afdekken van het opwaartse renterisico van leningen met variabele rente. De toegevoegde waarde van het gebruik van financiële derivaten ten opzichte van een lening met een gelijktijdig afgesproken vaste rente dient beargumenteerd te zijn. Financiële derivaten die zijn aangegaan ter dekking van variabel rentende leningen worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende leningen (kostprijs-hedge-accounting).

12.2 Beheersing financiële risico's

Valutarisico

Woonin loopt geen valuta risico, alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

Renterisico

Woonin loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende schulden loopt Woonin risico over de marktwaarde, als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Woonin maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonin risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot de meerderheid van de variabel rentende schulden heeft Woonin renteswaps en rentecaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt ofwel de rente gemaximeerd is.

Kredietrisico

Woonin heeft geen significante concentraties van kredietrisico en de vordering op financiële tegenpartijen is sowieso beperkt, aangezien overtollige middelen zoveel mogelijk beperkt worden en de marktwaarden op derivaten voor Woonin negatief (of beperkt positief inmiddels) is. Woonin maakt gebruik van meerdere banken om het kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Woonin over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het liquiditeitsrisico wordt scherp gemonitord en de liquiditeitspositie wordt op dagelijkse basis beheerd. Er is veel aandacht voor het zo accuraat mogelijk prognosticeren van kasstromen. Ook wordt om het liquiditeitsrisico te beperken een evenwichtige spreiding van kasstromen nagestreefd, onder andere door spreiding in de vervalkalender van leningen. Om liquiditeitsrisico's op te vangen is intern een norm gesteld voor een liquiditeitsbuffer van minimaal € 20 miljoen. Deze liquiditeitsbuffer kan bestaan uit liquide middelen, een kredietfaciliteit en ruimte op variabele hoofdsomleningen.

Er zijn geen Credit Support Annexen (CSA's) in de derivatenovereenkomsten toegestaan, waardoor stortingen als gevolg van marktwaardeschommelingen niet van toepassing zijn.

Het liquiditeitsrisico dat Woonin loopt uit hoofde van de derivatenportefeuille kwam tot 2018 voort uit mutual breaks in renteswaps. Inmiddels zijn in de lopende renteswaps geen mutual breaks meer aanwezig en is er uit hoofde van swap breaks geen liquiditeitsrisico in de derivatenportefeuille meer. Er is daarmee sinds 2018 geen wettelijke noodzaak meer tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer ten behoeve van de derivaten.

Beschikbaarheidsrisico

Ten einde het beschikbaarheidsrisico te beperken worden de vervaldata van financiering in de tijd gespreid. In de meerjarenbegroting wordt voldaan aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De beschikbaarheid van (her)financiering hangt voor DAEB financiering af van toekenning van borgingsplafond en borging door het WSW. Het WSW heeft aan Woonin borgingsplafond toegekend tot en met 2026. Omdat Woonin minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonin doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

12.3 Samenstelling portefeuille financiële transacties

Langlopende leningen worden beschreven in de toelichting op de balans in paragraaf 6.8. De samenstelling van de derivatenportefeuille wordt beschreven in paragraaf 6.2.4. Woonin heeft m.u.v. leningen Starters Renteregeling geen andere leningen u/g, zie paragraaf 6.2.3.

Anders dan de minimale direct opeisbare (spaar)tegoeden bij drie Nederlandse banken heeft Woonin geen beleggingen. De betreffende banken hebben conform de regelgeving voor beleggen door toegelaten instellingen minimaal een single-A rating. De direct opeisbare (spaar)tegoeden zijn opgenomen bij de balanspost 'Liquide middelen'.

Ondertekening

Utrecht, 23 april 2026

Stichting Woonin

Directie

H.P. Kip

Raad van Commissarissen

D.W. Hommes, voorzitter

A.C. den Besten, vicevoorzitter

E.E.J. van den Berg, lid

T.V.M. Heerkens, lid

J.K. Kyenkyenhene, lid

N.A. Teeuwen, lid



woonin

13 Overige gegevens

woonin

13.1 Statutaire resultaatbestemming

Stichting Woonin kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie en de raad van
commissarissen van Stichting Woonin



Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonin ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling 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 bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Woonin te Utrecht gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

Samenvatting en context

Stichting Woonin is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Utrecht. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de directie belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 9.11 'Oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Stichting Woonin de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de directie worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, het vastgoed in ontwikkeling met de voorziening onrendabele top en de frauderisico's ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woongelegenheden en aanbestedingen van inkoopcontracten.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Woonin. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €81.158.000

Specifieke materialiteit: €6.661.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€ 81.158.000
Specifieke materialiteit	€ 6.661.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonin.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.</p>
De overwegingen voor de gekozen benchmark	<p>Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p> <p>De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.</p>

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €4.057.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €333.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren

De reikwijdte van onze controle

Stichting Woonin maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Woonin maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software.

Daarnaast heeft de certificerend accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonin en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf 'frauderisico's' van het jaarverslag, waarin de directie op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse, de integriteitscode Woonin 'negen gouden regels' en meldprocedure bij vermoeden van een misstand, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij de leden van de directie, senior risk manager/concern controller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving en oneigenlijke toe-eigening van activa. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's

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

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico dat de directie maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>De directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de directie met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van de directie.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals journaalposten die door de directie zijn gemaakt, journaalposten met specifieke omschrijving en journaalposten met ongebruikelijke boekingsgang. Daarop hebben we specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de directie, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directie bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de directie.</p>
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Stichting Woonin kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of middels belangenverstrengeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de directie en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennis genomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

Controleaanpak continuïteit

De directie heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directie te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de directie alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bevragen van de directie over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de directie over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directie verrichte continuïteitsbeoordeling.

Naar aanleiding van onze werkzaamheden en op basis van de verkregen controle-informatie concludeerden wij dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en dat er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gereede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde Zie tevens de toelichting opgenomen in paragraaf 6.1.1.

'Vastgoed in exploitatie' in de jaarrekening.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 €7.920 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonin de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de directie.

De directie maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de directie en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de directie moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de directie ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de directie betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directie aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de directie aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de directie ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouw van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Woonin met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de directie ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Kernpunten

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Zie tevens de toelichting opgenomen in paragraaf 6.1.1. 'Vastgoed in exploitatie' in de jaarrekening.

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Woonin bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexpluiten met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.

Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonin en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de directie in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de directie.

Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

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, onderdelen 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig 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 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken 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;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 30 juni 2021 met ingang van boekjaar 2022 benoemd als externe accountant van Stichting Woonin (c.q. Stichting Mitros als rechtsvoorganger) door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van vier jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 7.2.2 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directie 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 de directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook 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 bedrijfsactiviteiten 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 organisatie 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 hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Amsterdam, 23 april 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door

drs. H.C. Wüst RA

A modern three-story apartment building with a facade of horizontal wood slats. The building features balconies on each floor, some with plants and laundry. In the foreground, there is a green mailbox, a bicycle, and some landscaping including bushes and a young tree. The sky is blue with light clouds.

Colofon

Tekst	Woonin
Fotografie en filmpjes	Maartje Brand (Brandbeeld), Theo Scholten (driejuni), Heijligers, Clemens Rikken, Pexels, Ruud Vonk, Woonin
