

# Jaarverslag 2025 Woongoed Middelburg



**Stichting Woongoed Middelburg**

Postbus 7120  
4330 GC Middelburg

Segeerssingel 6  
4337 LG Middelburg

0118 691700  
info@woongoed.nl  
www.woongoed.nl

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel regio Zuidwest in het Handelsregister onder nummer 22014999.

Stichting Woongoed Middelburg is lid van de vereniging van woningcorporaties Aedes en onderschrijft de bedrijfstakcode (AedesCode), registratienummer 702010, exploitatie onroerende goederen.

Stichting Woongoed Middelburg is aangesloten bij het samenwerkingsverband Zuidwestwonen (woonruimteverdeling).

Stichting Woongoed Middelburg is aangesloten bij de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

# Inhoudsopgave

## Jaarverslag 2025

<b>1. Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>2. Resultaten</b>	<b>6</b>
<b>3. Financiële continuïteit</b>	<b>14</b>
<b>4. Risicomanagement</b>	<b>24</b>
<b>5. Verslag Raad van Commissarissen</b>	<b>32</b>

## Rapport inzake de jaarstukken 2025

<b>Deel 1. Jaarrekening 2025</b>	<b>47</b>
<b>Deel 2. Overige gegevens</b>	<b>124</b>

# 1. Voorwoord

In dit jaarverslag staan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke resultaten van 2025. We geven inzicht in de financiële positie van Woongood Middelburg en beschrijven de wijze waarop er toezicht is gehouden.

In 2025 leverden we tachtig woningen op en startten we diverse projecten waarmee we extra huurwoningen toevoegen. Veel woningzoekenden komen moeilijk aan een geschikte woning. Extra huurwoningen zijn dus nodig.

Het jaar 2025 stond in het teken van een aantal grote projecten. We voerden een maatschappelijke visitatie uit. De opbrengst van deze visitatie is positief. Woongood wordt gezien als een belangrijke en prettige samenwerkingspartner die op een hele goede manier invulling geeft aan de maatschappelijke opgave. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal aanbevelingen meegegeven om onze dienstverlening verder te verbeteren. Mooi om terug te krijgen dat het Huurdersplatform Woongood Middelburg samen met de Raad van Advies een voorbeeld voor anderen is om de vertegenwoordiging van huurders op een goede manier te organiseren en te borgen.

Een belangrijk project was het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Dit plan is in nauwe samenwerking met de organisatie en met input van stakeholders tot stand gekomen. Het plan met de titel 'Er samen toe doen' geeft de richting en kaders aan voor de komende vier jaar. Het plan zet in op verbinding. Verbinding met en tussen huurders om samen te werken aan een fijne woonomgeving.

In 2025 implementeerden we het nieuwe primaire ICT-systeem Tobias 365. De impact van een dergelijke implementatie is groot en we kijken terug op een goed verlopen proces en een geslaagde implementatie. Zo maakten we een stap in een toekomstbestendige ICT-omgeving.

Woongood staat er financieel goed voor, maar de voorgenomen huurbefrozing begin 2025 had een flinke impact. We werkten aan een herstelplan om de continuïteit van de organisatie te borgen in het geval het voorgenomen besluit tot uitvoering zou worden gebracht. Gelukkig is het plan niet doorgegaan en kunnen we blijven investeren in het uitbreiden van onze woningvoorraad.



Onze kernwaarden zijn dichtbij, samen en zekerheid. Deze waarden zijn leidend in onze dagelijkse werkzaamheden. We kregen van huurders terug dat we in het traject van verhuizing en sleuteluitgifte op te grote afstand stonden. Om die reden analyseerden we het verhuisproces. Dit heeft ertoe geleid dat we een deel van dit proces weer zelf gaan uitvoeren. Zo staan we dichterbij onze huurders en geven daarmee concreet invulling aan onze kernwaarden. In 2026 starten we met de nieuwe werkwijze.

We hebben het afgelopen jaar door de diverse projecten een extra beroep gedaan op de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers. Daar is door de organisatie zonder voorbehoud invulling aan gegeven. We kunnen terugkijken op een succesvol jaar. Dank daarvoor!

Veel leesplezier met dit jaarverslag.

Heeft u vragen of suggesties? Neem dan contact op via [info@woongood.nl](mailto:info@woongood.nl).

Reinier de Jonge  
Directeur-bestuurder

Saskia Szarafinski  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## 2. Resultaten

Leidend in ons handelen is het ondernemingsplan 2022-2025 '**Ertoe doen**'.

Onze kernwaarden zijn:

- Zekerheid voor huurders en woningzoekenden
- Dichtbij
- Samen



In 2025 stelden we het nieuwe ondernemingsplan voor 2026 tot en met 2029 op. Onze kernwaarden blijven ook in het nieuwe ondernemingsplan van kracht.

### Zekerheid voor huurders en woningzoekenden

- We zijn er voor woningzoekenden die voor hun huisvesting zijn aangewezen op woningcorporaties. De oplossing voor deze groep huurders en woningzoekenden laat steeds vaker wat langer op zich wachten. Hierdoor verkeren zij langer in een moeilijke en onzekere situatie. Als gevolg hiervan is per 1 juni 2025 de maximale wachttijd in het woonruimteverdeelsysteem Zuidwestwonen verlengd van drie naar vijf jaar. Binnen deze periode moet het normaal gesproken lukken een passende woning te verkrijgen. Het toevoegen van nieuwbouw, het stimuleren van doorstroming binnen de woningvoorraad en het gebruik van het lotingsmodel binnen Zuidwestwonen worden ingezet als mogelijkheden om de kans op een passende woning te vergroten. Door loting komen ook woningzoekenden met een relatief korte wachttijd in aanmerking voor een woning.



Brandveiligheid is een belangrijk onderdeel van prettig wonen. We stelden een brandveiligheidsprogramma op voor de periode 2022 tot en met 2025. In 2025 verbeterden we de brandveiligheid bij 433 woningen (2024: 685).

Veilig wonen is ook gezond wonen. Daarbij hoort extra aandacht voor vocht- en ventilatieproblematiek. Samen met onze onderhoudspartners werken we met een protocol voor de opvolging van vocht-, tocht- en schimmelklachten. Periodiek voeren we onderhoud aan ventilatie-installaties uit. Ook in projecten krijgen vocht en tocht structureel aandacht.

## Dichtbij onze huurders

- We bieden hulp aan woningzoekenden en huurders die uitleg nodig hebben om zich in te schrijven bij Zuidwestwonen en leggen de werkwijze uit voor het reageren op woningadvertenties.

- We zetten in op doorstroming van senioren zodat ze zo veel als mogelijk wonen in voor hun geschikte woningen. Door persoonlijk woonadvies, maatwerk en adverteren met doorstroomvoorrang verhuurden we 26 geschikte woningen aan deze doelgroep. De hierdoor vrijkomende woningen hebben we verhuurd aan andere, vaak grotere, huishoudens.



In 2025 zijn tachtig nieuwbouwwoningen beschikbaar gekomen.

- We versterkten de participatie door op tal van manieren te luisteren naar huurders. Dit deden we in onze dagelijkse contacten, met een continu klanttevredenheidsonderzoek en digitale klantenpanels. Het Huurdersplatform Woonggoed Middelburg (HPWM) is sinds de oprichting in 2023 onze centrale huurdersvertegenwoordiging. Afgelopen jaren werden gebruikt om verder te professionaliseren. Dit deden ze met ondersteuning van adviesbureau Fraey en de Raad van Advies (RVA). De RVA bestaat uit professionals uit de Middelburgse samenleving die vanuit hun professie, kennis en kunde de stem van de huurder kunnen vertolken. In 2025 groeide het HPWM uit tot een volwaardige partner. De rol van Fraey veranderde van een ondersteunende naar een coachende en adviserende rol. Het HPWM en de RVA staan samen dicht bij de leefwereld van onze huurders. Hun inbreng gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren en huurders te betrekken bij beleidsontwikkeling. Het afgelopen jaar stond vooral in het teken van het nieuwe ondernemingsplan.



## Samen werken aan...

- Woonggoed werkt met vijf wijkbeheerders. Zij zijn ons gezicht in de buurt, direct aanspreekbaar voor huurders en partners. Naast 'schoon, heel en veilig' stond 2025 in het teken van het vergroten van de leefbaarheid en het stimuleren van wijkinitiatieven. Hiervoor volgden we samen met de betrokken wijkmanagers van de gemeente en opbouwwerkers van Vizita de training communitybuilding. Aan de hand van een leefbaarheidsplan zijn twaalf leefbaarheidsacties verspreid over Middelburg uitgevoerd. De helft van de activiteiten werd geïnitieerd door actieve huurders, de andere helft samen met partners. Zo betrekken we huurders actief bij het verbeteren van de leefbaarheid.
- 
- In 2025 werkten we samen met de gemeente en Vizita aan de integrale wijkaanpak voor de wijk Stromenwijk, 't Zand en Rittenburg. We maakten een wijkanalyse en wijkvisie. Op basis hiervan stelden we samen met actieve bewoners een wijkplan op. Hierin staat een concrete vertaling van activiteiten voor de komende drie jaar. Wijkkracht, sociale samenhang en leefbaarheid vergroten zijn hierin belangrijke thema's. We gaan samen aan de slag en leren hiervan. Dit leidt tot een werkwijze waarmee we komende jaren ook in andere wijken aan de slag kunnen.

## Dienstverlening

In de Aedes-benchmark (meetperiode september 2024 tot en met eind augustus 2025) kregen we de score A op het label reparatieverzoeken (cijfer: 8,6), B op nieuwe huurders (cijfer: 7,9) en C (cijfer: 7,0) op vertrokken huurders.

## Klanttevredenheid

Resultaten klanttevredenheid	Minimale norm	Gemiddeld resultaat 2025	Gemiddelde respons 2025
Nieuwe huurders	Norm 8,0 Respons 25%	7,8	34%
Vertrokken huurders	Norm 8,0 Respons 20%	7,1	24%
Reparaties	Norm 8,0 Respons 10%	8,6	29%

- **Resultaten**  
De deelscores 'nieuwe en vertrokken huurders' zijn onder de organisatienorm en ook in de Aedes-benchmark is de score lager dan gewenst. Om dit te verbeteren starten we april 2026 met het nieuwe klantgerichte verhuisproces. Het klantbelang en de kernwaarden 'samen, zeker en dichtbij' zijn leidend geweest bij het vormgeven van deze nieuwe werkwijze.

- **Klantcontact**

In 2025 hadden we 11.200 (2024: 12.128) telefonische contacten met huurders en relaties. We namen in 71% (2024: 76%) van alle contacten de telefoon op binnen dertig seconden. Daarmee voldeden we aan de norm van 70%. De bereikbaarheid in de tweede lijn gaat beter, mede door het bedrijfsbrede project 'Gouden Regels in het klantcontact'.



- **Klachten**

Een klacht definiëren we als een uiting van ontevredenheid van een huurder over de dienstverlening. Elke klacht zien we als een kans om onze dienstverlening te verbeteren. In totaal zijn 102 klachten geregistreerd. We registreerden 13 technische klachten over de voor ons werkende leveranciers, 17 klachten over de dienstverlening van de leveranciers, 16 klachten over onze eigen dienstverlening en 56 technische klachten. Door snel in contact te treden met deze huurders, de huurder goed op de hoogte te houden over de voortgang van de oplossing en aandacht te hebben voor de nazorg, lukte het om de doorlooptijden te beperken en grip te houden op het aantal klachten in behandeling.

- **Huurincasso**

De huurachterstand van zittende huurders is ten opzichte van 2024 beperkt gestegen naar 0,92% (2024: 0,87%). We werken samen in een vroegsignaleringsaanpak met Orionis, gemeente Middelburg en Vizita. Deze aanpak is erop gericht om bij de eerste betalingsachterstand direct contact op te nemen. Ook zetten we in een aantal gevallen direct de deurwaarder in om 'aan de deur' de correspondentie te overhandigen. In het contact met deze huurders informeren we hen ook over allerlei regelingen voor minima, en vragen of andere hulp of begeleiding nodig is. Zo proberen we er vroeg bij te zijn en grotere problematiek te voorkomen.

In 2025 werden er 23 (2024: 13) vonnissen voor ontbinding en ontruiming uitgesproken. We startten afgelopen jaar eerder met dagvaarden om 'beweging in een zaak te krijgen'. Daarbij is ons uitgangspunt niet om tot ontruiming te komen, maar om in contact te komen en samen met huurders te zoeken naar een oplossing. In slechts drie gevallen gingen we over tot feitelijke ontruiming van de woning. We zetten ons, in samenwerking met onze partners, maximaal in om tot passende oplossingen te komen. Landelijk leidt een kwart van de vonnissen daadwerkelijk tot een ontruiming. Bij Woonggoed is dit aantal aanmerkelijk lager omdat we tot aan de ontruimingsdatum open blijven staan voor het treffen van betalingsregelingen. Daarnaast bieden we huurders ook in dit stadium nog een tweede kans en sluiten een gebruiksovereenkomst af.

De betalingsachterstand van vertrokken huurders bedroeg ultimo 2025 1,21% (2024: 1,05%). We zien een stijging. De vorderingen bestaan voornamelijk uit mutatie- en herstelkosten en huurachterstanden. Deze zijn deels oninbaar. Bij overlijden van de huurder zijn er in toenemende mate geen verhaalsmogelijkheden. Het aantal langdurig uitstaande vorderingen zonder verhaalsmogelijkheden wordt stap voor stap en goed onderbouwd afgeboekt. In totaal is er in 2025 voor een bedrag van 114.553 euro (2024: 194.000 euro) afgeboekt. Er is een groot verschil tussen de bedragen in 2024 en 2025. Dit heeft te maken met enkele grotere afboekingen die we in 2024 deden. We zien het gemiddeld bedrag van de afboekingen in 2025 afnemen.

- **Verhuur**

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden bij Zuidwestwonen is verder gestegen (+ 6,6%) evenals het aantal actieve woningzoekenden (+ 10%) ten opzichte van 2024. Dit duidt op een verder toenemende druk op de woningmarkt.



We verhuurden in 2025 402 woningen. In 2024 waren dat 327 woningen.

Het aandeel verhuringen aan doelgroepen met urgentie en bijzondere voorrang is verder toegenomen. Hierdoor moeten regulier woningzoekenden wat langer wachten. De gemiddelde inschrijfduur van nieuwe huurders bij Woonggoed bij het aangaan van de huurovereenkomst is gestegen van 19,2 naar 22,1 maanden in 2025. Voor de zoekduur geldt een stijging van 14,6 maanden in 2024 naar 17,7 maanden in 2025. Doel is om buiten de directe bemiddelingen de andere toewijzingen in gelijke mate te hanteren. In 2025 is dat nog niet geheel gerealiseerd. De verhouding was 35% inschrijfduur, 26% loting en 39% bemiddeling. Door het lotingmodel te gebruiken geven we kort ingeschreven woningzoekenden ook een betere kans om in aanmerking te komen voor een woning. De gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2025 gehaald.

- **Leefbaarheid**

Wijkbeheerders behandelden in 2025 1.620 (2024: 1.207) meldingen over leefbaarheid. Een flinke stijging ten opzichte van 2024. Onze wijkbeheerders zijn inmiddels volledig ingebed in de wijken en de wijknetwerken. Ze zijn dagelijks in de buurt en leggen op een laagdrempelige wijze contact met bewoners. In een vroeg stadium signaleren ze problematiek. Samen met bewoners zoeken ze naar oplossingen en betrekken hierbij partners zoals buurtbemiddeling of maatschappelijk werk. Het gaat dan niet om ernstige overlast, maar om zaken als eenzaamheid, vervuiling of moeizame burenerelaties.

We lossen veel kwesties die de leefbaarheid aantasten in een vroeg stadium op. Lukt dat niet, dan is er sprake van ernstige overlast.

We zien het aantal meldingen van ernstige overlast in 2025 afnemen naar 140 meldingen (2024: 335). De daling van het aantal meldingen heeft vooral te maken met het aantal meldingen geluidsoverlast dat we nu via wijkbeheer in een eerder stadium succesvol oplossen.

We zien een verschuiving in de aard van meldingen: van meldingen van geluidsoverlast naar ernstige overlast. Het gaat daarbij vooral om meldingen van vervuiling, woonfraude, onaangepast gedrag en druggerelateerde problematiek. Vaak ligt de oplossing van een overlastvraagstuk niet (alleen) bij ons. Veelal is de inzet van andere (zorg)partners nodig om tot oplossingen te komen. We investeren daarom in een goed functionerend netwerk in de wijk. We denken na over hoe we onze gezamenlijke aanpak kunnen verbeteren op thema's als ondermijning en woonfraude.

De jaarlijkse Woonggoeddag stond in het teken van het ondersteunen van negen maatschappelijke initiatieven verspreid over Middelburg. We boden een helpende hand en kwamen op een laagdrempelige manier in contact met bewoners, vrijwilligers en beroepskrachten die actief zijn bij een initiatief dat de leefbaarheid ondersteunt of zich inzet voor onze doelgroep.



- **Regionale Klachtencommissie Zuid West**

Als huurders een klacht hebben over Woonggoed en niet tevreden zijn over de afhandeling, dan kunnen ze deze klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Zuid West. Dit is een onafhankelijke commissie die klachten behandelt voor de corporaties Oost West Wonen, Zeeuwsland, Beveland Wonen, l'escaut, Woningbouwvereniging Arnemuiden en Woonggoed Middelburg. In 2025 zijn er bij de Regionale Klachtencommissie 49 (2024: 29) klachten ingediend waarvan er 6 ontvankelijk waren. Eén van de ontvankelijke klachten betrof Woonggoed Middelburg. Deze klacht is door Woonggoed volgens het advies en naar tevredenheid afgewikkeld.

## Vastgoed(des)investeringen

Onze vastgoedinvesteringen sluiten aan bij de Woonvisie van de gemeente Middelburg, de prestatieafspraken 2022-2025 en ons strategisch voorraadbeleid. Speerpunten zijn de verdere verduurzaming van de woningvoorraad en een robuust nieuwbouwprogramma.

In 2025 werkten we aan de volgende projecten:

- **Nieuwbouw opgeleverd**

Van fase 2 (46 woningen in maart) en fase 3 (21 woningen in december) van het sloop-nieuwbouwproject 't Zand zijn in 2025 in totaal 67 woningen opgeleverd. De resterende 19 woningen van fase 3 worden begin 2026 opgeleverd. Door omstandigheden vertraagde het woonrijp maken van fase 3. In november 2025 leverden we 13 flexwoningen aan de Dampoortweg op voor zelfstandig wonende jongeren die worden begeleid vanuit Juvent.



- **Woningen in aanbouw**

Aan de Porseleinvlinder in Essenvelt is in februari 2025 gestart met de bouw van 24 nieuwbouwappartementen voor senioren.

In mei 2025 is gestart met de sloop van 16 woningen aan Bachtensteene/Burggang. Aansluitend is er archeologisch onderzoek en een bodemsanering uitgevoerd. Vervolgens is gestart met de nieuwbouw van 16 woningen.

In december 2025 zijn 16 woningen aan de Oosterscheldestraat gesloopt. Er worden hier 16 eengezinswoningen nieuw gebouwd. In 2026 leveren we deze drie nieuwbouwprojecten op.

Fase 4 van sloop-nieuwbouwproject 't Zand is gesloopt en de nieuwbouw van de woningen is eind 2025 gestart. De oplevering van fase 4 is in 2026 voorzien.



In december 2025 is het oude kantoor van Woonggoed aan de Buitenruststraat 235 gesloopt. De bouw van 41 appartementen voor senioren is in 2026 gestart en de oplevering is gepland in 2027.

- **Nieuwbouw in voorbereiding**

Voor fase 5 (30 woningen) van sloop-nieuwbouwproject 't Zand is de aannemingsovereenkomst afgesloten. De oplevering is het voorjaar van 2027 voorzien. Met fase 5 ronden we het gehele sloop-nieuwbouwproject 't Zand met in totaal 148 woningen af.

Voor de realisatie van 80 appartementen en ontmoetingsruimte aan de Churchillaan is de bouwteamovereenkomst gesloten. Verwachte start bouw is zomer 2026.

- **Nieuwbouw in ontwikkeling**

Op 5 locaties (Essenveld Middengebied, Mortiere 6B, Westerscheldestraat, Hart van Dauwendaele en Hart van Griffioen) ontwikkelen we ca. 300 woningen. Wanneer de bouw aanvangt is nog niet zeker. Voor Zuidsingel 128 (voormalige basisschool) voeren we een programmastudie uit naar de mogelijkheden tot ombouw naar 20 appartementen. In Sint Laurens Noord werken we samen met een ontwikkelaar en de gemeente Middelburg aan een stedenbouwkundig plan om een nieuwe woonbuurt te realiseren waarin Woongood 60 huurwoningen wil realiseren.

- **Woningen verduurzaamd**

We ronden in 2025 de werkzaamheden af aan het Karel Doormanplein/de Frans Naereboutstraat (21 woningen) en de Willem Barentszstraat (23 woningen).

In onderstaande tabel staan de energielabels van Woongood Middelburg per 31 december 2025, inclusief nieuwbouw (exclusief Rijksmonumenten, woningen in een vereniging van eigenaren en woningen in het sloopprogramma).

- **Verbetering energielabels**

De doelstelling om eind 2025 een gemiddeld energielabel A te hebben voor ons totale bezit is gehaald.

### Aantal woningen per energielabel 31-12-2025

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
125	235	182	707	2.390	744	512	90	21	9	5	5.020

- **Verduurzaming in uitvoering**

In september 2025 is gestart met de renovatie/verduurzaming van 83 woningen aan de Rustenburgstraat en omstreken. Het gevelonderhoud aan de Meanderlaan is in 2025 voortgezet. Beide projecten worden naar verwachting in het eerste halfjaar van 2026 afgerond.

- **Verduurzamingsprojecten in voorbereiding**

Drie projecten met 210 woningen (Biesbos-/Volkerakstraat, J.A. van de Perrestraat en Bomenbuurt) hebben we in voorbereiding.

### Inkoop en aanbesteding

Bij vastgoedinvesteringen volgen wij het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Woongood voert interne controles uit op de navolging. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en is in 2025 geactualiseerd. We voerden gesprekken voor het verlengen van de overeenkomst voor het dagelijks onderhoud met Bouwbedrijf Joziasse. Dit krijgt een vervolg in 2026. We kochten het groenonderhoud rondom de complexen in bij twee partijen. In het samenwerkingsverband van 'Zuidwest Samen' kochten we het onderhoud van automatische deursystemen en de actualisatie van de energielabels in.

### **Verkoop vastgoed**

In 2025 verkochten we 28 woningen en vier garages. Deze woningen passen niet in onze toekomstige woningportefeuille. We gebruiken de opbrengst om een deel van onze investeringen te financieren.

Er zijn zes Koop Garant-woningen teruggekocht waarvan er inmiddels twee zijn doorverkocht en één woning in exploitatie is genomen. Daarnaast zijn er zeven erfpachtconstructies afgekocht door de erfpachter.

### **Verkoop monumenten**

In 2025 is de verkoop van 42 woningen in negen (grotendeels) monumentale panden in de binnenstad van Middelburg overeengekomen. De woongebouwen passen niet in onze toekomstige woningportefeuille. De overdracht zal in 2026 plaatsvinden.

### **Verkoop woningen aan Zeeuwend**

Woonggoed heeft twintig woningen in de gemeente Veere in bezit. Vanwege de focus op de gemeente Middelburg stonden de woningen op de nominatie om te worden verkocht. In 2025 is met collega-corporatie Zeeuwend overeenstemming bereikt over de verkoop in verhuurde staat. Begin 2026 zullen de woningen worden geleverd. Op deze manier blijven de woningen beschikbaar voor sociale huur.

### **Voorrangsregeling verkoop eengezinswoningen**

Sinds 1 juli 2024 hebben onze huurders voorrang bij het kopen van vrijkomende eengezinswoningen die worden verkocht. De voorrangstermijn is één maand en de huurder die het langst huurt krijgt voorrang op het kopen van de woning. Door de regeling kunnen onze huurders sneller doorstromen naar een eigen woning. We verkochten vijf (2024: vijf) woningen op deze manier.

### 3. Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is nodig om blijvend invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. We hebben een positieve operationele kasstroom en de financiële ruimte om de komende jaren te investeren in onze opgave. We voldoen aan de ratio's van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw gaf ook in 2025 een laag risico inschatting af. Het WSW wijzigde het risicoprofiel van Woonggoed van de categorie laag-gemiddeld naar risicoprofiel gemiddeld als gevolg van de sectorale ontwikkelingen en de ambitie van Woonggoed. Woonggoed gaf in 2025 invulling aan de afspraken met de Belastingdienst. Door de goede samenwerking en interne beheersing blijft het Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht van toepassing. Woonggoed is in staat om de komende jaren invulling te geven aan de opgave. Bij tegenslagen is er een afwegingskader om tijdig in te grijpen en bij te sturen. De continuïteit wordt hiermee geborgd.

#### Investerings in vastgoed

Woonggoed heeft met de gemeente Middelburg prestatieafspraken gemaakt over de bouw van 750 woningen met de bedoeling een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 500 huurwoningen in 2030 te realiseren. De realisatie van deze opgave is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties die door de gemeente ter beschikking worden gesteld. Conclusie is dat er onvoldoende locaties zijn en met de gemeente is overeengekomen om de prestatieafspraken op dit punt te wijzigen naar de nettotoevoeging van 500 woningen. Op basis van de huidige inzichten bieden de in beeld zijnde locaties ruimte voor circa 430 woningen, waarvan ongeveer 150 woningen op langere termijn realiseerbaar zijn.

Daarnaast heeft Woonggoed, gelet op de financiële positie op lange termijn, besloten vier ontwikkellocaties te schrappen in gebieden met een relatief grote concentratie bezit en/of beperkte veerkracht. Dit besluit is besproken met de gemeente Middelburg en verwerkt in het activiteitenplan 2026. Hiermee heeft de gemeente ingestemd.

Een deel van de portefeuille wordt bij mutatie verkocht, omdat deze woningen niet in de toekomstige portefeuille passen.

Eind 2025 is de doelstelling van gemiddeld label A gehaald. De woningen in VVE's, sloopcomplexen en monumenten worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Ook is in 2025 verder geïnvesteerd in brandveiligheid en de kwaliteit van de woningen.

Het bedrag aan investeringen in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming wordt gefinancierd door onze operationele kasstroom, verkoop van woningen en aanvullende financiering. Daardoor loopt de schuldpositie op en wordt de interne norm van de ICR (DAEB-tak) in 2033 en 2034 tijdelijk overschreden. In de jaren daarna is een herstel zichtbaar van de ICR op basis van het investeringsprogramma vanaf 2035.

#### Begroting

Woonggoed bleef in 2025 binnen haar begroting. De voornaamste afwijkingen ten opzichte van de begroting 2025 hebben betrekking op (in miljoen euro):

• de stijging van de marktwaarde veroorzaakt een		
- hoger dan begrote ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	+ €	43,0
- lager dan begrote onrendabele investeringen	+ €	26,1
• lagere financiële lasten, minder geleend dan begroot	+ €	0,8
• lagere onderhoudskosten en exploitatielasten bezit dan begroot	+ €	0,7
• lagere huuropbrengsten door lagere huurstijging en meer huurderiving, gestegen servicekosten niet volledig doorberekend	-/-€	1,4
• hoger dan begrote organisatiekosten (personeel en algemene kosten)	-/-€	0,6
• lager verkoopresultaat vastgoed dan begroot	-/-€	0,4
<b>Vershil begroting en realisatie</b>	<b>+ €</b>	<b><u>68,2</u></b>

Vertraging en uitstel van diverse projecten, veelal door externe oorzaken zoals vergunningverlening of nutsaansluitingen, had effect op de realisatiegraad van de projecten en daarmee ook op het nemen van verliezen op onrendabele projecten. Eind 2025 is de liquiditeitspositie daardoor positiever dan verwacht. Woongood neemt in de meerjarenbegroting een liquiditeitsprognose op van tien jaar. In 2025 zijn twee leningen aangetrokken in overeenstemming met het treasury jaarplan.

## Inzicht verkrijgen

Dit jaar heeft de dreigende huurbevriezing laten zien hoe belangrijk het is om inzicht in cijfers en data te hebben. Daardoor waren we snel in staat de impact in beeld te brengen, keuzes te maken en bij te sturen.

Voor de begroting 2026 en verder zijn, op basis van de inzichten die zijn opgedaan in het herstelplan als gevolg van de huurbevriezing, meer realistische keuzes gemaakt. Dit betreft met name keuzes in projecten en spreiding in tijd van investeringen. In het nieuwe ondernemingsplan is een afwegingskader opgenomen op basis waarvan keuzes kunnen worden gemaakt als het financieel moeilijk wordt.

Woongood ziet op basis van de huidige situatie geen ontwikkelingen die de continuïteitsveronderstelling in de weg staat. Dit ondanks de forse opgave. Het inzicht, realistisch begroten en het maken van afgewogen keuzes wordt steeds relevanter.

## Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Woongood Middelburg waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat, conform het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. Woongood past de 'full-versie' toe. Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

Verloopstaat Marktwaarde 2024-2025 Woongood Middelburg								
Woongood Middelburg	DAEB			niet-DAEB				TOTAAL
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal DAEB	Woningen incl. bloot eigendom	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Totaal niet-DAEB	
<b>Marktwaarde ultimo 2024</b>	<b>744.442.733</b>	<b>72.363.038</b>	<b>816.805.771</b>	<b>67.637.472</b>	<b>1.615.166</b>	<b>7.337.061</b>	<b>76.589.699</b>	<b>893.395.470</b>
Voorraadmutaties	9.649.726	-1.652.194	7.997.532	-1.876.891		-80.654	-1.957.545	6.039.987
Mutatie Vastgoedgegevens	18.968.190	4.005.510	22.973.700	1.818.366	134.750	179.993	2.133.109	25.106.809
Methodische wijzigingen Handboek	-	-	-	-	-	-	-	-
Marktontwikkelingen	30.279.072	-1.429.617	28.849.455	1.587.210	-152.067	-75.205	1.359.938	30.209.393
<b>Marktwaarde ultimo 2025</b>	<b>803.339.721</b>	<b>73.286.737</b>	<b>876.626.458</b>	<b>69.166.157</b>	<b>1.597.849</b>	<b>7.361.195</b>	<b>78.125.201</b>	<b>954.751.659</b>
% marktwaarde 2025 t.o.v. 2024	108%	101%	107%	102%	99%	100%	102%	107%

In 2025 steeg bij Woongood de marktwaarde in verhuurde staat. In het algemeen stegen de vastgoedprijzen in Nederland met 9%. In Zeeland was dit 7%. De gemiddelde duur dat een woning te koop stond werd weer iets korter.

Woongood Middelburg laat jaarlijks een derde deel van haar portefeuille volledig taxeren en twee derde deel wordt door een externe taxateur van een markttechnische update voorzien. De vastgoed- en economische ontwikkelingen zorgen voor een behoorlijke stijging van de marktwaarde van de portefeuille. De totale waarde van de portefeuille is met circa 61,3 miljoen euro gestegen, van 893,4 miljoen euro (eind 2024) naar 954,7 miljoen euro (eind 2025). Een waardemutatie van 6,9% (2024: +10,0%).

De belangrijkste verklaringen voor de mutatie in de marktwaarde 2025 zijn:

- Voorraadmutaties: dit zijn wijzigingen als gevolg van verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop. In 2025 is er nieuwbouw opgeleverd (fase 2 en 3 (deels) van project 't Zand en Dampoortweg, in totaal 80 VHE). Daarnaast zijn er in 2025 ook 128 panden gesloopt of verkocht.
- Mutatie vastgoedgegevens: dit zijn wijzigingen zoals contractuur, oppervlakte en WOZ-waarde.
- Methodische wijzigingen handboek: dit zijn wijzigingen in de rekenmethodiek.
- Marktontwikkelingen: dit zijn wijzigingen, zoals een aanpassing van de gehanteerde markthuur, prijsinflatie of disconteringsvoet.

### Portefeuille-informatie

Woongood Middelburg, aantal VHE's	2025	2024
Woongelegenheden	6.140	6.178
Maatschappelijk onroerend goed	28	30
Bedrijfsmatig onroerend goed	12	12
Parkeervoorzieningen	500	506
Overige verhuureenheden	31	32
Grondpositie	1	1
<b>Totaal</b>	<b>6.712</b>	<b>6.759</b>

### Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde) is ongeveer 246 miljoen euro (2024: 308 miljoen euro). Als op beleidswaarde zou worden gewaardeerd, dan daalt het eigen vermogen met ongeveer 246 miljoen euro. Dit is het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is (maatschappelijk bestemming). Feitelijk is dit het deel van het vermogen dat wordt ingezet om aan de sociaal-maatschappelijke doelstellingen te voldoen.

#### Van marktwaarde naar beleidswaarde

Om tot de beleidswaarde te komen, worden – uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat – de volgende vijf stappen (waterval) gehanteerd. Deze 'waterval' maakt inzichtelijk hoeveel vermogen Woongood Middelburg inzet voor een aantal maatschappelijke categorieën.

**Woongood Middelburg, van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen \* € 1.000)**

Marktwaarde in verhuurde staat  <b>954.752</b>	-33.127					Maatschappelijke bestemming
		-232.679	-128.000	-29.125	177.075	245.857
						Beleidswaarde
						<b>708.895</b>
	Beschikbaarheid (doorexploiteren)	Betaalbaarheid (huren/VHV)	Kwaliteit (onderhoud)	Beheer (beheerkosten)	Sociale disconteringsvoet	

**Stap 1:** Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van bij marktwaarde het hoogste scenario van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Ten aanzien van de exit yield sluiten we aan bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek Modelmatig Waarderen. De daling van de vastgoedwaardering met 33 miljoen euro (2024: daling 45 miljoen euro) is een gevolg van het aanpassen van de exit yield.

**Stap 2:** De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woongood vraagt lagere huren dan de markthuur, met een streefhuur van gemiddeld 82,5% van de maximaal redelijke huur. De daling van de waarde met 233 miljoen euro (2024: 201 miljoen euro) is het gevolg van lagere beleidshuren. Daarnaast is de jaarlijkse huurstijging die Woongood heeft gehanteerd lager dan de stijging van de markthuren waarmee wordt vergeleken.

**Stap 3:** Het eigen onderhoudsbeleid wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud, uit de netto contante waardeberekening, vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. We hebben hiervoor de onderhoudsnorm, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026, als uitgangspunt genomen. Het onderhoudsbeleid is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Het verschil in de uitgaven, om het bezit gedurende de door ons ingeschatte levensduur aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen, is 128 miljoen euro (2024: 128 miljoen euro).

**Stap 4:** De beheerskosten uit de netto contante waardeberekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit bij de werkelijke uitgaven voor beheer in de zestig-jaars periode. We gebruiken de beheerskosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026 als uitgangspunt. De waarde daalt hierdoor met 29 miljoen euro (2024: 70 miljoen euro).

**Stap 5:** De disconteringsvoet vanuit de marktwaarde wordt sinds 2024 vervangen door een sociale disconteringsvoet. Het positieve effect hiervan op de beleidswaarde is 177 miljoen euro (2024: 136 miljoen euro).

### Toelichting beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde steeg met 123,5 miljoen euro naar 709 miljoen euro in 2025. De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde steeg met 8,7%. Deze was in 2024 65,5% en in 2025 74,2% van de marktwaarde. De grootste effecten op de beleidswaarde 2025 in vergelijking met de beleidswaarde 2024 zijn:

- De gemiddelde beheernorm van woningen is gedaald van 1.329 euro naar 1.181 euro (-/11,1%). Deze wijziging volgt uit een wijziging van de toedeling van de uren aan de verschillende activiteiten. De impact op de beleidswaarde bedraagt 4,8%.
- De toegestane jaarlijkse huurverhoging die Woongood heeft toegepast is lager dan de huurverhoging die in de markt is toegepast. Hierdoor is de afslag voor betaalbaarheid hoger geworden ten opzichte van 2024.

- In de beleidswaarde wordt niet langer gerekend met de disconteringsvoet uit de marktwaarde, maar met een voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet. De impact hiervan is dit jaar 3,3% groter dan in 2024.

In een overzicht kan het verloop marktwaarde naar beleidswaarde als volgt worden weergegeven (in % en € van (vorig) verslagjaar):

Woongood Middelburg	Effect op marktwaarde			
	x 1 mln.		in % van de reële waarde	
	2025	2025	2024	2024
<b>Stap 0</b>	954.752	100,0%	893.395	100,0%
<b>Stap 1 Beschikbaarheid</b>	-33.127	-3,5%	- 45.005	-5,0%
<b>Stap 2 Betaalbaarheid</b>	-232.679	-24,4%	-200.979	-22,5%
<b>Stap 3 Kwaliteit</b>	-128.000	-13,4%	-128.108	-14,3%
<b>Stap 4 Beheer</b>	-29.125	-3,1%	- 70.369	-7,9%
<b>Stap 5 Disconteringsvoet</b>	177.074	18,6%	136.436	15,2%
<b>Beleidswaarde</b>	708.895	74,2%	585.370	65,5%

## Bedrijfskosten

De bedrijfskosten kunnen als volgt worden weergegeven (bedragen \* € 1.000):

Woongood Middelburg	2025	2024	verschil
<b>Personeelskosten</b>	5.031	4.963	68
<b>Huisvestingskosten</b>	404	384	20
<b>Kosten RvC</b>	112	89	23
<b>Algemene kosten</b>	3.348	3.001	407
<b>Totaal</b>	<b>8.895</b>	<b>8.437</b>	<b>458</b>
<b>Mutatie in %</b>			5%

## Personeel

In 2025 nam de personeelsformatie in loondienst toe. Het aantal fulltime equivalenten (fte) bedroeg in 2025 gemiddeld 57,7 fte (2024: 56,4 fte). Eind 2025 waren er 64 medewerkers (2024: 65 medewerkers) werkzaam bij Woongood. De gemiddelde leeftijd van het personeel in loondienst was met 44 jaar in 2025 gelijk aan 2024. Het ziekteverzuim is in 2025 licht gedaald naar 5,56% (was 5,83%). Positief is dat met name het langdurig ziekteverzuim is gedaald.



De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2025 van het personeel in loondienst is als volgt (in aantal en fte):

Woongood Middelburg	aantal	fte	aantal	fte
Afdeling	2025	2025	2024	2024
Bestuur	1	1,00	1	1,00
Staffuncties	1	0,89	2	1,67
Team Klant & Woning	15	13,52	14	12,72
Team Wijk & Samenleving	14	12,83	15	13,83
Team Vastgoed	18	15,80	18	16,60
Team Bedrijfsdiensten	15	13,58	15	13,52
<b>Totaal Woongood Middelburg</b>	<b>64</b>	<b>57,62</b>	<b>65</b>	<b>59,34</b>

## Treasury

Het treasury-statuuat is in 2025 geëvalueerd. Het beleid is gericht op financieringsactiviteiten, beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst. De hoofddoelstelling is het beheren en beheersen van de financiële posities die voortvloeien uit de bedrijfsvoering op zo'n manier dat de risico's worden beperkt, de kosten worden geminimaliseerd en opbrengsten worden geoptimaliseerd. Woongood heeft een treasury-commissie. De commissie bespreekt de uitvoering van het treasury-jaarplan, de voorgestelde transacties en de afwikkeling van de uitgevoerde treasury-activiteiten. Woongood Middelburg maakt geen gebruik van financiële derivaten of beleggingen. De totale leningenportefeuille per ultimo 2025 bedraagt 250,5 miljoen euro (2024: 223,1 miljoen euro). De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Woongood Middelburg is in 2025 2,83% (2024: 2,81%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2025 20,3 jaar (2024: 19,1 jaar). Woongood Middelburg heeft in 2025 voor 36 miljoen euro (2024: 33 miljoen euro) aan leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen en voor nieuwe investeringen. De ratio's van het WSW, de dekkingsratio en de onderpandratio houden rekening met de marktwaarde van de leningen. De marktwaarde van de leningen bedraagt eind 2025 209,7 miljoen euro (2024: 204,6 miljoen euro). De rentegevoeligheid neemt in de toekomst toe door de toename van de financieringsomvang. De rentelasten per VHE voor 2025 bedragen 985 euro (2024: 799 euro). De schuld per VHE bedraagt eind 2025 37.751 euro (2024: 33.442 euro).

De operationele kasstroom was 7,0 miljoen euro positief (2024: 10,0 miljoen euro). De inkomsten en uitgaven van de woning-verkopen (inclusief de VOV aan- en verkopen) bedroegen 7,0 miljoen euro (2024: 6,2 miljoen euro). De kasstroom van de investeringsuitgaven in nieuwbouw-/renovatieprojecten en overige investeringen in 2025 bedroeg 42,6 miljoen euro (2024: 24,2 miljoen euro). Er werd voor 8,6 miljoen euro (2024: 11,2 miljoen euro) aan leningen afgelost. Om dit te kunnen financieren zijn geldleningen aangetrokken voor in totaal 36,0 miljoen euro (2024: 33,0 miljoen). Per saldo daalden de liquide middelen hierdoor in 2025 ten opzichte van de stand per ultimo 2024 met circa 1,4 miljoen euro.

## Analyse jaarresultaat 2025

Het boekjaar 2025 sluiten we af met een positief jaarresultaat van 45,0 miljoen euro (2024: positief 62,2 miljoen euro). Onderstaand overzicht laat het verschil zien met het resultaat 2024:

## Winst- en verliesrekening, verschillenanalyse (bedragen \* € 1.000)

Woongood Middelburg	jaar-rekening	jaar-rekening	verschil	verschil
Jaarrekeningpost	2025	2024	in €	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.777	20.334	-1.557	-8%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.749	1.830	-81	4%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.953	49.338	-12.385	-25%
Nettoresultaat overige activiteiten	108	140	-32	-23%
Overige organisatiekosten	-2.735	-986	-1.749	177%
Leefbaarheid	-1.032	-986	-46	5%
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>53.820</b>	<b>69.670</b>	<b>-15.850</b>	<b>-23%</b>
Financiële baten en lasten	-6.610	-5.401	-1.209	22%
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>47.210</b>	<b>64.269</b>	<b>-17.059</b>	<b>-27%</b>
Vennootschapsbelasting	-2.240	-2.083	-157	8%
<b>Totaal</b>	<b>44.970</b>	<b>62.186</b>	<b>-17.216</b>	<b>-28%</b>

Het resultaat wordt voornamelijk gerealiseerd door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2025. Dit geeft een positief resultaat van 37,0 miljoen euro. Enerzijds betrof dit de positieve (markt)waardeontwikkeling van ons vastgoed van 60,2 miljoen euro (2024: 86,4 miljoen euro). Anderzijds door het nemen van een onrendabele top op onze investeringen in nieuwbouw en renovatie, in 2025 -/-23,3 miljoen euro, die lager was dan in 2024 (-/-37,1 miljoen euro). De belangrijkste oorzaken van de (markt)waardeontwikkeling waren:

- 1) Een stijging van leegwaarde en markthuurlast in 2025, daling van de disconteringsvoet en overige marktontwikkelingen op ons vastgoed van circa 30,1 miljoen euro (2024: een stijging van 58,4 miljoen euro).
- 2) Een stijging door mutatie van de vastgoedgegevens van circa 25,1 miljoen euro met name door de jaarlijkse huuraanpassing (2024: een stijging van 24,0 miljoen euro).
- 3) Mutaties door verkoop en sloop van ons bezit en gerealiseerde nieuwbouw, per saldo 6,0 miljoen euro (2024: -/-5,2 miljoen euro).

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2024 met 1,6 miljoen euro gedaald. Dit werd vooral veroorzaakt door een stijging van de onderhoudslasten van 3,9 miljoen euro en de overige kosten exploitatie bezit van 0,6 miljoen euro (hogere kosten van gemeentelijke belastingen en verzekeringen). Ook de organisatiekosten stegen met 0,5 miljoen euro (personeel, algemene kosten en ICT). Dit werd slechts deels gecompenseerd door een toename van de huuropbrengsten van 1,8 miljoen euro (in 2024/2025 gereedgemaakte nieuwbouw, de reguliere huurstijging met daartegenover meer huurderiving). Daarnaast vond een verschuiving plaats in de kostentoekening per functie. Hierdoor verbeterde de nettoresultaat exploitatie met 1,6 miljoen euro ten koste van de Overige organisatiekosten.

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedraagt circa 1,7 miljoen euro en is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar (2024: 1,8 miljoen euro). In 2025 zijn 28 woningen en 4 garages verkocht (2024: 27 woningen en 2 garages).

De Overige organisatiekosten namen met 1,7 miljoen euro toe, met name door de gewijzigde kostentoerekening naar functie.

In 2025 zijn ook de rentekosten toegenomen. Dat werd veroorzaakt door de toename van onze lening portefeuille voor de financiering van onze nieuwbouw- en renovatieprojecten. Er vond voor 8,6 miljoen euro herfinanciering van leningen plaats tegen een per saldo (-/-0,4%) lager tarief.

De te betalen vennootschapsbelasting over 2025 is ingeschat op 2,2 miljoen euro (2024: 2,9 miljoen euro). Op basis van de ingediende aangifte en aanslag over boekjaar 2024 zijn de lasten vennootschapsbelasting met 0,2 miljoen euro verlaagd. De mutatie op de latente belastingverplichtingen bedroeg 0,2 miljoen euro in 2025 (2024: -/-0,2 miljoen euro. Hierdoor resulteert per saldo een last van 2,2 miljoen euro in 2025 (2024: 2,1 miljoen euro).

## Benchmark

Woongood scoort ondanks de opgelopen bedrijfslasten beter dan de gemiddelde corporatie met een A. De voorgaande rapportage scoorde Woongood een B (= gemiddeld). De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn minder hard gestegen dan bij zowel de landelijke als de Zeeuwse corporaties. Corporaties gebruiken de benchmark om onderling te vergelijken, van elkaar te leren en om de transparantie te vergroten.

## Financiële ratio's

Een belangrijk onderdeel van het in 2025 vastgestelde financiële kader zijn de normen die worden gehanteerd voor de financiële ratio's door de Aw en WSW. Daarnaast wordt een interne norm/signaalwaarde (extra ruimte ten opzichte van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële ratio's) gehanteerd. Dit is om eventuele risico's op te vangen en ook in de toekomst voldoende financiële ruimte te hebben.

De Aw beoordeelt onze financiële positie aan de hand van vier kengetallen: de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio, ICR), de loan-to-value (LTV) op beleidswaarde, de solvabiliteit op beleidswaarde, en de dekkingsgraad op marktwaarde. Bij de ICR gaat het om de vraag in hoeverre Woongood Middelburg in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen. De andere ratio's laten op basis van het vermogen zien of er voldoende financieringsruimte is. De LTV op beleidswaarde geeft de verhouding weer tussen de omvang van de schuld en de waarde van het vastgoed. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal. De dekkingsgraad geeft de verhouding weer van de schuld ten opzichte van de waarde van het onderpand (het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat)

De financiële ratio's zien er als volgt uit:

Financiële ratio's	Externe normen	Interne normen	Realisatie		Prognose (op basis van meerjarenbegroting 2026)				
					2026	2027	2028	2029	2030
Geconsolideerd	AW/WSW	2025	2024	2025					
Interest Coverage Ratio	> 1,4	>1,6	2,78	2,14	2,13	2,06	2,08	2,03	2,01
Loan-to-value	< 70%	< 60,0%	38,1%	35,3%	39,5%	41,6%	42,2%	43,3%	44,4%
Solvabiliteit	> 30%	> 40,0%	55,3%	60,4%	58,6%	57,6%	56,3%	56,1%	55,8%
Dekkingsratio	< 70%	< 69,0%	23,1%	22,2%	29,3%	30,6%	30,6%	31,3%	31,6%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	22,9%	22,0%	28,0%	29,3%	29,5%	30,2%	30,5%

De ratio's zijn berekend op basis van jaarrekeningcijfers 2025 (realisatie) van Woongood Middelburg DAEB/niet-DAEB. De uitgangspunten, zoals opgenomen in de geactualiseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2026-2035, zijn gebruikt voor het berekenen van de prognose. Voor de loan-to-value en solvabiliteit zijn de prognosegegevens geactualiseerd met de waardes zoals die per ultimo 2025 in de jaarrekening zijn opgenomen.

Woongood blijft ultimo 2025 bij alle financiële ratio's voldoen aan de externe norm.

De loan-to-value en solvabiliteit zijn beide gerelateerd aan de beleidswaarde. Door de grote opgave op het gebied van onderhoud, verduurzaming en (sloop-)nieuwbouw zullen deze ratio's zich de komende jaren naar een lager niveau ontwikkelen. Woongood wil maximaal kunnen inzetten op de realisatie van onze maatschappelijke opgave. De interne signaalwaarden van de financiële kengetallen helpen ons om tijdig te kunnen bijsturen en de financiële continuïteit en financierbaarheid te garanderen.

## 4. Risicomanagement

Integraal risicomanagement is een continu proces. Bestuur, management en medewerkers ondernemen activiteiten om gebeurtenissen die de realisatie van de strategie en de hieraan verbonden doelen negatief of positief kunnen beïnvloeden, te identificeren, te analyseren en te beheersen.

Risicomanagement helpt ons om op een bewuste en beheerste wijze om te gaan met risico's. Dit zorgt voor het vergroten van het risicobewustzijn in de organisatie. Zo ontstaat er een goede en verantwoorde balans tussen risico's nemen en risico's beheersen.

De strategische risico's worden jaarlijks beoordeeld en waar nodig aangescherpt en aangepast. Er zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Bij de jaarlijkse actualisatie van de strategische risico's houden we de (externe) ontwikkelingen en risico's nauwlettend in de gaten. Indien nodig worden plannen bijgesteld. De voortgang en status van het risicomanagement en de risico's worden in de viermaands rapportage gerapporteerd.

### Fraude-risicobeheersing

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat ook Woonggoed ernstig financieel kan benadelen. Dit kan het realiseren van doelstellingen in gevaar brengen en de integriteit en het imago van de organisatie aantasten. Binnen Woonggoed wordt veel gedaan om fraude te voorkomen en tijdig te ontdekken. Een open cultuur speelt hierin een belangrijke rol en wordt gestimuleerd in de organisatie zelf. Daarnaast is de open relatie met de Raad van Commissarissen en de accountant van groot belang. Dit zorgt ervoor dat alle aangelegenheden en gevoelige zaken kunnen worden besproken, zoals het vermoeden van fraude, het niet naleven van de wet- en regelgeving en/of integriteitsissues.

De volgende onderdelen leveren een bijdrage aan frauderisicobeheersing:

- Gedragscode
- Meldregeling
- Incidentresponsplan
- Procuratiebeleid
- Beloningsbeleid medewerkers volgens cao Woondiensten
- Soft controls
- Position papers voor schattingsposten in de jaarrekening
- Verplichte trainingen risicobewustzijn voor medewerkers

In onze operationele processen hebben we extra aandacht voor frauderisico's. De grootste risico's zien wij bij de prestatielevering en facturen van onderhoudspartners, het bijbehorende crediteurenproces, het inkoopproces en het toewijzen van onze huurwoningen. De risico's worden tot een minimum beperkt door het toepassen van beheersmaatregelen. In 2025 gaven we extra aandacht aan deze beheersmaatregelen om het risico op fraude zo veel mogelijk te beperken.

## **Risicomanagement in de organisatie**

Hieronder wordt dieper ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan risicomanagement binnen de organisatie. Risicomanagement bestaat uit verschillende onderdelen. Het begint met het risicobewustzijn van de directeur-bestuurder, het management en onze medewerkers. Woonggoed vindt het belangrijk om samen met medewerkers na te denken over risico's. Zo brengen we samen belangrijke risico's in processen in kaart, benoemen we specifieke risico's bij de uitvoering van onze projecten, leggen we uitgangspunten met betrekking tot risico's in ons beleid vast en leggen we periodiek verantwoording af over de belangrijkste strategische risico's. Ook spreken we genomen maatregelen door met onze medewerkers om risico's te beheersen.

Woonggoed wil de risico's en bijbehorende beheersmaatregelen in kaart hebben. Om de effectiviteit van de beheersmaatregelen vast te stellen, worden onder andere controles en audits uitgevoerd. We hanteren hierbij het 'Three Lines of Defence' model. De controles zijn gebaseerd op een jaarlijks geactualiseerd intern controleplan. Dit plan wordt besproken met de directeur-bestuurder, het management, de RvC, de Auditcommissie en de externe accountant.

Op basis van het nieuwe ondernemingsplan worden nieuwe kritische succesfactoren, KPI's en jaarplannen opgesteld. De rapportagestructuur wordt hierop aangepast en verbeterd. Ondersteunend is dat in 2025 een succesvolle overgang naar een nieuw primair systeem is gerealiseerd. Ook is in 2025 gestart met het implementeren van een nieuw monitoringsysteem en een Power BI-omgeving om dagelijks operationele stuurinformatie tot de beschikking te hebben.

Hieronder wordt inzicht gegeven in de strategische risico's en bijbehorende beheersmaatregelen, de externe risico's en de wijze waarop met scenario's is omgegaan in de begroting en de ontwikkelingen op het gebied van risicomanagement. Tot slot is kort ingegaan op de klokkenluider- en incidentrapportage.

## **Risico's beheersen**

Risico's kunnen zich in- en extern voordoen. Het inzicht krijgen in de risico's is van groot belang om voorbereid te zijn op ongewenste gebeurtenissen en de risico's adequaat te beheersen.

We onderscheiden drie verschillende type risico's:

- Strategische risico's
- Externe risico's
- Operationele risico's

Het belangrijkste verschil tussen deze drie soorten risico's, is de plaats binnen de organisatie waar de risico's zich voordoen en de wijze waarop deze risico's gemanaged worden.

## **Strategische risico's 2025**

Jaarlijks worden de strategische risico's geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. Er zijn in 2025 acht strategische risico's benoemd en vastgesteld door de organisatie. Bij de risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd. In de viermaands rapportage wordt periodiek het risico, de beheersmaatregelen en de voortgang beschreven.

### **1. Probleem om gekwalificeerd personeel op kwetsbare sleutelposities aan te trekken en te behouden**

Hoewel de krapte op de arbeidsmarkt blijft bestaan, is het aantal vacatures binnen de organisatie de afgelopen periode beperkt gebleven. De reputatie van woningcorporaties als maatschappelijke werkgever lijkt te verbeteren. Toch blijft het risico bestaan dat het in de huidige arbeidsmarkt lastig is om gekwalificeerd personeel te vinden en te behouden op sleutelposities.

#### *Beheersmaatregelen*

- Inzet op samenwerking binnen Beveland Wonen, Woongood Middelburg en Zeeuwend (BWZ) als het gaat om het werven, behouden en doorstromen van personeel.
- Gebruikmaken van inleenpersoneel waar nodig.
- Aanbieden en stimuleren van opleidingen en trainingen aan medewerkers, om nu en in de toekomst ook zeker te kunnen zijn van gekwalificeerd personeel.
- Bevorderen van goed werkgeverschap, zoals een goede en open werksfeer.
- Alert blijven op ontwikkeling ziekteverzuim.
- Samenwerking met de HZ verder uitbouwen.

### **2. Problemen door dalende leefbaarheid en toenemende zorg in de wijken**

Het aantal leefbaarheidsmeldingen neemt toe. Ook de zorg voor huurders met een psychiatrische aandoening met een GGZ-achtergrond neemt toe. Deze problematiek heeft op (langere) termijn mogelijk een negatieve invloed op de veiligheid in de wijken. Woongood blijft zich inzetten voor het woongenot van huurders.

#### *Beheersmaatregelen*

- Prioriteren van focuswijken in het jaarplan sociaal beheer. Deze wijken krijgen voorrang bij de inzet van wijkbeheer.
- Samen met de gemeente wordt gewerkt aan integrale wijkvisies. Dit moet leiden tot gezamenlijke wijkplannen.
- Ieder trimester monitoren van de meldingen die binnenkomen. Ook worden de veerkrachtkarten gebruikt om inzicht te houden. Deze instrumenten helpen om gerichte acties te bepalen en tijdig te reageren.
- Medewerkers krijgen passende trainingen aangeboden.
- Versterken van samenwerkingsafspraken met externe partijen over de zorgmeldingen, leefbaarheid en wijkontwikkelingen. Partners hierin zijn gemeente, welzijnspartijen, politie, BOA's, wijkmanagers en andere samenwerkingspartners vanuit het sociaal domein.
- Stimuleren van eigen en gezamenlijke initiatieven door samen te werken met huurders en netwerkpartners bij het organiseren van leefbaarheidsactiviteiten in de wijken. Het doel daarvan is het bevorderen van de sociale cohesie, verbeteren van de woonomgeving en signaleren van problematiek achter de voordeur.

### **3. Toegankelijkheid en betrouwbaarheid van datakwaliteit is niet optimaal**

Gegevens over het woningbezit, huurders, contracten, onderhoud en processen worden steeds belangrijker vanwege toenemende eisen aan de professionaliteit en verantwoording. De betrouwbaarheid, beschikbaarheid, eenduidigheid en toegankelijkheid van deze data bepalen in hoge mate de kwaliteit van sturing en bedrijfsvoering. Het goed en volledig in beeld krijgen van vastgoeddata is de opgave waar de organisatie voor staat. Een deel van deze data is wel bekend, maar ligt nog niet juist in de systemen vast. Andere gegevens zijn niet beschikbaar of onvoldoende betrouwbaar. Daarnaast is het voor medewerkers niet altijd duidelijk waar data te vinden is en/ of hoe systemen werken. Een mogelijk gevolg kan zijn dat de besluitvorming hierdoor niet optimaal is. Daarnaast is het risico aanwezig dat er extra kosten (tijd en geld) gemaakt dienen te worden om de nog ontbrekende data in de systemen vast te leggen en daarmee toegankelijk te maken.

### *Beheersmaatregelen*

- Samenwerking met corporaties om kennis en ervaringen met elkaar te delen als het gaat over datakwaliteit. Er is een gezamenlijke notitie over datakwaliteit opgesteld. De notitie is vertaald naar een specifiek plan voor de organisatie en heeft geleid tot het project Grip op data.
- Bewustwording en verantwoordelijkheid bij medewerkers vergroten.
- Procesverbeteroverleg inzetten als middel om de voortgang van deelprojecten rondom verbeteringen datakwaliteit te monitoren en te sturen.
- Projectcontrol-overleg dient voor inzicht, voortgang en prioriteit te zorgen als het gaat over de geldigheid van energielabels.
- Inrichten van datacontroles in huidige processen ter borging van actualiteit en betrouwbaarheid. ICT-tools als Power BI kunnen hierin ondersteunen.
- Aanstelling medewerker data met als doel het verbeteren van de vastgoeddata, gericht op betrouwbaarheid, beschikbaarheid, eenduidigheid en toegankelijkheid, juistheid, actualiteit en uniformiteit.

#### **4. Continu wijzigen van wet- en regelgeving en nieuwe technieken**

Wet- en regelgeving is continu aan wijzigingen onderhevig. Het aantal regels neemt toe en de uitvoering wordt steeds complexer. Het actueel houden van beleid en voldoen aan vereisten is en blijft een uitdaging waardoor het maken en uitdragen van de eigen doelstellingen en beleid wordt bemoeilijkt.

### *Beheersmaatregelen*

- Nieuwe wet- en regelgeving wordt besproken in het managementoverleg en de werkoverleggen. Indien nodig wordt afgewogen of beleid moet worden geactualiseerd.
- Verwijzingen naar relevante en actuele wet- en regelgeving wordt zo veel mogelijk in het primaire proces opgenomen.
- Via samenwerkingen wordt er kennis gedeeld over nieuwe technieken en specifieke trainingen aangeboden.
- Het organiseren van een wendbare organisatie

#### **5. Digitale weerbaarheid en informatiebeveiliging**

Beveiliging heeft continu de aandacht op alle niveaus in de organisatie. We doen dit samen met alle collega's, in samenwerking met andere corporaties en externe deskundigen. Het is van cruciaal belang om zo veel mogelijk proberen te voorkomen dat criminelen toegang kunnen krijgen tot systemen en/of gegevens van Woongood en dus ook van gegevens van onze huurders, personeelsleden, externe zakenpartners etc. Voorkomen van een incident lijkt bijna onmogelijk, daarom is bewustwording en wat te doen als het incident zich voordoet van groot belang.

### *Beheersmaatregelen*

- Bewustwording van medewerkers hooghouden door middel van het aanbieden van trainingen. Hierbij is ook aandacht vanuit het managementteam voor de capaciteit die dit vraagt van de organisatie.
- ICT zelf is van de meest actuele beveiliging voorzien. We werken digitaal waar mogelijk. Het opstellen van een toekomstig gericht I&A-plan is onderdeel van de jaarkalender van Woongood.
- Informatiebeveiligingsbeleid, informatiebeveiligingsplan en incident response plan zijn actueel binnen de organisatie. Oefeningen en simulaties vinden plaats.
- Cyberverzekering afgesloten.
- Digitale strategie is vernieuwd.
- Periodieke themasessies om ontwikkelingen te managen.
- Opstellen en implementeren van AI-beleid.

## 6. Interne financiële ratio's staan onder druk

De duurzaamheid van het verdienmodel staat onder druk. We geven invulling aan de nationale prestatieafspraken en de prestatieafspraken met de gemeente Middelburg. Woongood zal de komende jaren blijven investeren nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Ontwikkelingen als stijgende bouwkosten, hogere inflatie, stijgende rente en druk op de huurontwikkeling hebben invloed op de mogelijkheden en keuzes die gemaakt gaan worden.

### *Beheersmaatregelen*

- Woongood stelt jaarlijks een meerjarenbegroting op.
- Scenario-analyses worden uitgevoerd om gevoeligheden op externe ontwikkelingen in beeld te krijgen. Bij deze scenario's worden ook bijsturingmogelijkheden in beeld gebracht die de financiële continuïteit waarborgen.
- Interne financiële normen zijn herzien.
- Investeringsvoorstellen worden zo uitgewerkt, dat ook de effecten op de financiële positie van Woongood worden meegenomen. Het volkshuisvestelijk en financieel rendement van de investering wordt op projectniveau beoordeeld, maar de financiële continuïteit wordt op ondernemingsniveau vastgesteld.
- Aedes-routekaart CO2-neutraal 2050 jaarlijks actualiseren voor inzicht op de verduurzamingsopgave.

## 7. Onvoldoende bouwlocaties voor 750 nieuw te bouwen woningen in de gemeente Middelburg

De komende jaren heeft Woongood een taak om een passende en betaalbare woningvoorraad van 5.350 (DAEB) woningen te realiseren. Dit doen we vooral door uitbreiding van de woningvoorraad met betaalbare nieuwbouw. In het Strategisch Vastgoed Beleid wordt gezocht naar kansen deze ambitie binnen de mogelijkheden te realiseren. Tegelijkertijd komen de externe financiële normen steeds dichterbij. Dat kan betekenen dat niet alle prestatieafspraken haalbaar zijn binnen de financiële kaders.

### *Beheersmaatregelen*

- Effecten in beeld brengen van het al dan niet realiseren van prestatieafspraken.
- Netwerk van ontwikkelaars en bouwbedrijven kennen, onderhouden en inzetten om kansen te benutten voor locaties.
- Periodiek overleg voeren met de gemeente over het aantal beschikbare betaalbare bouwlocaties en de voortgang in de realisatie.
- In het project control overleg wordt de voortgang (tijd en financieel) van de geplande nieuwbouwopgave gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

## 8. Toenemende afhankelijk van externe partners en stakeholders

De focus verschuift naar een meer wijkgerichte aanpak en participatie. Deze verandering vraagt niet alleen iets van de organisatie, maar ook van samenwerkingspartners en bewoners. Wijkopgaven kunnen alleen slagen bij voldoende betrokkenheid en gedeelde verantwoordelijkheid. Onvoldoende samenwerking of mismatches in verwachtingen kunnen leiden tot vertraging, weerstand of suboptimale resultaten.

### *Beheersmaatregelen*

- Actieve inzet op heldere communicatie en verwachtingsmanagement richting partners en bewoners.
- Inzetten van participatietrajecten en bewonersplatforms.
- Versterken van samenwerking met lokale partijen, zoals gemeente, welzijnsorganisaties en bewonersinitiatieven, gericht op gezamenlijke wijkplannen.
- Continu actualiseren stakeholderanalyse.

## Externe risico's

### Verwachte impact risico's op resultaten en financiële positie

Om de impact van de mogelijke externe risico's in kaart te brengen en vast te stellen of Woonggoed in die situaties nog steeds aan haar interne normen blijft voldoen, worden in de begroting diverse scenario's bepaald en doorgerekend. In 2025 is een nieuwe notitie opgesteld waarbij de interne norm opnieuw is vastgesteld en de wijze waarop bijgestuurd kan worden is beschreven. Daarbij zijn scenario's uitgewerkt, gevolgen in beeld gebracht en mogelijke bijsturingsmogelijkheden opgenomen. Ook is inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de bijsturing en op welke termijn er effecten zichtbaar zijn. De scenario's zijn gebaseerd op interne en externe risico's, landelijke en Woonggoed-specifieke gebeurtenissen. Op hoofdlijnen zijn de effecten inzichtelijk gemaakt. Daarnaast zijn enkele scenario's volledig doorgerekend.

Belangrijke risico's met een financieel effect op de ratio's zijn onder andere:

1. Politieke besluitvorming en daardoor betaalbaarheid van de woonlasten (aanpassing huur, belastingen).
2. Stijging van de (bouw of investering) kosten of eenmalige onvoorziene investeringen.
3. Stijgende onderhoudskosten (Onderhoud Op Aanvraag, nieuwe technieken, oplopende kosten, onderhoudsbijdragen VVE).
4. Stijgende operationele kosten (onder andere ICT, personeel, leefbaarheid).
5. Rentestijging of stijgende disconteringsvoet.
6. Leegstand (met name studentenhuisvesting is een risico).

Het betreft de volgende scenario's, waarbij is gekeken naar het effect op de interne en externe ratio's:

- Extra stijging (+1% en +3%) van de prijs-/loon-/bouwkosteninflatie van ons bezit.
- Extra stijging (+1% en +2%) van de rente op lange termijn.
- Extra stijging van de geplande investeringen (+10% en +20%).
- Extra stijging (+0,25% en +0,05%) van de disconteringsvoet.
- Eenmalige huurbevrozing in 2026 en scenario gedurende vijf jaar 1% lagere huurstijging dan de NPA.
- Gecombineerd slechtweersscenario gericht op prijsstijgingen, huurbevrozing en hogere rente.
- Economische verwachting in het vierde kwartaal 2025. Hierin worden de actuele inzichten van de rente, de inflatie en de ontwikkeling van huizenprijzen verwerkt; dit kan worden gezien als een update op deze begroting.
- Gewijzigd project met (negatieve) financiële impact ten opzichte van het project zoals opgenomen in de begroting.

Het blijkt dat Woonggoed in staat is om de risico's op te vangen en daarmee blijft voldoen aan de vastgestelde interne en externe normen van de toezichthouders. Dit laat zien dat de prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's worden beheerst. Hierbij moet opgemerkt worden dat er in de begroting realistische keuzes ten aanzien van tijdslijnen en het doorschuiven of laten vervallen van projecten zijn gemaakt.

## **Verdere ontwikkelingen systeem risicomanagement in 2025**

In 2025 zijn meerdere acties ondernomen om risicomanagement verder door te ontwikkelen. Een aantal belangrijke stappen zijn:

- Eerste jaar met nieuwe accountant. Op basis van de management letter zijn enkele bevindingen gerapporteerd. De verbeteracties zijn overgenomen en opgepakt.
- Controleplan is risicogericht opgesteld.
- Samenwerking met Zeeuwse corporaties verder uitgebouwd.
- (Strategisch) personeelsbeleid is verder doorontwikkeld.
- Actualiseren van de strategische risico's en het formuleren van passende beheersmaatregelen.
- Opstellen en actualiseren position papers met gewijzigde uitgangspunten zoals bijvoorbeeld de functionele indeling winst en verliesrekening.
- Periodiek rapporteren over voortgang risicomanagement, uitvoering controleplan en status opvolgen beheersmaatregelen strategische risico's.
- Meerdere beleidsdocumenten geëvalueerd en geactualiseerd. Waaronder het opstellen van AI-beleid en een fraude risicoanalyse en het aanscherpen van onder andere het treasury-statuuut, financieel beleid, beveiligingsbeleid, incident responsplan, brandveiligheid beleid en het inkoopbeleid.
- Professionalisering doorgevoerd binnen het projectcontrol-overleg en het procesverbeteroverleg.
- Opvolging gegeven aan acties uit de managementletter, interne controles en visitatierapport.

## **Three Lines of Defence**

In 2025 is sprake geweest van een wisseling van controller. De controller heeft opdracht gekregen een adviesrapport te schrijven. Het door ontwikkelen van het 'Three Lines of Defence' model is hiervan de basis. Het controleplan zoals is vastgesteld is grotendeels uitgevoerd met ondersteuning van een medewerker in de tweede lijn. De bevindingen en de opvolging van acties wordt periodiek gemonitord in het proces verbeteroverleg.

De nieuwe accountant heeft in november een management letter opgeleverd met een zevental detailbevindingen. Het algemene beeld is dat de organisatie er goed voorstaat en het aantal bevindingen relatief beperkt is. De ernst van de bevindingen en het risico is beperkt. Opvolging van de bevindingen helpt de organisatie verder te ontwikkelen en te professionaliseren. De bevindingen zijn allemaal opgepakt en in vier gevallen al (vrijwel) volledig opgelost.

## **Klokkenluider- en incidentrapportage**

Er waren in 2025 geen meldingen van integriteitsincidenten bij de externe klokkenluider of vertrouwenspersoon. Er kwamen geen formele meldingen bij de interne vertrouwenspersoon. De vertrouwenspersoon heeft wel enkele gesprekken met medewerkers gevoerd en van adviezen voorzien. In 2025 is meer aandacht besteed aan de mogelijkheden van fraude. De aandacht is niet enkel meer gericht op interne fraude, maar ook op fraude bij leveranciers.

Medewerkers worden in de gedragscode, in periodieke updates en in jaargesprekken gewezen en bevraagd op naleving van de gedragscode. Het aantal meldingen is relatief beperkt en vastlegging van meldingen kan nog worden aangescherpt. Het betreft dan meldingen over inkoop bij leveranciers, relatiegeschenken, uitnodigingen en nevenfuncties.

## 5. Verslag Raad van Commissarissen

In 2025 hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen invulling gegeven aan goed bestuur van en toezicht op Woonggoed Middelburg.

In dit jaarverslag legt de RvC publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van de taken hanteert de RvC:

- Woningwet en Wet op het overleg huurders verhuurder
- Governancecode Woningcorporaties
- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement Auditcommissie
- Reglement remuneratie- en selectiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Treasury-statuut
- Fiscaal statuut
- Integriteitscode en meldregeling
- Visie op Bestuur en Toezicht Woonggoed Middelburg

De voorstellen en besluiten van het bestuur zijn bovendien getoetst aan:

- Het ondernemingsplan 2022-2025 'Ertoe doen'
- Het jaarplan 2025 en de daaraan verbonden begroting 2025
- Het jaarlijks geactualiseerde strategisch voorraadbeleid

Dit toezichtkader is door de RvC in 2025 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

### **Toezichthouder**

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen, vanuit de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Daarbij staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. De RvC draagt hiermee actief bij aan:

- Behalen van en toezicht houden op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen en volkshuisvestelijke opgave.
- Goedkeuren van strategische, maatschappelijke, operationele en financiële doelen.
- Zicht houden op de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.
- Beoordelen van de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.
- Beoordelen van het (financiële) verslaggevingsproces.
- Beoordelen van de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Woonggoed Middelburg. Zowel de statuten als het RvC-reglement zijn terug te vinden op de website van Woonggoed Middelburg ([www.woonggoed.nl](http://www.woonggoed.nl)).

De RvC onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en past de bepalingen daarvan toe bij de uitoefening van zijn taken en verantwoordelijkheden.

In het verslagjaar zijn de principes en bepalingen van de Governancecode nageleefd. In het verslagjaar is niet afgeweken van de Governancecode Woningcorporaties.

## Samenstelling bestuur

Woonggoed Middelburg is ingericht volgens het Raad van Bestuur/Raad van Commissarissenmodel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het besturen van de organisatie. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie. Het bestuur werd in het verslagjaar gevormd door Reinier de Jonge als directeur-bestuurder. Met hem is een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten.

De personalia van de directeur-bestuurder van Woonggoed Middelburg zijn als volgt:

Naam	Geboortedatum	Nevenfuncties	Werkzaam bij Woonggoed sinds	Werkzaam in huidige functie sinds
Reinier de Jonge (vanaf 1 mei 2023)	15 oktober 1974	Geen	2023	2023

## Samenstelling RvC

In 2025 bleef de samenstelling van de RvC ongewijzigd

De samenstelling en deskundigheid van de RvC-leden van Woonggoed Middelburg is als volgt weergegeven:

Naam en functie	Deskundigheid op gebied van*	Functie/beroep	Overige functies
<b>Saskia Szarafinski</b> Voorzitter RvC en lid RC	1	Programma-management onderwijs en welzijn (zzp)	Lid Raad van Toezicht Schouwborg Middelburg en Mythe Goes, vrijwillig vertrouwenspersoon Zeelandia Middelburg
<b>Steven Vrolijk</b> Lid RvC, vicevoorzitter en lid AC	4-5	Eigenaar Hulsentop Advies & Management	Lid Raad van Toezicht en Auditcommissie Stichting Natuurstad Rotterdam, Lid Cliëntenraad Landgoed Rijckholt Zorg
<b>Monica Smulders</b> Lid RvC en voorzitter AC, benoemd op voordracht huurders	1-4	Voorzitter en bedrijfskundig manager beschouwende zorg Adrz, programmamanager Adrz	Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Archipel-scholen
<b>Roderik Bin</b> Lid RvC en voorzitter RC, benoemd op voordracht huurders	1-2	Manager directiezaken Leger des Heils W&G	
<b>Christiaan van de Wege</b> Lid RvC en lid AC	1-2-3	Manager Wonen & Vastgoed bij Cedrah, Projectontwikkelaar en huisvestingsadviseur bij Wege Management & Vastgoedadvies (eigenaar)	Diaken Gereformeerde Gemeente Krabbendijke

\* 1. Governance 2. Volkshuisvestelijk 3. Vastgoedontwikkeling- en beheer 4. Financiën en controle 5. Juridische zaken. Verklaring afkortingen: AC = Auditcommissie en RC = remuneratiecommissie

## Besluitvorming

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen. De RvC verleende goedkeuring aan:

- De derde viermaandsrapportage van 2024 en de eerste en tweede viermaandsrapportage van 2025
- Nieuwbouw 41 appartementen Buitenruststraat
- Actualisatie inkoopbeleid 2025-2028
- Actualisatie Treasurystatuut

- Actualisatie Financieel Reglement
- Actualisatie Fiscaal statuut
- Actualisatie Verbindingenstatuut
- De herziening rendementseis nieuwbouwinvesteringen
- De voorstellen met betrekking tot indeling en indexatie van de beloning van de RvC en bestuurder in 2025
- Het verslag van het beoordelingsgesprek 2024 met de bestuurder
- De jaarlijkse beoordeling vastgoedbezit van commissarissen en bestuurder
- Onderzoek bij WNT-toets naar WNT-functies bij directeur-bestuurder
- Proces werving nieuwe commissaris
- Het ontwerpbesluit herontwikkeling 16 woningen Oosterscheldestraat
- Vaststellen profiel nieuw RvC-lid
- Het investeringsstatuut
- Het beslisdokument Ontwerpfase EVM Rustenburgstraat e.o.
- De definitieve bestuursopdracht 2025
- De verkoop van de woning aan de Rustenburgstraat 7 te Middelburg
- Het jaarverslag 2024 en de vaststelling van de jaarrekening 2024 van Stichting Woongood Middelburg
- Het Strategisch Voorraad Beleid 2025 inclusief het verkoopprogramma met ingangsdatum 1-1-2026 ten behoeve van notarieel transport
- De kadernota ten behoeve van de begroting 2026
- Actualisatie strategische risico's
- De frauderisicoanalyse 2025
- De benoeming van John Dekkers als lid van de RvC van Woongood Middelburg per 1 januari 2026
- Het ontwerpbesluit Churchillaan
- De digitale strategie
- Het Ondernemingsplan 'Er samen toe doen' voor de periode 2026 – 2029
- De notitie interne normen financiële ratio's
- De begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026 – 2035

- Het activiteitenplan 2026 ten behoeve van de aanbidding aan de gemeente Middelburg
- De verkoop in verhuurde staat van 19 appartementen aan de Sandenburghlaan te Veere en het appartement aan Veldzicht 11 te Oostkapelle aan Zeeuwsland
- Het continueren van de bestaande samenwerking met Joziasse en het tijdelijk verlengen van de huidige overeenkomst voor een periode van drie maanden en de intentie om te komen tot een nieuwe raamovereenkomst
- Jaarplan RvC/Vergaderschema 2026

De RvC nam kennis van:

- De Aedes benchmark-resultaten 2024
- Impactanalyse migratie Tobias 365
- De resultaten medewerkersonderzoek 2024
- De beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023, brief Aw 29 november 2024
- De beoordeling van het risicoprofiel van het WSW van 6 december 2024
- De uitgangspunten van de huuraanpassingen per 1 juli 2025
- Het accountantsverslag
- De voorgenomen aanpassing van de organisatiestructuur
- Overzicht beleidsstukken die betrekking hebben op de governance
- De notitie 'Aanpak datakwaliteit'
- Het Herstelplan WSW
- De notitie 'Afschaffing salderingsregeling'
- De presentatie van het verduurzamingsproject Bomenbuurt
- De start van de herontwikkeling van 90 woningen aan de Westerschelde- en Zandkreekstraat en het toevoegen van 8 woningen aan de Braakmanstraat aan het plangebied
- WSW, Brief borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse, 17 juli 2025
- De Leidraad meerjarenbegroting van de Aw van 12 juni 2025
- De brief aan de fracties van de politieke partijen in Middelburg, inzake Samenwerken aan voldoende en betaalbare sociale huurwoningen in Middelburg, 7 augustus 2025
- De mondelinge terugkoppeling interim-controle PWC
- Het rapport evaluatie samenwerking Joziasse

## **Themabijeenkomsten RvC**

Naast de reguliere vergaderingen van de RvC vonden een viertal themabijeenkomsten plaats met bijzondere aandacht voor de positionering van Woonggoed in het maatschappelijke domein en het traject richting een nieuw ondernemingsplan. In de themabijeenkomst vastgoed vond met de RvC een rondgang langs diverse projecten plaats, waarbij onder andere de Bomenbuurt, Zuidsingel (Educonsult) en de locatie Churchillaan zijn bezocht.

## **Governancecode**

De RvC hecht waarde aan de beginselen van goed bestuur. Naast de notitie 'Visie op bestuur en toezicht RvC van Woonggoed Middelburg' wordt ook de Governancecode Woningcorporaties daarbij als leidraad genomen. Deze visie wordt begin 2026 geactualiseerd.

## **Risicobeheersing**

Dit onderwerp wordt regelmatig besproken tijdens de reguliere RvC-vergaderingen en de vergaderingen van de Auditcommissie. De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie, zoals verwoord in het ondernemingsplan, toezicht op de inspanningen die hiervoor door de corporatie zijn verricht. De voortgang hiervan blijkt uit de tertiaal-rapportages.

Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen, wordt door de RvC ook aandacht besteed aan de soft controls. Verder rapporteert de accountant jaarlijks over de soft controls in de managementletter.

De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant en laat zich op drie momenten informeren. De bevindingen, managementletter en het accountantsverslag worden eerst in de Auditcommissie en vervolgens met de voltallige RvC besproken. Eens per jaar vindt de beoordeling van de externe accountant plaats met de voltallige RvC.

## **Stakeholders**

De RvC spreekt elk jaar met vertegenwoordigers van stakeholders om hun rol goed te kunnen uitvoeren. Wat gaat goed, wat kost moeite in de samenwerking en in het realiseren van prestaties in de gemeente Middelburg? Met de volgende stakeholders zijn gesprekken gevoerd:

### *Huurdersplatform Woonggoed Middelburg*

De twee leden van de RvC die op voordracht van huurders zijn benoemd sloten in 2025 éénmaal aan bij een overleg van het huurdersplatform. Het was een open en prettig gesprek waarbij verschillende onderwerpen aan bod kwamen. Een delegatie van de RvC was ook aanwezig bij de huurdersavond die het Huurdersplatform voor huurders organiseerden.

Daarnaast zijn de leden van RvC en het Huurdersplatform betrokken geweest bij overleggen in het kader van het visitatietraject en de gezamenlijke excursie die werd georganiseerd in het kader van het nieuwe ondernemingsplan.

### *Ondernemingsraad (OR)*

De RvC heeft eenmaal gesproken met de Ondernemingsraad, zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

### *Accountant*

De RvC heeft met aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de controlerend accountant.

## **Controller**

De controller neemt deel aan de RvC-vergadering en voorziet de RvC van informatie ten behoeve van de juiste uitvoering van hun werkzaamheden en besluitvorming.

De RvC sprak éénmaal met de controller zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

De controller is voor de zomervakantie gestopt in haar functie.

Voor de opvolging is per half september 2025 gekozen voor een interim-invulling.

## **Selectie-/remuneratiecommissie**

De RvC heeft uit diens midden een remuneratiecommissie (RC) benoemd. In 2025 bestond de RC uit Roderik Bin als voorzitter en Saskia Szarafinski als lid. De RC rapporteert aan de RvC en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. In het Reglement 'Selectie- en Remuneratiecommissie Woongood Middelburg' zijn de taken van de RC benoemd. Niet alle taken zijn elk jaar actueel. Zie hieronder het overzicht van de taken van de RC:

1. Het doen van een voorstel voor selectiecriteria en een benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en de bestuurder.
2. Het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC.
3. Het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en de bestuurder ter (her) benoeming door de RvC.
4. Het doen van een voorstel betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC en directeur-bestuurder.
5. Het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de bestuurder en RvC ter vaststelling door de RvC.
6. Het voeren van het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder, het voeren van het jaargesprek met het oog op het vaststellen van de door de bestuurder te behalen doelstellingen.
7. Het voorbereiden van het jaarlijkse evaluatiegesprek inzake het functioneren van de RvC en de afzonderlijke leden.
8. Het opmaken van een voorstel tot het remuneratierapport.
9. Het doen van een voorstel inzake het opleidingsplan van de RvC.
10. Het tot stand brengen van periodieke gesprekken met interne en externe belanghouders met het oog op het verkrijgen van een breed toezichtbeeld.
11. Updaten reglement en producten RC.

De belangrijkste activiteiten van de remuneratiecommissie in 2025 waren:

De benoeming van John Dekkers per 1 januari 2026.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is besproken, evenals de bezoldiging van de RvC. De toegekende bezoldiging is later in het jaarverslag verantwoord en opgenomen.

De RC voert elk jaar namens de RvC een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Zowel de voorbereiding als het verslag worden besproken met de voltallige RvC. In 2025 vond het functioneringsgesprek plaats op 15 augustus 2025 en het beoordelingsgesprek op 12 december 2025. Voor het beoordelingsgesprek heeft de RC voorbereidende gesprekken gevoerd met de MT-leden (afzonderlijk).

De RC bereidde de zelfevaluatie voor die op 26 september 2025 met externe ondersteuning is uitgevoerd en een vervolg had in januari 2026 (zonder externe ondersteuning).

## Auditcommissie

De RvC heeft uit diens midden een Auditcommissie ingesteld. De Auditcommissie bestond in 2025 uit Monica Smulders (voorzitter), Steven Vrolijk en Christiaan van de Wege. De commissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van het (financiële) toezicht. De Auditcommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend aan en ondersteunend van de RvC, en rapporteert bevindingen rechtstreeks aan de RvC. Ten behoeve van de uitvoering van de taken heeft de Auditcommissie in 2025 driemaal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Volkshuisvestingsverslag 2024 (jaarverslag en jaarrekening)
- Accountantsverslag en controleverklaring 2024
- Interne normen financiële ratio's
- Investeringsstatuut
- Rendementseisen nieuwbouw
- Actualisatie fiscaal statuut
- Brief WSW, borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Brief Aw, leidraad meerjarenbegroting
- Invulling vacature controller
- Strategisch Voorraad Beleid (SVB)
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035
- Zelfevaluatie Auditcommissie

## Rooster van aftreden

Conform de Governancecode worden de commissarissen benoemd voor een termijn van vier jaar, met een mogelijke herbenoeming van vier jaar. Het rooster van aftreden kan als volgt worden weergegeven:

Naam	Benoemd per	Aftreden volgens rooster (mogelijke) herbenoeming
Steven Vrolijk	1 januari 2022	1 januari 2026 niet herbenoembaar
Roderik Bin	1 januari 2023	1 januari 2027 herbenoembaar
Saskia Szarafinski	1 maart 2023	1 maart 2027 herbenoembaar
Christiaan van de Wege	8 september 2023	8 september 2027 herbenoembaar
Monica Smulders	15 april 2024	15 april 2028 niet herbenoembaar

Per 1 januari 2026 is John Dekkers benoemd als lid van de RvC.

## Zelfevaluatie

Op 26 september 2025 hield de RvC een zelfevaluatie met begeleiding van een extern deskundige.

Het doel van de bijeenkomst was om terug te blikken en vooruit te kijken op het functioneren van de RvC, met elkaar te delen en te leren om zo het toezicht verder te ontwikkelen en te behouden wat goed gaat.

In januari 2026 is het overleg vervolgd (zonder externe ondersteuning).

## PE-punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Reinier de Jonge heeft in de periode 1 mei 2023 tot en met 31 december 2025 102,5 PE-punten behaald (norm 96).

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), dienen per kalenderjaar minimaal vijf PE-punten te behalen. (Meer behaalde punten kunnen – tot een maximum van vijf – meegenomen worden naar het volgend jaar). De leden van de RvC hebben VTW- en andere bijeenkomsten bijgewoond, om de ontwikkelingen in de sector te kunnen volgen dan wel zich verder te verdiepen in het toezichthouden.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de behaalde PE-punten van de RvC in 2025:

Naam	PE-punten norm 2025	PE-punten behaald 2025	Overschot/tekort 2024	Voldaan	Overschot/tekort 2025
Saskia Szarafinski	5	13	5	ja	5
Steven Vrolijk	5	13	5	ja	5
Monica Smulders	5	5	5	ja	5
Roderik Bin	5	9	5	ja	5
Christiaan van de Wege	5	6	2	ja	3

## Verantwoording bestuurdersbeloning

Op basis van de tabel behorende bij de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' geldt voor Woongood Middelburg voor bestuurders met dienstbetrekking in 2025: bezoldigingsklasse F met een maximale bezoldiging van 206.000 euro per jaar.

De bezoldiging van Reinier de Jonge vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken en is conform de WNT.

De beloning van de bestuurder kan als volgt worden weergegeven (in euro's):

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal	WNT max
<b>Reinier de Jonge</b>	directeur-bestuurder	bepaalde tijd, vanaf 1 mei 2023	fulltime	162.778	22.426	185.204	206.000

## Verantwoording commissarissenhonorering

De bezoldiging bedraagt 90% van de VTW-norm voor corporaties in de bezoldigingsklasse F. Deze VTW-norm is vanwege het maatschappelijke karakter van de functie gebaseerd op een lagere vergoeding dan de maximale vergoeding vanuit de WNT. De vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van Woongood Middelburg. De bruto vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2025 22.240 euro per jaar. De bruto vergoeding voor de overige leden bedroeg 14.830 euro per jaar.

De beloning van RvC-leden is als volgt (in euro's):

	Bezoldiging RvC-voorzitter	Bezoldiging RvC-lid
<b>WNT maximaal</b>	30.900	20.600
<b>VTW-richtlijn</b>	24.720	16.480
<b>Bezoldiging 2025 (90% VTW-richtlijn)</b>	22.240	14.830

## **Verklaring over volkshuisvestingsverslag en jaarrekening**

Volgens artikel 25, lid 2 van de statuten heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening laten onderzoeken door PriceWaterhouseCoopers.

De accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening 2025 is opgenomen in het jaarverslag. Op basis van de overlegde bescheiden en de door de directeur-bestuurder verstrekte informatie, concludeert de RvC dat de bestuurder en de werkorganisatie van Woongood Middelburg hun taken over het boekjaar 2025 naar behoren hebben verricht.

De RvC dankt de bestuurder en medewerkers van Woongood Middelburg voor hun inzet en bijdrage aan goed, betaalbaar en duurzaam wonen in Middelburg.

Middelburg, 17 juni 2026

Saskia Szarafinski  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## Rapport inzake jaarstukken 2025

STICHTING WOONGOED MIDDELBURG  
TE MIDDELBURG

Versie definitief



## INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 JAARREKENING 2025.....	47
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2025.....	48
2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025 .....	51
3. KASSTROOMOVERZICHT 2025.....	52
4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING .....	54
4.1. Algemeen.....	54
4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	56
4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling.....	67
4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	70
5. TOELICHTING OP DE BALANS .....	71
5.1. Activa .....	71
5.2. Passiva .....	84
5.3. Financiële instrumenten .....	91
5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen .....	93
5.5. Gebeurtenissen na balansdatum.....	94
6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025.....	95
7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2025.....	104
8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET- DAEB .....	106
8.1. Afzonderlijke primaire overzichten.....	106
8.2. Balans DAEB per 31 december 2025 .....	108
8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2025 .....	111
8.4. Kasstroomoverzicht DAEB 2025 .....	112
8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2025 .....	114
8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2025.....	117
8.7. Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2025 .....	118
9. WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG.....	120
10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING.....	123
DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS .....	124
Statutaire regeling resultaatbestemming.....	124
Controleverklaring.....	124



## **DEEL 1 JAARREKENING 2025**

## 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor resultaatbestemming, bedragen in €)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1) 417.907	470.145
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(2)	
DAEB vastgoed in exploitatie	876.626.457	816.805.770
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.125.203	76.589.699
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.419.361	26.848.468
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.722.418	8.680.402
	990.893.439	928.924.339
<b>Materiële vaste activa</b>	(3)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.548.500	5.621.300
<b>Totaal vaste activa</b>	996.859.846	935.015.784
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>	(4)	
Vastgoed bestemd voor verkoop	679.817	379.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.923	1.800.000
	2.480.740	2.179.600
<b>Vorderingen</b>	(5)	
Huurdebiteuren	544.794	431.565
Latente belastingvorderingen	0	106.529
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	255.782	0
Overige vorderingen	18.599	40.253
Overlopende activa	592.691	722.237
	1.411.866	1.300.585
<b>Liquide middelen</b>	(6) 7.002.783	8.449.419
<b>Totaal vlottende activa</b>	10.895.389	11.929.604
<b>Totaal activa</b>	1.007.755.235	946.945.388

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	722.560.476	667.767.153
Herwaarderingsreserve VOV	13.704.530	0
Overige reserves	-75.132.303	-68.820.350
Resultaat boekjaar	44.969.952	62.185.899
	706.102.655	661.132.702
<b>Voorzieningen</b>	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	12.997.923	25.761.011
Latente belastingverplichtingen	168.461	106.036
Overige voorzieningen	1.660.480	1.610.348
	14.826.864	27.477.395
<b>Langlopende schulden</b>	(9)	
Schulden/leningen kredietinstellingen	241.216.005	217.383.151
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	23.138.826	24.537.402
Overige schulden	35.509	35.509
	264.390.340	241.956.062
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	0	4.289.878
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	12.167.146	4.362.513
Schulden aan leveranciers	3.775.345	1.273.791
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	1.293.212	1.711.221
Overlopende passiva	5.199.673	4.741.825
	22.435.376	16.379.229
<b>Totaal Passiva</b>	1.007.755.235	946.945.388



## 2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

(bedragen in €)

		2025	2024
Huuropbrengsten	(11)	45.631.533	43.849.194
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.163.532	2.075.531
Lasten servicecontracten	(13)	-2.088.677	-2.002.362
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.632.469	-3.757.391
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-19.972.428	-16.111.871
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.325.044	-3.718.980
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>18.776.447</b>	<b>20.334.122</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-38.206
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	(17)	<b>0</b>	<b>-38.206</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	10.088.855	7.968.161
Toegerekende organisatiekosten		-159.082	-145.966
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-8.180.759	-5.953.252
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.749.014</b>	<b>1.868.943</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-23.263.535	-37.108.723
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	59.988.446	85.907.602
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(22)	227.941	538.879
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>36.952.852</b>	<b>49.337.758</b>
Opbrengst overige activiteiten	(23)	108.550	140.049
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>108.550</b>	<b>140.049</b>
Overige organisatiekosten	(24)	-2.735.363	-986.477
Leefbaarheid	(25)	-1.031.900	-985.951
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>53.819.600</b>	<b>69.670.238</b>
Financiële baten en lasten	(26)	-6.609.767	-5.401.363
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>47.209.833</b>	<b>64.268.875</b>
Belastingen	(27)	-2.239.881	-2.082.976
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>44.969.952</b>	<b>62.185.899</b>

### 3. KASSTROOMOVERZICHT 2025

(directe methode, bedragen in €)

	2025	2024
<b>1. (A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
1.1 Huurontvangsten	45.670.693	43.971.824
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	39.031.333	36.836.806
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	3.424.673	4.124.190
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	807.153	685.746
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	1.355.339	1.316.018
<i>1.1.7/8 Maatschappelijk-/Bedrijfs onroerend goed</i>	738.747	707.097
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen</i>	313.448	301.967
1.2 Vergoedingen	2.077.259	2.180.862
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	85.468	99.347
1.5 Rente ontvangsten	164.361	217.900
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	47.997.781	46.469.933
<b>Uitgaven</b>		
1.7 Personeelsuitgaven	5.438.452	5.168.917
1.8 Onderhoudsuitgaven	16.901.985	13.584.897
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.710.926	8.512.913
1.10 Rente uitgaven	6.325.067	5.848.862
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	147.442	168.080
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	273.532	317.199
1.13 Vennootschapsbelasting	3.179.875	2.869.450
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	40.977.279	36.470.318
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.020.502</b>	<b>9.999.615</b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.898.895	6.535.516
2.2 A Verkoopontvangsten woningen VoV	<u>3.163.800</u>	<u>1.652.175</u>
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	10.062.695	8.187.691
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	18.190.572	13.617.506
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.854.664	8.877.029
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	167.850	274.896
2.11 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	2.883.700	1.810.300
2.12 Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	1.328.830	741.427
2.13 Aankoop grond	3.015.250	690.799
2.14 A Investerings overig	322.229	466.703
2.15 A Externe kosten bij verkoop	<u>186.510</u>	<u>213.531</u>
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<u>45.949.605</u>	<u>26.692.191</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-35.886.910	-18.504.500
<b>Kasstroom uit (des-)investerings</b>	<b>-35.886.910</b>	<b>-18.504.500</b>
<b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	36.000.000	33.000.000
<b>Uitgaand</b>		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-8.580.228	11.179.840
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>27.419.772</b>	<b>21.820.160</b>
4.1 Mutatie liquide middelen	-1.446.636	13.315.275
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	<u>-1.446.636</u>	<u>13.315.275</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.446.636</b>	<b>13.315.275</b>
Liquide middelen per 1 januari	8.449.419	4.306
Kortgeld per 1 januari (financieringsactiviteit)	0	-4.870.162
Liquide middelen per 31 december	7.002.783	8.449.419
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.446.636</b>	<b>13.315.275</b>

## 4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

### 4.1. Algemeen

#### Vestigingsadres

Stichting Woongood Middelburg (hierna Woongood) is statutair gevestigd in Middelburg en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 22014999. Het adres van Woongood is Segeerssingel 6, 4337 LG te Middelburg.

#### Regelgeving

Woongood heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2025 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder de Richtlijnen 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 5 juni 2026.

#### Activiteiten

Woongood is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor mensen die daarvoor moeilijk ergens anders terecht kunnen in de gemeente Middelburg.

#### Continuïteit van de activiteiten

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

#### Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

#### Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Woongood zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

#### Schattingen en veronderstellingen

Woongood maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woongood. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woongood waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Woongood. Woongood heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### **Latente belastingvorderingen**

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woongood, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woongood betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering in overeenstemming met de grondslagen ten aanzien van latente belastingen.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

### **Schattingswijziging**

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

### **Salderen**

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

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

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de bindende overeenkomst ingaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Bij Woongood worden geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) aangehouden.

## 4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief zullen toekomen aan Woongood; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek en intern ontwikkelde merken, logo's, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, minus eventuele investeringssubsidies verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan twintig jaar zal, vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar, een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

### Vastgoedbeleggingen

#### **(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie**

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Wonen goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de DAEB en niet-DAEB-tak, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de

aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en kan rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

*Waardering na eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Woongood hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen tegen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie. De studenteneenheden worden op basis van het contract als bedrijfsmatig onroerend goed getaxeerd en niet als woongelegenheden.

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waardemethode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet gerealiseerde waardeveranderingen.

*Uitgaven na eerste verwerking*

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

### *Onderhoud*

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

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

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

### *Verbetering*

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

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

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### *Ingrijpende verbouwing*

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjaren onderhoudsbegroting.

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

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

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

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

### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, waarbij rekening wordt gehouden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geïndexeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Woongood een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking

gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **Herclassificatie van vastgoed**

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

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

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

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

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

### **Beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 Woongood. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden, met uitzondering van studenteneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur 82,5% van de maximaal redelijke huur en rekening houdend met het Woongood meerhurenbeleid
3. 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. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van zestig jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F-, en G-labels.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 de kop 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Woongood heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	82,5%	82,5%
Norm onderhoud conform beleidsscenario (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 3.251	€ 3.226
Norm beheer conform beleidsscenario (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.119	€ 1.329
Sociale disconteringsvoet conform Handboek modelmatig waarden marktwaarde %Daeb/%nietDaeb	4,22/4,76%	4,17/4,70%

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 60 jarige meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

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

### **Materiële vaste activa**

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over drie tot vijftien jaar op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde.

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Vorraden**

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de leegwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

De overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Het totaal van de financiële instrumenten die op basis van de economische realiteit als vreemd vermogen zouden worden verantwoord, zijn afzonderlijk gepresenteerd in de balans.

### **Herwaarderingsreserve**

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

## Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woongood op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,3% (2024: 2,2%) en geeft zowel de actuele marktrente als de inflatie/specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten.

Voor alle overige voorzieningen is de gehanteerde disconteringsvoet in 2025 2,3% (2024: 2,2%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt verantwoord onder de financiële baten en lasten.

Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

### *Voorziening latente belastingen*

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

### *Overige voorzieningen*

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, arbeidsongeschiktheid, jubileumuitkeringen aan personeel, juridische geschillen en asbest.

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

De voorziening voor arbeidsongeschiktheid heeft betrekking op het gedurende twee jaar doorbetalen van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) van het per balansdatum naar verwachting voor langer tijd arbeidsongeschikte personeel. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileum uitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand per ultimo van het jaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uit lopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening wordt, indien van toepassing, opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

De voorziening asbest is gevormd voor de kosten van asbestsanering bij renovatieprojecten en sloopcomplexen. De hoogte van de kosten is bepaald en geschat in overleg met deskundigen. De kosten van de sanering worden steeds bij aanvang van het project gemaakt.

De voorzieningen worden in principe tegen contante waarde opgenomen, maar daarbij wordt ook gezien of het effect van de contante waarde berekening materieel is. Ultimo 2025 was de rente (van Nederlandse staatsobligaties) waartegen de voorzieningen contant gemaakt zouden moeten worden bij zowel korte als lange looptijd gemiddeld 2,3%. Er is gekeken naar de looptijd van de voorziening. Alle overige voorzieningen en de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen zijn op basis van looptijd, rentevoet en materieel belang tegen contante waarde opgenomen.

#### *Pensioenvoorziening*

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Woongood de beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Woongood leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Ultimo 2025 (en ultimo 2024) waren er voor Woongood geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende 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.

#### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige 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.

### **Geamortiseerde kostprijs**

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

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen**

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

### **Leasing**

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

#### *Woongood als lessee*

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

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

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

#### *Woongood als lessor*

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

### **4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling**

#### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

#### **Prestatieverplichtingen**

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

#### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

#### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten en glasverzekering). Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit servicecontracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaatsvindt op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

#### **Personeel**

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

Woongood neemt een verplichting op als Woongood zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

#### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woongood 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek 'Vastgoed in exploitatie'.

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

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woongood verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

**Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de direct toerekenbare lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangevane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

**Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van zendmasten en erfpachtsgronden toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

De kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk-gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk-gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen over de winst of het verlies**

#### *Acute belastingen*

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

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

#### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingvorderingen die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn worden opgenomen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woongood, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving die zijn gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel is er materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belasting-verplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Daar waar de verschillen tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat permanent zijn, zal de voorziening latente belastingen naar nihil tenderen. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonggoed beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

#### **4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De geactiveerde uren van de nieuwbouw- en verbeteringsprojecten zijn onder de kasstroom investeringen verantwoord ten gunste van de operationele kasstroom (personeelsuitgaven (Personeelsuitgave en Overige bedrijfsuitgaven)).

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

## 5. TOELICHTING OP DE BALANS

### 5.1. Activa

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Immateriële vaste activa ten dienste van

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Immateriële vaste activa
<b>Stand per 1 januari 2025:</b>	
Aanschaffingswaarde	522.383
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-52.238
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	470.145
 (Des)Investeringsen	
Afschrijvingen	-52.238
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	417.907
 <b>Stand per 31 december 2025:</b>	
Aanschaffingswaarde	522.383
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-104.476
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	417.907

De immateriële vaste activa betreffen de out-of-pocket kosten van de 3D-modellering van onze panden. Het betreft immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie. De afschrijvingen worden bepaald volgens de lineaire methode zonder restwaarde en de verwachte gebruiksduur van 10 jaar.

##### 2. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	816.805.770	76.589.699
Investeringsen	13.910.226	637
Desinvesteringsen/buitengebruikstellingen	-10.585.574	-1.957.544
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.496.035	3.492.411
Totaal van de mutaties	59.820.687	1.535.504
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	876.626.457	78.125.203
 <b>In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2025</b>	662.388.763	60.171.713

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt (in duizenden euro's, waarbij de studenteneenheden op basis van de marktwaardering zijn opgenomen onder BOG en maatschappelijk vastgoed).

	2025	2024	Waarderings- variant
Woningen	871.749	811.354	full
BOG en maatschappelijk vastgoed	74.885	73.978	full
Parkeergelegenheden	7.361	7.337	full
Bloot eigendom grond	757	726	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>954.752</b>	<b>893.395</b>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode, afgekort DCF). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenhed bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2024 eveneens toegelicht.

Parameters woonegelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijnsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.355	€ 1.411	€ 1.458	€ 1.506	€ 1.506	€ 1.544	€ 1.544
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.442	€ 1.503	€ 1.552	€ 1.603	€ 1.603	€ 1.643	€ 1.643
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 569	€ 593	€ 613	€ 633	€ 633	€ 649	€ 649
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 558	€ 582	€ 601	€ 621	€ 621	€ 636	€ 636
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,103%	0,103%	0,103%	0,103%	0,103%	0,103%	0,103%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – laag segment	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – midden en geliberaliseerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Mutatiekans bij uitponden	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 (2024: € 644) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9,0% (2024: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 11,7	€ 12,2	€ 12,6	€ 13,1	€ 13,5	€ 13,8	€ 14,2
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 13,0	€ 13,5	€ 14,0	€ 14,4	€ 14,9	€ 15,3	€ 15,7
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,270%	0,270%	0,270%	0,270%	0,270%	0,270%	0,270%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%
Disconteringsvoet:	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 15,6	€ 16,3	€ 16,8	€ 17,4	€ 17,9	€ 18,4	€ 18,8
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 15,6	€ 16,3	€ 16,8	€ 17,4	€ 17,9	€ 18,4	€ 18,8
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 153	€ 160	€ 165	€ 171	€ 176	€ 181	€ 185
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 153	€ 160	€ 165	€ 171	€ 176	€ 181	€ 185
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 35	€ 37	€ 38	€ 39	€ 41	€ 42	€ 43
Beheerkosten – garagebox	€ 49	€ 51	€ 52	€ 54	€ 56	€ 57	€ 59
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

In de jaarrekening 2024 zijn de volgende parameters gehanteerd:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.361	€ 1.419	€ 1.473	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.567	€ 1.567
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.432	€ 1.493	€ 1.550	€ 1.609	€ 1.609	€ 1.649	€ 1.649
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 542	€ 566	€ 587	€ 610	€ 610	€ 625	€ 625
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 532	€ 555	€ 576	€ 598	€ 598	€ 613	€ 613
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – laag segment	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – midden en geliberaliseerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderfing (% van de huursom)	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%
Mutatiekans bij uitponden	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 7,4	€ 7,7	€ 8,0	€ 8,3	€ 8,6	€ 8,8	€ 9,0
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 12,3	€ 12,8	€ 13,3	€ 13,8	€ 14,3	€ 14,7	€ 15,1
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 11,8	€ 12,3	€ 12,8	€ 13,3	€ 13,8	€ 14,2	€ 14,5
Mutatieonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo	€ 14,9	€ 15,5	€ 16,1	€ 16,7	€ 17,4	€ 17,8	€ 18,2
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 68	€ 71	€ 73	€ 76	€ 79	€ 81	€ 83
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 228	€ 238	€ 247	€ 256	€ 266	€ 272	€ 279
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 34	€ 35	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41
Beheerkosten – garagebox	€ 46	€ 48	€ 50	€ 52	€ 54	€ 55	€ 57
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Voor de waardebeoordeling van de vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met de impact van klimaatgerelateerde zaken. De veronderstelling is dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Bij de waardebeoordeling is rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen die benodigd zijn om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze vereisten.

### Inschakeling taxateur

Dit jaar is 1/3 deel van de onroerende zaken (woningen) in exploitatie gewaardeerd volgens de full-versie en getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woongood en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Achterstallig onderhoud

In 2025 (en ook in 2024) is geen achterstallig onderhoud opgenomen bij de berekening van de marktwaarde.

### Toepassing vrijheidsgraden

Woongood heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

#### Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Er wordt aangesloten bij de best practices uit het marktwaardeoverleg met de Zeeuwse corporaties. De range ligt tussen 2% en 5%. In 2024 is deze vrijheidsgraad niet toegepast.

#### Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De range ligt tussen 1,4% en 2,9%. In 2024 lag de range tussen de 2,0% en 3,7%.

#### Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt. De range ligt tussen 3,75% en 14,50% (2024 tussen 4,06% en 12,08%).

#### Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is 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, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De range ligt tussen 4,35% en 12,00% (2024 tussen 3,02% en 11,93%).

#### Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraden van een aantal complexen zijn door de taxateur aangepast daar waar het zeer hoge of lage mutatiegraden betrof. De range ligt tussen 4,00% en 17,50% (2024 tussen 4,00% en 20,46%) per taxatiecomplex.

#### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend. De onderhoudsbedragen zoals opgenomen in de marktwaarde zijn in bovenstaande tabellen per type vastgoed opgenomen. De range ligt tussen € 1.682 en € 5.081 per woning, het gemiddelde is € 2.347 per woning (2024 tussen € 1.570 en € 4.839 per woning, het gemiddelde is € 2.335 per woning).

#### Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Erfpacht

Niet van toepassing.

#### Exploitatiescenario

Woongood heeft met verschillende (zorg)partijen afspraken over het beschikbaar houden van woningen. Deze afspraken zijn in de DCF verwerkt als verkoop beperkende voorwaarden. In deze gevallen is het doorexplotatie scenario van toepassing.

## Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

### 2025

**Tabel toelichting jaarrekening; gevoeligheidsanalyse marktwaarde**

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,20%	-/- 1%	-11,8	-1,2%
Onderhoudskosten	€ 2.096,26	+/- € 100,-	-5,4	-0,6%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	6,18% / 7,52%	+/- 1%	-69,3	-7,3%
Leegwaarde ontwikkeling	2,00%	+/- 1%	-27,6	-2,9%
Huurverhoging		-/-1%	-31,7	-3,3%

1 het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

2 De percentages genoemd bij disconteringsvoet "gehanteerd in reële waarden" zijn respectievelijk voor het scenario door exploiteren en uitponden.

### 2024

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,32%	-/- 1%	-16,4	-1,8%
Onderhoudskosten	€ 2.341,00	+/- € 100,-	-5,5	-0,6%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	6,21% / 7,22%	+/- 1%	-65,5	-7,3%
Leegwaarde ontwikkeling	2,00%	+/- 1%	-27,1	-3,1%
Huurverhoging		-/-1%	-30,6	-3,4%

1 het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

2 De percentages genoemd bij disconteringsvoet "gehanteerd in reële waarden" zijn respectievelijk voor het scenario door exploiteren en uitponden.

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt (waarbij conform de marktwaardering de studenteneenheden zijn opgenomen onder de post BOG en maatschappelijk vastgoed)

(in duizenden euro's)	2025	2024
Woningen	625.892	503.329
BOG en maatschappelijk vastgoed	74.885	73.978
Parkeren	7.361	7.337
Bloot eigendom	757	726
<b>Totaal</b>	<b>708.895</b>	<b>585.370</b>
Marktwaarde in verhuurde staat van (Daeb en niet-Daeb) vastgoed in exploitatie	954.752	893.395
Maatschappelijke bestemming	245.857	308.025

De beleidswaarde 2025 is € 123.525.000 gestegen ten opzichte van 2024. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is afgenomen met € 62.168.000 zonder hierbij rekening te houden met belastingeffecten. De beleidswaarde van de Daeb tak bedraagt € 639.711.000, de beleidswaarde van de nietDaeb-tak bedraagt € 69.184.000.

## Uitgangspunten beleidswaarde

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

In het bestuursverslag (in hoofdstuk 3) is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	2025		2024	
	Effect op marktwaarde <sup>1</sup> x € 1.000	In % van de reële waarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	954.752	100,0%	893.395	100,0%
Stap 1: beschikbaarheid	- 33.127	- 3,5%	- 45.005	-5,0%
Stap 2: betaalbaarheid	-232.679	-24,3%	-200.979	-22,5%
Stap 3: kwaliteit	-128.000	-13,4%	-128.108	-14,3%
Stap 4: beheer	-29.125	- 3,1%	-70.369	-7,9%
Stap 5: disconteringsvoet	177.075	18,5%	136.436	15,3%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>708.895</b>	<b>74,2%</b>	<b>585.370</b>	<b>65,5%</b>

<sup>1</sup> Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:

- Het doorexploiteren scenario bepaalt de waarde;
- De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 is opgeheven;
- De eeuwigdurende benadering is toegepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60;
- Geen eindwaardeberekening toegepast;
- De overdrachtskosten zijn gesteld op 0%.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen € 816,78 per maand, zijnde 69,85% van de maximaal redelijke huur (2024 € 785,79 per maand, zijnde 67,20% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 677,59 per maand, zijnde 74,40% van de maximaal redelijke huur (2024 € 644,19 per maand, zijnde 70,73% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 3.251 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.228);
- voor meergezinswoningen: € 3.107 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.224).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.119 per verhuureenheid per jaar (2024: € 1.330);
- voor meergezinswoningen: € 1.082 per verhuureenheid per jaar (2024: € 1.328).

Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:

- voor DAEB: 4,22% (2024: 4,17%);
- voor niet-DAEB: 4,76% (2024: 4,70%).

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

## 2025

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 738,95	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-55,4	-7,8%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	4,22 %/4,76 %	+/- 1%	-125,8	-17,8%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 3.723,00	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-131,8	-18,6%

## 2024

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 705,44	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-54,5	-9,3%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	4,17 %/4,70 %	+/- 1%	-104,8	-17,9%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 3.226,00	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-136,8	-23,4%

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde in de gemeentelijke belastingaanslag van ons bezit bedraagt ultimo 2025 € 1.274 miljoen (2024: € 1.193 miljoen).

### Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd, te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Woongood betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

### Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woongood heeft voor de komende vijf jaar (meerjarenbegroting 2026, periode 2026-2030) een verkoopplan opgesteld met 147 (2025: 93) woningen. Naar verwachting worden 82 woningen in het komend boekjaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 17.006.000 (2025: € 5.864.000) en de boekwaarde € 14.677.000 (2025: € 3.778.000). Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen. Eind februari 2026 zijn 20 woningen in de gemeente Veere verkocht aan collega-corporatie Zeeuwsland tegen marktwaarde in verhuurde staat. Naar verwachting worden ook 42 monumentenpanden in 2026 complexgewijs verkocht tegen de (markt)waarde in verhuurde staat.

### Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie
<b>Stand per 1 januari 2025:</b>		
Aanschaffingswaarde	13.137.268	30.754.962
Cumulatieve herwaarderingen	13.711.200	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-22.074.561
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025:</b>	26.848.468	8.680.401
Investerings	0	15.771.780
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-2.724.779	-13.729.763
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed- portefeuille verkocht onder voorwaarden	1.295.672	0
<b>Totaal van de mutaties</b>	-1.429.107	2.042.017
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	25.419.361	10.722.418
 <b>Stand per 31 december 2025:</b>		
Aanschaffingswaarde	11.714.831	39.218.034
Cumulatieve herwaarderingen	13.704.530	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-28.495.616
<b>Boekwaarde per 31 december 2025:</b>	25.419.361	10.722.418

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woongood heeft het beleid om geen nieuwe woningen onder voorwaarden te verkopen. Woningen die in het verleden onder voorwaarden zijn verkocht en die door Woongood worden teruggekocht worden in principe zonder voorwaarden gelijk doorverkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 112 (2024: 125). In 2025 zijn geen woningen (2024: idem) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Voor renovaties van bestaand bezit en voor nieuwbouw is op 31-12-2025 voor een bedrag € 41,6 mln. aan verplichtingen aangegaan.

### 3. Materiële vaste activa ten dienste van

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van is als volgt:

	Materiële vaste activa
<b>Stand per 1 januari 2025:</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.642.717
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.021.417
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	5.621.300
 (Des)Investerings	432.239
Afschrijvingen (incl. op desinvestering)	-505.039
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	5.548.500
 <b>Stand per 31 december 2025</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.068.393
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.519.893
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<u>5.548.500</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering. De verwachte gebruiksduur in jaren bedraagt voor bedrijfsauto's 3 jaar, voor inventaris kantoor 5 of 10 jaar en voor zonnepanelen 15 jaar. De beginstand van de aanschaffingswaarde en cumulatieve afschrijvingen/waardeverminderingen is per 01-01-2025 aangepast. Ten opzichte van voorgaande verslagjaren is de waarde van de niet meer in gebruik zijnde activa hierop gecorrigeerd.

### VLOTTENDE ACTIVA

<b>4. Voorraden</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	679.817	379.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.923	1.800.000
<b>Totaal Voorraden</b>	<u>2.480.740</u>	<u>2.179.600</u>

### Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 3 (2024: 2) teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

### Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

Ter zake van het vastgoed in exploitatie dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestempeld is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaar.

**Vastgoed bestemd voor verkoop**

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2025	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2026	69	11.643.000	12.945.000
2027 tot en met 2030	43	6.644.000	11.099.000
<b>Totaal</b>		<b>18.287.000</b>	<b>24.044.000</b>
		<b>18.287.000</b>	<b>24.044.000</b>
Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2025	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen 2026	13	3.034.000	4.061.000
2027 tot en met 2030	22	5.778.000	9.101.000
<b>Totaal</b>		<b>8.812.000</b>	<b>13.162.000</b>
		<b>8.812.000</b>	<b>13.162.000</b>

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

**2025**

**2024**

Grondposities	1.800.923	1.800.000
	<b>1.800.923</b>	<b>1.800.000</b>
	<b>1.800.923</b>	<b>1.800.000</b>

Dit betreft de grondpositie in Mortiere. Deze wordt naar verwachting in 2028 verkocht. De boekwaarde is in 2021 afgewaardeerd naar de verwachte verkoopopbrengst.

**5. Vorderingen**

**2025**

**2024**

Huurdebiteuren	997.388	860.709
Voorziening wegens oninbaarheid	-452.594	-429.144
(Latente) belastingvorderingen	255.782	106.529
Overige vorderingen	18.599	40.253
Overlopende activa	592.691	722.238
	<b>1.411.866</b>	<b>1.300.585</b>
	<b>1.411.866</b>	<b>1.300.585</b>

Het verloop van de post Voorziening dubieuze (huur)debiteuren is als volgt:

**Voorziening dubieuze (huur)debiteuren**

**2025**

**2024**

Boekwaarde per 1 januari	429.144	424.398
Ontrekkingen	-56.455	-112.520
Dotatie/vrijval	79.905	117.266
<b>Stand per 31 december</b>	<b>452.594</b>	<b>429.144</b>
	<b>452.594</b>	<b>429.144</b>

**(Latente) Belastingvorderingen**

In 2025 zijn de voorlopige aanslagen ad € 2.487.104 (2024 € 2.092.873) over fiscaal boekjaar 2025 ontvangen en in 2025 betaald. Het geschatte bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting over 2025 bedraagt € 2.231.322 (2024 € 2.946.039). Ultimo 2025 is er derhalve een vordering van € 255.782 (2024 een schuld van € 853.166).

De post latente belastingvorderingen betreft de belastinglatentie die binnen 1 jaar wordt afgewikkeld (2024 € 106.529).. De voorgenomen verkoop van de grond in plan Mortiere is in 2025 uitgesteld naar 2028, ultimo 2025 is deze post (2024: vordering € 108.493) opgenomen onder de latente belastingverplichtingen. De fiscale agio op

de langlopende schulden is per ultimo 2025 (2024: schuld € 1.964) geheel afgewikkeld. De vordering latente belasting per ultimo 2024 kan als volgt worden weergegeven:

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	425.138	-	425.138	109.686	108.493
Langlopende schulden o/g	223.099.224	223.106.918	-7.694	-1.985	-1.964
<b>Totaal</b>	<b>223.524.362</b>	<b>223.106.918</b>	<b>417.444</b>	<b>107.700</b>	<b>106.529</b>

Latentie	Saldo 31/12/2023	Mutatie	Saldo 31/12/2024	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	109.686	-	109.686	108.493
Langlopende schulden o/g	-3.970	1.985	-1.985	-1.964
<b>Totaal</b>	<b>105.715</b>	<b>1.985</b>	<b>107.700</b>	<b>106.529</b>

Overlopende activa	2025	2024
Vooruitbetaalde abonnementen	7.326	2.818
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.403	65.175
Vooruitbetaalde autokosten		35
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	252.292	41.706
Afrekening servicekosten	27.819	37.923
Nog te ontvangen doorberekende posten	163.055	408.212
Overige nog te ontvangen bedragen	135.796	166.369
<b>Totaal</b>	<b>592.691</b>	<b>722.238</b>

6. Liquide middelen	2025	2024
BNG	6.993.060	8.447.148
Rabobank	9.723	2.271
<b>Totaal</b>	<b>7.002.783</b>	<b>8.449.419</b>

Woongood heeft een rekening-courant-faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 15,7 miljoen. Tegenover de door de bank verstrekte kredietfaciliteit staat een borgtocht van de gemeente Middelburg. Woongood Middelburg maakte in zowel 2024 als 2025 gebruik van deze kredietfaciliteit. De liquide middelen zijn vrij besteedbaar.

## 5.2. Passiva

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

7. Eigen vermogen	2025	2024
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	722.560.476	667.767.153
Herwaarderingsreserve VOV	13.704.530	0
Overige reserves	-75.132.303	-68.820.350
Resultaat boekjaar	44.969.952	62.185.899
<b>Totaal</b>	<b>706.102.655</b>	<b>661.132.702</b>

### Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	Daeb vastgoed in exploitatie	nietDaeb vastgoed in exploitatie
<b>Stand per 1 januari 2024</b>	523.533.582	64.370.268
Herclassificatie van nietDaeb naar Daeb	13.712.758	-13.712.758
(Des)investeringen	-2.668.706	-1.449.363
Mutatie herwaardering	75.448.968	8.532.404
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>610.026.602</b>	<b>57.740.551</b>
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	610.026.602	57.740.551
(Des)investeringen	-4.647.830	-1.533.240
Mutatie herwaardering	57.009.991	3.964.402
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>662.388.763</b>	<b>60.171.713</b>

De herwaarderingsreserve sociaal- en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 245,9 miljoen (2024: € 308,0 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongoed niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het beleid van Woongoed. De mogelijkheden voor Woongoed om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongoed is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

## Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV)

In 2025 is een herwaarderingsreserve gevormd voor het vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV). De in het vastgoed begrepen ongerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt in totaal € 13.704.530. Hiervan bedraagt de herwaarderingsreserve van de Daeb-tak € 13.194.244, de herwaarderingsreserve van de nietDaeb-tak bedraagt € 510.286.

## Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stand per 1 januari	-68.820.350	88.072.479
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	62.185.899	-77.029.524
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-54.793.322	-79.863.305
Mutatie herwaarderingsreserve VOV	-13.704.530	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-75.132.303</b>	<b>-68.820.350</b>

## Voorstel bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2025 ad € 44.969.952 (2024: € 62.185.899) op de overige reserves te muteren. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

<b>8. Voorzieningen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	12.997.923	25.761.011
Latente belastingverplichtingen	168.461	106.036
Overige voorzieningen	1.660.480	1.610.348
<b>Totaal</b>	<b>14.826.864</b>	<b>27.477.395</b>

## Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is nominaal als volgt:

	<b>Daeb vastgoed i.o</b>	<b>niet-Daeb vastgoed i.o</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 1 januari 2025</b>	26.192.883	49.845	26.242.728
Dotaties (overige waardeveranderingen)	23.211.085		23.211.085
Onttrekkingen	28.938.414	49.845	28.988.259
Vrijval (overige waardeveranderingen)	7.283.389		7.283.389
<b>Stand 31 december 2025</b>	<b>13.182.165</b>	<b>0</b>	<b>13.182.165</b>
Contante waarde	12.997.923	0	12.997.923

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft voor circa € 12,4 miljoen een looptijd van korter dan één jaar, het resterende bedrag van € 0,8 miljoen zal naar verwachting binnen 2 jaar aan de voorziening worden onttrokken. De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is contant gemaakt tegen 2,3% (2024: 2,2%).

De dotaties hebben betrekking op de projecten Buitenruststraat (€ 3.151.198), Oosterscheldestraat (€ 408.473), Essenvelt Porseleinvlinder (€ 2.060.751), Dampoortweg (€ 856.555), Bachtensteene -Burggang (€ 2.428.511),

K. Doormanplein (€ 2.033.335), W. Barentszstraat (€ 2.259.547) en Rustenburgstraat e.o. (€ 9.044.180) en Brandveiligheid (€ 968.534).

De onttrekkingen hebben betrekking op de projecten 't Zand fase 3, en 5 (€ 1.820.566), Buitenruststraat (€ 1.925.436), Oosterscheldestraat (€ 408.473), Essenvelt Porseleinvlinder (€ 2.060.751), Dampoortweg (€ 856.555), Bachtensteene -Burggang (€ 1.637.453), K. Doormanplein (€ 2.033.335), W. Barentszstraat (€ 2.259.547) en Rustenburgstraat e.o. (€ 3.457.525) Meanderflat gevelonderhoud (€ 11.560.084) en Brandveiligheid (€ 968.534).

Door een verhoogde marktwaarde van nieuwbouwprojecten 't Zand fase 3, 4 en 5 en Mortiere kan respectievelijk € 6.312.116 en € 921.273 vrijvallen uit de voorziening.

### **Latente belastingverplichtingen**

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 worden hierna toegelicht, deze zijn berekend naar het belastingtarief 2026 van 25,8% (2025: 25,8%). Ultimo 2025 is er per saldo een latente belastingsschuld (2024 belastingvordering).

#### *Vastgoed in exploitatie*

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 954.751.659 (2024: € 893.395.469). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 624.999.752 (2024: € 619.389.913). Het totale waarderingsverschil ultimo 2025 van € 329,8 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Uitgaande van een voortdurende exploitatie van het vastgoed, tendeert deze naar nihil bij waardering tegen contante waarde.

#### *Voorziening Onrendabele Top*

In de fiscale jaarrekening worden de voorzieningen Onrendabele Investerings/herstructurerings niet gevolgd, hierdoor ontstaat een verschil met de commerciële jaarrekening. Bij waardering tegen contante waarde tendeert dit verschil naar nihil.

#### *Afschrijvingspotentieel*

In de fiscale jaarrekening wordt afgeschreven over de vastgoedbeleggingen (waarbij de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde) waardoor het fiscale resultaat lager is dan het commerciële resultaat, hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil met de commerciële jaarrekening. In de jaarrekening is ervoor gekozen om dit verschil te waarderen voor een periode van vijf jaar.

#### *Fiscale verliezen op verkoopvijver*

Mogelijke fiscale verliezen op woongelegenheden (waarbij de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde) die in de komende vijf jaar (naar verwachting) worden verkocht, worden gewaardeerd als actieve latentie. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

#### *Fiscale onderhoudsvoorziening*

Aan de Belastingdienst is begin 2022 het verzoek gedaan om ultimo 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen. Dit leidt enerzijds tot een vermindering van de te betalen belasting, maar anderzijds tot een verplichting vanwege het verschil met de commerciële balans. De onderhoudsvoorziening wordt beschouwd over een periode van 10 jaar. De hierover afgesloten VSO is ondertekend op 3 maart 2023 en is verlengd totdat een bindende juridische uitspraak is gedaan. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

#### *Afwaardering grond Mortiere*

In 2025 is verwachting van de verkoop van de grond in plan Mortiere naar 2028 bijgesteld. De afwaardering tot de verkoopwaarde heeft al in de jaarrekening over boekjaar 2021 plaatsgevonden, fiscaal wordt het verlies in het jaar van verkoop (2028) genomen. Dit leidt tot een tijdelijk verschil en latente belastingvordering ad € 109.686. Deze post is ultimo 2024 opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

#### *Leningen o/g en u/g*

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering

als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Ultimo 2025 is de latentie over de resterende looptijd van de leningen afgelopen en is nihil.

#### Herinvesteringsreserve (HIR)

De in het verleden met de verkoop behaalde fiscale netto boekwinst (boekwinst na aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten) kan worden gereserveerd in een zogenaamde herinvesteringsreserve (HIR) mits er een voornemen is om te herinvesteren. Op basis van de fiscale beschikbare faciliteiten kunnen we de HIR doorschuiven naar toekomstig te ontwikkelen vastgoed, vanaf 2019 is het in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving tevens mogelijk om hiermee rekening te houden bij de waardering van de latenties, waardoor de looptijd van dit verschil oneindig wordt en daarmee de latentie nihil. Per ultimo 2025 is de HIR volledig benut voor herinvesteringen en heeft een saldo van nihil.

#### ATAD – generieke renteaftrekbepanking

Woongood heeft vanaf fiscaal jaar 2019 een deel van de rentelasten fiscaal niet ten laste van de fiscale winst kunnen brengen in verband met de generieke renteaftrekbepanking. Ultimo 2025 is de rente aftrekbepanking aangepast naar 24,5% (was 20%). Hoewel dit deel van de rentelasten in de toekomst alsnog verrekend mag worden, schatten wij nu in dat dit niet kan worden geëffectueerd. Dat komt enerzijds doordat we inschatten dat onvoldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om extra rentelasten alsnog te verrekenen. De latentie wordt daarom op nihil gewaardeerd. Door Woongood is bezwaar gemaakt tegen de generieke renteaftrekbepanking in de aanslagen vennootschapsbelasting in de jaren 2021 en verder. De tot en met 2025 niet in aftrek gebrachte rente bedraagt circa € 23,7 mln.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,3% (2024: 2,2%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 (2024: 5) jaar. Daarnaast wordt voor het onderdeel afschrijvingspotentieel -/- € 137.036 (2024 -/- € 211.577) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. De latentie voor de afwaardering in verband met verkoop grond Mortiere wordt naar verwachting binnen drie jaar afgewikkeld (ultimo 2024 opgenomen onder de Kortlopende activa – Vorderingen omdat de verkoop toen binnen één jaar werd verwacht). In de balans worden de latenties gesaldeerd weergegeven. Positieve bedragen geven een actieve latentie weer. Negatieve bedragen een passieve latentie, zie specificatie hieronder.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	954.751.659	624.999.752	-329.751.907	-85.075.992	0
Voorziening onrendabele top	12.997.923	-	12.997.923	3.353.464	0
Afschrijvingspotentieel	-	1.965.174	1.965.174	507.015	491.402
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	-	5.965	5.965	1.539	1.455
Fiscale onderhoudsvoorziening (OHV)	-	4.390.753	-4.390.753	-1.132.814	-1.013.161
ATAD corr op passieve latentie OHV	-	-1.075.735	1.075.735	277.540	248.225
Afwaardering Mortiere	425.138	-	425.138	109.686	103.618
Langlopende schulden o/g	250.511.302	250.511.302	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.218.686.022</b>	<b>880.797.212</b>	<b>-317.672.725</b>	<b>-81.959.563</b>	<b>-168.461</b>

Latentie	Saldo 31/12/2024	Mutatie	Saldo 31/12/2025	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-70.723.307	-14.352.685	-85.075.992	-
Voorziening onrendabele top	6.646.341	-3.292.877	3.353.464	-
Afschrijvingspotentieel	725.392	-218.377	507.015	491.402
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	3.121	-1.582	1.539	1.455
Fiscale onderhoudsvoorziening	-1.132.814	-	-1.132.814	-1.013.161
ATAD corr op passieve lat OHV	226.563	50.977	277.540	248.225
Afwaardering Mortiere	109.686	-	109.686	103.618
Langlopende schulden o/g	-1.985	1.985	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-64.147.003</b>	<b>-17.812.558</b>	<b>-81.959.563</b>	<b>-168.461</b>

## Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is nominaal als volgt:

	Stand 31-12-2024	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand 31-12-2025
Loopbaanbudget	103.250	47.557	31.199	-1.777	121.384
Jubileumvoorziening	196.382	23.401	7.246	19.128	193.409
Arbeidsongeschiktheid	31.446		31.446		0
Juridische geschillen	0				0
Asbest	1.360.094	1.521.698	1.358.898	87.518	1.435.377
	<u>1.691.172</u>	<u>1.592.656</u>	<u>1.428.789</u>	<u>104.869</u>	<u>1.750.170</u>

Waarvan:	Contante waarde	looptijd < 1 jaar	looptijd 1 - 5 jaar	looptijd > 5 jaar
Loopbaanbudget	120.004	120.004		
Jubileumvoorziening	136.342		26.704	109.638
Arbeidsongeschiktheid	0			
Juridische geschillen	0			
Asbest	1.404.134	1.083.395	320.739	
	<u>1.660.480</u>	<u>1.203.399</u>	<u>347.443</u>	<u>109.638</u>

Overeenkomstig de verplichtingen vanuit de cao Woondiensten zijn de voorzieningen loopbaanbudget, jubileumuitkeringen en (langdurige) arbeidsongeschiktheid gevormd. De laatstgenoemde voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per ultimo van het boekjaar van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. In 2025 hebben er geen mutaties in de voorziening juridische geschillen plaatsgevonden.

De voorziening asbest is bepaald op basis van de kennis ultimo 2025 om het asbest te saneren. De dotatie 2025 aan de voorziening asbest heeft betrekking op de projecten 't Zand fase 3, 4 en 5 (€ 432.691), Oosterscheldestraat (€ 234.328), Bachtensteene-Burggang (€ 212.506), Biesbosstraat e.o. (€ 114.165), Van de Perrestraat (€ 273.928), Rustenburgstraat (€ 222.422 en Meanderflat gevelonderhoud (€ 31.658) . Voor 't Zand fase 3 en 4 (€ 208.703), Bachtensteene-Burggang (€ 324.469), Oosterscheldestraat (€ 234.328), K. Doormanplein (€ 31.949), W. Barentszstraat (€ 45.332), Rustenburgstraat e.o. (€ 74.141) en Meanderflat gevelonderhoud (€ 439.976) heeft onttrekking aan de voorziening plaatsgevonden. Voor projecten K. Doormanplein en W. Barentszstraat, waren de voorziene kosten lager en is de voorziening respectievelijk voor € 1.553 en € 85.965 vrijgevallen.

Alle Overige voorzieningen zijn tegen contante waarde opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de looptijd en een disconteringsvoet van 2,3% (2024 2,2%).

## 9. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen schulden aan kredietinstellingen voor € 241.216.005 (2024: € 217.383.151 ); verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 23.138.826 (2024: € 24.537.402) en overige schulden voor € 35.509 (2024: € 35.509).

### Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. De bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.032.711 met een looptijd van veertig jaar. Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft, is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio (€ 3.158.209). Dit agio

vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente. De vrijval wordt verantwoord onder de interestbaten.

De onderverdeling per ultimo 2025 naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Geborgde Schulden/leningen kredietinstellingen	2,8%	202.651.727	35.764.981	238.416.707
Agio leningruil Vestia kredietinstellingen		2.505.194	294.104	2.799.298
<b>Totaal</b>	<b>2,8%</b>	<b>205.156.921</b>	<b>36.059.084</b>	<b>241.216.005</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend gedeelte)

	Overheid	Kredietinst	Totaal
<b>Stand 1 januari 2025</b>	4.289.878	218.801.652	223.091.530
Nieuwe leningen		36.000.000	36.000.000
Aflossingen	-4.289.878	-4.290.349	-8.580.227
Sub totaal geborgde leningen		250.511.303	250.511.303
Agio Leningruil Vestia		2.871.848	2.871.848
<b>Stand 31 december 2025</b>		<b>253.383.151</b>	<b>253.383.151</b>

#### Zekerheden, aflossing en reële waarde

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 250.511.303 (2024: € 223.091.530) geborgd door het WSW. De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Als zekerheid is aan borgsteller WSW een notariële volmacht afgegeven voor het vestingen van hypotheek ten bedrage van maximaal € 660.000.000 (inclusief rente, boete, overige kosten en opslag begroot op 20% van € 550.000.000).

De reële (markt)waarde van de lening portefeuille per 31-12-2025 inclusief opgelopen rente bedraagt € 212.169.000 (2024:€ 206.769.000). De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

#### Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	24.537.402	24.023.572
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	- 2.478.423	- 1.761.360
Waardeverandering	1.079.847	2.275.190
Totaal mutaties	- 1.398.576	513.830
<b>Stand per 31 december</b>	<b>23.138.826</b>	<b>24.537.402</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 112 (2024: 125) woningen.

#### Overige schulden

De overige schulden betreffen waarborgsommen voor verhuurde panden.

**10. Kortlopende schulden**

	2025	2024
Aflossingsverplichtingen aan overheid		4.289.878
Aflossingsverplichtingen aan kredietinstellingen	12.167.146	4.362.513
Schulden aan leveranciers	3.775.345	1.273.791
Belastingen, premies sociale verzekeringen/ pensioenen	1.293.212	1.711.221
Overlopende passiva	5.199.673	4.741.826
<b>Totaal</b>	<b>22.435.376</b>	<b>16.379.229</b>

De aflossingsverplichtingen aan kredietinstellingen betreffen de aflossing op de geldleningen binnen één jaar.

**Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen**

	2025	2024
Vennootschapsbelasting		853.166
Omzetbelasting	1.049.623	683.108
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	183.801	174.947
Schulden ter zake van pensioenen	59.788	
	<b>1.293.212</b>	<b>1.711.221</b>

De post 'Vennootschapsbelasting' betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar onder aftrek van de betaalde voorlopige aanslagen. Dit rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO) berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op de verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

In 2025 zijn de voorlopige aanslagen over fiscaal boekjaar 2025 ad € 2.487.104 (2024 € 2.092.873) ontvangen en in 2025 betaald. Het geschatte bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting over 2025 bedraagt € 2.231.322 (2024 € 2.946.039). Ultimo 2025 is er derhalve een vordering van € 255.782 (2024 een schuld van € 853.166).

Ook is in 2025 aangifte gedaan over fiscaal boekjaar 2024. Het te betalen bedrag van de aangifte over 2024 was € 160.395 lager dan de inschatting bij de jaarrekening 2024. Dit bedrag is in 2025 ontvangen.

**Overlopende passiva**

	2025	2024
Vakantiedagen	155.832	152.943
Accountantskosten	75.020	69.725
Rente- en bankkosten	2.436.535	2.199.886
Vooruit ontvangen bedragen	533.150	486.674
Overige overlopende posten	1.999.136	1.832.598
	<b>5.199.673</b>	<b>4.741.826</b>

### 5.3. Financiële instrumenten

#### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van risico's die verbonden zijn aan, zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen, financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Stichting Woongood Middelburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en het rente- en kasstroomrisico. Het beleid van Woongood om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

#### Kredietrisico

Woongood handelt alleen met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien worden voortdurend vorderingen bewaakt en hanteert Woongood een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Er zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

#### Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen (waaronder bankgaranties en lopende verplichtingen). Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico die Woongood Middelburg loopt per balansdatum zijn:

	31 december 2025	31 december 2024
Kredietlimiet	€ 15,7 mln	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 41,6 mln	€ 37,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2025-2024)	€ 7,5 mln	€ 3,8 mln

Woongood Middelburg heeft een kredietfaciliteit van € 15,7 miljoen bij haar huisbankier BNG. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woongood Middelburg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Het borgingsplafond ultimo 2025 is door het WSW vastgesteld op € 258.051.000. Het saldo van de (geborgde) geldleningen bedraagt ultimo 2025 € 250.511.303, de niet benutte borgingsruimte bedraagt € 7.539.697.

#### Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Woongood gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongood heeft per ultimo 2025 alleen nog leningen met een vaste rente. Op toekomstig op te nemen leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarover rente- en kasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

	2025			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
<b>Vaste rentevoet</b>				
<b>(onderhevig aan renteprijsrisico)</b>				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	12.000.000	12.000.000	12.000.000	11.340.000
<b>Totaal</b>	12.000.000	12.000.000	12.000.000	11.340.000

	2025			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
<b>Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)</b>				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	0	203.171.303	250.511.303	2,83
<b>Totaal</b>	0	203.171.303	250.511.303	

	2024			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
<b>Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)</b>				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	8.489.878	12.000.000	12.000.000	12.000.000
<b>Totaal</b>	8.489.878	12.000.000	12.000.000	12.000.000

	2024			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
<b>Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)</b>				
<i>Financiële activa:</i>				
Langlopende leningen	11.340.000	167.261.652	223.091.530	2,81
<b>Totaal</b>	11.340.000	167.261.652	223.091.530	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woongood had ultimo 2025 geen leningen met een variabele rentevoet. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

*Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2026	94.595	12.000.000
2027	99.041	12.000.000
2028	103.696	12.000.000
2029	108.570	11.340.000
2030	113.673	0
2031	0	119.015
2032	0	0
2033	0	10.000.000
2034	0	0
2035	0	10.000.000

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt bij de overheid nihil (2024: 1 lening met een resterende looptijd van 1 jaar), bij kredietinstellingen 23 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 20 jaar (2024: 22 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 19 jaar).

Woongood Middelburg kent alleen vastrentende leningen. De rente van deze leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Voor vastrentende langlopende leningen is het risico aanwezig dat de reële (markt)waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Stichting Woongood Middelburg beschikt niet over derivaten. Het risico wordt dus niet afgedekt met derivaten.

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2026, 2027, 2028 en 2029 worden leningen afgelost van respectievelijk € 12,0 miljoen (4,38%), € 12,0 miljoen (4,55%), € 12,0 miljoen (4,70%) en € 11,34 miljoen (4,75%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2025 is de omvang van de leningen € 250,5 miljoen (2024: € 223,1 miljoen). De marktwaarde ('dirty value' inclusief opgelopen rente) van de leningen is eind 2025 € 212,2 miljoen (2024: € 206.8 miljoen).

## 5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van WSW-deelnemers worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. Er wordt een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo' toegepast. Het gecommitteerd obligo wordt zekergestellt door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% (2024: 0,33%) van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in een obligoheffing van € 60.012 (2024: 0,0297%/ € 59.777) voor Woongood.

De obligolening is een verplicht onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 (en ook per 31 december 2024) heeft Woongood een aangeane obligolening bij de BNG van 2025: € 5,801 miljoen (2024: € 5,234 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

#### Wet Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de Wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing.

#### Operationele lease

Woongood Middelburg heeft als lessee een operationele leasecontract voor een auto tot en met 22 mei 2027 afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
periode <= 1 jaar	11.708	11.092
1 jaar < periode <= 5 jaar	4.878	15.714
periode > 5 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>16.586</u>	<u>26.806</u>

In 2025 is een totaalbedrag van € 12.285 ( 2024: €12.268) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

Minimale leasebetalingen	<u>2025</u> 12.285	<u>2024</u> 12.268
--------------------------	-----------------------	-----------------------

### **Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland**

Stichting Woongood Middelburg neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De exploitatierisico's zijn naar rato van de inbreng van locaties voor rekening van de deelnemers. De Stichting heeft in 2014 besloten geen financiële inbreng van de deelnemers meer te vragen. Inmiddels is duidelijk geworden dat het uitfaseren van de standplaatsen/woonwagens niet meer mogelijk is. Dit betekent dat de exploitatie een langere horizon heeft dan eerder beoogd. De in de stichting beschikbare middelen zijn niet toereikend. De exploitatie kan tot en met medio 2029 worden betaald uit middelen uit de stichting. Voor de jaren daarna dienen de corporaties een bijdrage te leveren om het tekort op de exploitatie aan te vullen. Dit tekort loopt op tot in het totaal € 19,0 mln in 2040. Het aandeel van Woongood in de stichting is 8%. Dit betekent voor Woongood een last van € 1.448.000,- in de periode 2029-2038. Gemiddeld zal de bijdrage voor de exploitatie € 88.000,- per jaar in de periode 2029-2033 en € 201.000 per jaar in de periode 2034-2038 bedragen. Eventuele investeringen in standplaatsen/woonwagens heeft de gemeente Middelburg in onderzoek. Mogelijk dat Woongood gevraagd zal worden naar participatiemogelijkheden.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Huurverplichtingen onroerende zaken*

Stichting Woongood Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2025 € 157.108 (2024: € 345.638) waarvan € 157.108 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 0 (2024:€ 0) een looptijd langer dan 5 jaar (oktober 2026) heeft.

Stichting Woongood Middelburg is een nieuwe meerjarige financiële verplichting aangegaan, ingaande per 1 november 2026 tot en met oktober 2031 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 192.500 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2025 € 962.500 (2024: € 0) waarvan € 32.083 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft, waarvan € 770.000 een looptijd heeft tussen de 1 en 5 jaar en € 160.417 (2024:€ 0) een looptijd langer dan 5 jaar heeft.

Tevens is door Woongood Middelburg een onderverhuurovereenkomst afgesloten vanaf 1-5-2017 met een oorspronkelijke looptijd van 5 jaar voor een bedrag van € 43.484 per jaar (2024: € 43.484). De overeenkomst heeft een looptijd korter dan 1 jaar en er zijn geen bedragen met een looptijd langer dan 5 jaar. De onderverhuurovereenkomst is stilzwijgend verlengd tot en met 30-04-2026.

#### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovaties en projecten voor in totaal een bedrag van € 41,6 mln. (2024 € 37,0 mln.), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

#### *Prestatieafspraken*

Woongood heeft met de gemeente Middelburg prestatieafspraken gemaakt over een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 500 huurwoningen in 2030. De realisatie van deze opgave is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties die door de gemeente ter beschikking worden gesteld. Op basis van de huidige inzichten bieden de in beeld zijnde locaties ruimte voor circa 430 woningen, waarvan ongeveer 150 woningen pas op langere termijn realiseerbaar zijn.

Daarnaast heeft Woongood, gelet op de financiële positie op lange termijn, besloten vier ontwikkellocaties te schrappen in gebieden met een relatief grote concentratie bezit en/of beperkte veerkracht. Dit besluit is besproken met de gemeente Middelburg en verwerkt in het activiteitenplan 2026. Hiermee heeft de gemeente ingestemd. Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026 worden met de gemeente nieuwe prestatieafspraken gemaakt.

#### *Juridische claims*

Woongood heeft geen juridische claims ontvangen.

## **5.5. Gebeurtenissen na balansdatum**

Woongood is van mening dat waardering op continuïteitsgrondslag gerechtvaardigd is. Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Woongood die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

## 6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<b>11. Huuropbrengsten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Woningen en woongebouwen DAEB	42.424.780	39.471.431
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.545.536	4.213.164
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	601.151	585.465
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	485.460	465.610
	<u>47.056.927</u>	<u>44.735.670</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.367.296	-805.750
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	<u>-58.098</u>	<u>-80.725</u>
	<b>45.631.533</b>	<b>43.849.195</b>

De gemiddelde huurmutatie per 1 juli 2025 bedroeg + 4,43% (1 juli 2024: + 4,77%). Voor het DAEB-bezit betrof dit + 4,44% (1 juli 2024: + 4,91%) en voor het niet-DAEB-bezit + 4,27% (1 juli 2024: + 3,57%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 4,31% (2024: + 4,87%).

<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.212.545	2.113.473
Derving wegens oninbaarheid	<u>-49.013</u>	<u>-37.942</u>
	<b>2.163.532</b>	<b>2.075.531</b>

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

<b>13. Lasten servicecontracten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Servicecontracten	1.975.038	1.901.634
Toegerekende organisatiekosten	<u>113.639</u>	<u>100.728</u>
	<b>2.088.677</b>	<b>2.002.362</b>

<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Toegerekende organisatiekosten (incl klantencontactcentrum)	<u>2.632.469</u>	<u>3.757.391</u>
	<b>2.632.469</b>	<b>3.757.391</b>

### Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

### Toerekening organisatiekosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	5.611.812	5.259.763
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.419.718	-1.108.195
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	839.283	811.593
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	691.027	608.331
Juridische kosten	132.884	119.446
Huisvestingskosten	403.784	384.074
Bankkosten	12.343	14.189
Advieskosten	223.572	197.341
Overige toe te rekenen kosten	2.400.528	2.150.136
	8.895.515	8.436.678

Tot de overige toe te rekenen kosten horen onder andere de kosten van de RvC, de kantoorkosten en kosten voor automatisering.

### Toe te rekenen organisatiekosten

	2025	2024
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	113.639	100.728
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.632.469	3.757.391
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.566.258	2.858.875
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	752.989	657.665
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	159.082	145.966
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.224.437	7.520.625
Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	2.671.078	916.053
	8.895.515	8.436.678

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat. Als verdeelsleutel is de formatie (in fte) per organisatieonderdeel gebruikt. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten: In 2025 is de toerekening per functie in de kostenverdeelstaat herzien. Daarbij is de leidraad voor kostenverdeling opnieuw beoordeeld en toegepast. Ook is afstemming gezocht met collega corporaties. Met de nieuw toegepaste kostenverdeling zien we een verschuiving van de kosten per functie. De belangrijkste verschuivingen zijn dat bij de toerekening naar functie meer kosten aan Organisatiekosten zijn toegerekend en minder aan de functies Verhuur en beheer en Onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Lasten servicecontracten	1,3%	1,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29,6%	44,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	28,8%	33,9%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	8,5%	7,8%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,8%	1,7%
Totaal toegerekende organisatiekosten	70,0%	89,1%
Overige organisatiekosten	30,0%	10,9%
	100,0%	100,0%

### Lonen en salarissen

	2025	2024
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:		
Salarissen	3.990.414	3.700.452
Sociale- en pensioenlasten	1.176.749	1.047.573
Overige personeelskosten	444.649	511.738
Totaal	5.611.812	5.259.763

## Sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
Sociale lasten	671.626	614.950
Pensioenlasten	505.123	432.623
Totaal	1.176.749	1.047.573

Eind 2025 waren 64 werknemers in dienst (2024: 65). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 57,7 (2024: 56,4) fte. Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2025 is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	1	0,89
Bedrijfsdiensten	15	13,58
Klant en woning	15	13,52
Wijk en samenleving	14	12,83
Vastgoed	18	15,80
Totaal	64	57,62

## Pensioenen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

**Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
(Im)Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	691.027	608.331
Totaal	691.027	608.331

**15. Lasten onderhoudsactiviteiten**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planmatig onderhoud	7.569.537	5.673.414
Mutatieonderhoud	2.089.278	1.267.552
Reparatieonderhoud	2.525.143	2.322.493
Onderhoud op aanvraag	3.168.905	2.436.152
Asbest	740.641	457.589
Onderhoud via VVE bijdrage	1.312.666	1.095.796
Toegerekende organisatiekosten	2.566.258	2.858.875
	<b>19.972.428</b>	<b>16.111.871</b>

In 2025 is meer planmatig onderhoud uitgevoerd. Naast de gestegen reguliere bijdragen aan de diverse VVE's, zijn ook eenmalige bijdragen gedaan aan vier VVE's voor extra onderhoud en verduurzaming. In 2025 is meer onderzoek en sanering van asbest in woningen gedaan, de gestegen kosten worden vooral veroorzaakt door hogere kosten van veilig werken bij het verwijderen van asbesthoudende tegellijm in badkamers en keukens. De toegerekende organisatiekosten aan onderhoud zijn lager door een wijziging in de toekrekening aan de functie onderhoud.

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
VVE bijdrage (excl. Onderhoud)	277.292	256.902
Incassokosten	166.738	144.238
Mutatievoorziening huurdebiteuren	79.905	117.266
Belastingen exploitatie	2.922.781	2.784.032
Verzekeringen	434.901	221.674
Overige directe kosten	443.427	194.868
	<b>4.325.044</b>	<b>3.718.980</b>

Per saldo is de voorziening dubieuze (huur)debiteuren opgehoogd. Dit is in lijn met de hogere incassokosten. Bij de verzekeringen is een nagekomen premielast over 2024 ad € 130.119 opgenomen, daarnaast is de verzekeringspremie gestegen vanwege brandschades.

**17. Netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-38.206
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-38.206</b>

De omzet en de lasten van verkocht vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op de verkoop van percelen voor koophuizen en het bouw- en woonrijp maken van locatie Sardijngeulstraat. In 2024 zijn er nog nagekomen kosten gekomen voor het woonrijp maken van het perceel.

## 18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de leegwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

### Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Verkoopopbrengst	6.898.895	6.525.304
Af: verkoopkosten	-192.389	-188.475
toegerekende organisatiekosten	-106.314	-116.512
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.336.902	-4.522.552
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u><u>1.263.290</u></u>	<u><u>1.697.765</u></u>

De verkoopopbrengst betreft 28 verkochte woningen en 4 garages (2024: 26 woningen, 2 garages en 1 kantoorpand/bedrijfsonroerend goed). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardeinstijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 4.416.866 (2024: € 3.834.650).

### Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Verkoopopbrengst	3.424.174	1.652.175
Af: verkoopkosten	-41.825	-20.843
toegerekende organisatiekosten	-52.768	-29.454
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-2.843.857	-1.430.700
<b>Resultaat in winst-en-verliesrekening</b>	<u><u>485.724</u></u>	<u><u>171.178</u></u>

De verkoopopbrengst betreft 11 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2024: 7 woningen), er is 1 woning teruggekocht die in exploitatie is genomen. In 2024 zijn geen woningen na terugkoop in exploitatie genomen.

### 20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dotatie/vrijval vastgoed in ontwikkeling	-17.361.876	-33.152.439
Overige waardeveranderingen	-5.901.659	-3.956.284
	<u><u>-23.263.535</u></u>	<u><u>-37.108.723</u></u>

Voor een aantal renovatie- en nieuwbouwprojecten is een dotatie/vrijval aan de voorziening onrendabele top/asbest gedaan. De dotaties betreffen de nieuwbouwprojecten Buitenruststraat, Oosterscheldestraat, Bachtensteene-Burggang, Essenveld Porseleinvlinder en Dampoortweg. Ook bij de renovatieprojecten Karel Doormanplein, Willem Barentszstraat en Brandveiligheid zijn dotaties gedaan. De vrijval betreft de nieuwbouwprojecten 't Zand fase 3-4-5 en Mortiere vanwege een hogere ingeschatte marktwaarde. De overige waardeveranderingen betreffen grotendeels de afgeboekte waarde van uit exploitatie genomen eenheden en de sloopkosten van de panden van sloop-nieuwbouwprojecten 't Zand, Bachtensteene-Burggang, Oosterscheldestraat en Buitenruststraat.

### 21. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	56.496.034	78.079.232
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.492.412	7.828.370
	<u><u>59.988.446</u></u>	<u><u>85.907.602</u></u>

De mutatie in de niet gerealiseerde waardeverandering (van) marktwaarde van ons vastgoed bedraagt € 59.988.446 (2024: € 85.907.602) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontwikkeling van de woningprijzen.

<b>22. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.026.234	-2.275.190
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	1.295.673	2.814.069
Overige waardeveranderingen VOV	-41.498	
	<b>227.941</b>	<b>538.879</b>

In 2025 en 2024 zijn de VOV woningen door de taxateur getaxeerd, zoals ook bij het overige vastgoed jaarlijks wordt gedaan voor de marktwaardering.

<b>23. Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Overige opbrengsten	85.524	117.962
Erfpachtopbrengsten	23.026	22.087
	<b>108.550</b>	<b>140.049</b>

De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoedingen voor zendmasten en alsnog ontvangen huurdebiteuren.

<b>24. Overige organisatiekosten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kosten Governance, bestuur en organisatie	2.443.849	579.837
Accountantskosten	187.551	243.420
Toezicht Autoriteit Wonen	33.766	29.894
Kosten Ondernemingsraad	5.911	3.127
Obligoheffing WSW	60.012	59.777
Dotatie Jubileumuitkeringen-Arbeidsongeschiktheid	4.274	70.423
	<b>2.735.363</b>	<b>986.477</b>

In 2025 zijn door de wijziging in functietoerekening meer kosten toegerekend aan de "Overige organisatiekosten", zie de toelichting hiervoor.

De bijdrage obligoheffing WSW 2025 bedraagt 0,0269% van het uitstaande saldo € 223.091.570 (2024 0,0297%/ € 201.271.370) geborgde leningen per ultimo voorgaand boekjaar (2023). In 2025 bedroeg de dotatie aan c.q.vrijval van de voorzieningen jubileumuitkeringen € 4.274 (2024: € 38.977).en arbeidsongeschiktheid € 0 (2024: € 31.446).

#### Accountantskosten

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

<b>PriceWaterhouseCoopers (2024 EY Accountants LLP)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Onderzoek van de jaarrekening	176.297	218.325
Andere controleopdrachten	11.254	25.095
Totaal	<b>187.551</b>	<b>243.420</b>

<b>25. Leefbaarheid</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	69.712	63.507
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/onderhoud/overlast/veiligheid	209.199	264.779
Toegerekende organisatiekosten	752.989	657.665
<b>Totaal</b>	<b>1.031.900</b>	<b>985.951</b>

<b>26. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	-240.569	-288.099
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente op leningen overheid	171.953	206.343
Rente op leningen kredietinstellingen	6.326.047	5.758.923
Borstellingsvergoeding, provisiekosten aantrekken geldlening	63.727	64.557
Mutatie rente contante waarde voorzieningen	288.609	-340.361
<b>Totaal</b>	<b>6.609.767</b>	<b>5.401.363</b>

De voorzieningen zijn ultimo 2025 op contante waarde gewaardeerd á 2.3% (2024 2,2%). De totale rentecomponent hiervan bedraagt € 288.609 (2024: -/- € 340.361). De rentecomponent van de contante waarde van de voorziening latente belastingen is verwerkt in post belastingen.

## **27. Belastingen**

### **Schattingen**

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

### **Toepasselijk en effectief belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2026 en volgende jaren).

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Acute Belastingen over resultaat huidig boekjaar	2.231.322	2.946.039
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-160.395	-690.225
Latente belastingen	168.954	-172.838
<b>Totaal</b>	<b>2.239.881</b>	<b>2.082.976</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	47.209.833	64.268.875
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-36.952.853	-49.337.758
Dotatie herinvesteringsreserve	-4.544.361	-3.529.157
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	576.773	693.881
Fiscaal onderhoud in renovaties	-2.306.285	-4.989.593
ATAD niet aftrekbare rentelasten	3.430.792	2.845.314
Overige verschillen	1.287.350	1.519.908
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>-38.508.584</u>	<u>-52.797.404</u>
Belastbaar bedrag	8.701.249	11.471.471
Verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>2.231.322</u>	<u>2.946.039</u>

#### *Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren*

In 2025 is de aangifte vennootschapsbelasting over fiscaal boekjaar 2024 ingediend en afgewikkeld, er is een aanslag opgelegd. De aanslag was € 160.395 lager dan bij de jaarrekening 2024 was ingeschat. Woongood heeft nog bezwaren lopen tegen de aanslagen vennootschapsbelasting over de fiscale jaren 2021 tot en met 2024. Dit heeft betrekking op de onderwerpen afschrijving op zonnepanelen en de renteaftrek-beperking ingevolgd ATAD.

De post latente belastingen betreft de mutatie van de belastinglatenties voor:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Afschrijvingspotentieel	218.376	-185.984
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	1.582	8.532
Wijziging ATAD van 20% naar 24,5% bij onderhoudsvoorziening	-50.977	
Langlopende schulden o/g	-1.985	-1.857
Rente contante waarde voorziening latente belastingverplichtingen	1.958	6.471
	<u>168.954</u>	<u>172.838</u>

De aansluiting tussen het effectieve - en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

Effectieve belastingdruk 2025	Bedrag in Eur *1000	VPB 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	47.210		
Nominale belastingdruk		12.180	25,80%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		4	0,01%
Correctie voorgaande jaren		-/- 160	-/- 0,35%
Aanpassingen waardering latente belastingen		-/- 9.784	-/- 20,72%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>2.240</b>	<b>4,74%</b>

Effectieve belastingdruk 2024	Bedrag in Eur *1000	VPB 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	64.269		
Nominale belastingdruk		16.581	25,80%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		4	0,01%
Correctie voorgaande jaren		-/- 690	-/- 1,08%
Aanpassingen waardering latente belastingen		-/- 13.812	-/- 21,49%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>2.083</b>	<b>3,24%</b>

Het verschil tussen het percentage vennootschapsbelasting van 25,8% en de effectieve belastingdruk over het commercieel resultaat van het boekjaar van 4,74% (2024 3,24%) wordt hoofdzakelijk verklaard doordat de posten van de (her)waardering van het vastgoed en de mutatie van belastinglatenties niet leiden tot te betalen vennootschapsbelasting. De correctie voorgaande jaren in 2025 betreft het effect op basis van de aangifte van de te betalen vennootschapsbelasting over de boekjaar 2024. De generieke rente-aftekbepanking heeft een verhogend effect op de te betalen vennootschapsbelasting en zorgt voor een verhoging van de effectieve belastingdruk.

## 7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2025

### Toelichting op de kasstromen

#### Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen Rabobank per 31 december 2024	2.271	
Liquide middelen BNG per 31 december 2024	<u>8.447.148</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2024		<u>8.449.419</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2025		<u>-/- 1.446.636</u>
Liquide middelen Rabobank per 31 december 2025	9.723	
Liquide middelen BNG per 31 december 2025	<u>6.993.060</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2025		<u>7.002.783</u>

### Toelichting op kasstromen

#### Kasstroom Operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo inkomsten ad € 7.020.502 (2024: € 9.999.615). De operationele inkomsten bedroegen € 47.997.781 (2024: € 46.469.933) en de operationele uitgaven bedroegen € 40.977.279 (2024: € 36.470.318). De geactiveerde uren van de nieuwbouw- en verbeteringsprojecten zijn voor € 1.419.718 (2024: € 1.108.195) onder de kasstroom investeringen verantwoord ten gunste van de personeelsuitgaven € 947.662 (2024: 802.375) en Overige bedrijfsuitgaven € 472.056 (2024 €305.820).

#### Kasstroom (Des)Investerings

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2025 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2025 bedragen € 45.440.866 (2024: € 26.011.956). Hiervan kan een bedrag van € 19.854.664 (2024: € 8.877.029) worden aangemerkt als woningverbetering. Voor nieuwbouw, inclusief aankopen grond en sloopuitgaven, bedroegen de uitgaven € 22.534.652 (2024: € 15.049.732). In 2025 één woning voor € 167.850 aangekocht (2024 1 woning € 274.896). De aankopen van woningen verkocht onder voorwaarden bedroegen € 2.883.700 (2024: € 1.810.300). Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overige investeringen € 322.229 (2024: € 466.703) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 186.510 (2024: € 213.531).

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen, inclusief grond en woningen verkocht onder voorwaarden, bedroegen € 10.062.695 (2024: € 8.187.691).

#### Kasstroom financieringsactiviteiten

De inkomende kasstroom bij de financieringsactiviteiten bedroeg € 36.000.000 van 2 nieuw aangetrokken geldleningen. In 2024 zijn 2 geldleningen voor in totaal € 33.000.000 aangetrokken.

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 8.580.228 (2024: € 11.179.840).



## 8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

### 8.1. Afzonderlijke primaire overzichten

#### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woongood onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB-tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten: De niet-DAEB activiteiten van Woongood bestaan (conform het goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit verhuur van woningen met een geliberaliseerde huurprijs.

#### Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

Balanspost	Toelichting op classificatie
Vastgoed in exploitatie	Conform de balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB.
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	De activa en passiva vanuit verkopen onder voorwaarden worden toegedeeld naar de herkomst van het object bij de oorspronkelijke verkoop. De herkomst van verkoop uit nieuwbouwproductie is niet-DAEB. De herkomst van verkoop uit bestaand woningbezit is afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop. Een geliberaliseerd huurcontract is niet-DAEB, een gereguleerd contract DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Er wordt zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed ontwikkeld, dit wordt gesplitst al naar gelang of het DAEB of niet-DAEB betreft. In geval van renovatie worden deze toegerekend al naar gelang het te renoveren bezit DAEB of niet-DAEB is.
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Deze posten worden volledig onder niet-DAEB verantwoord, conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
Vastgoed bestemd voor de verkoop	Dit zijn de ingekochte VOV panden, deze worden ondergebracht bij niet-DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	Dit betreft de aanschaf van de grond in de wijk Mortiere, deze wordt volledig onder niet-DAEB worden verantwoord.
Huurdebiteuren	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Overige vorderingen	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Overlopende activa	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Liquide middelen	Worden op basis van een gesplitst kasstroomoverzicht toegerekend aan DAEB/niet-DAEB.
Herwaarderingsreserve	Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening.
Voorzieningen onrendabele investeringen	Worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB op grond van de kwalificatie van de onderliggende investeringen.

Balanspost	Toelichting op classificatie
Voorziening latente belastingverplichtingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het uitgangspunt dat de belastingdienst Woongoed in haar totaliteit als (fiscale) eenheid beschouwt. Woongoed kiest ervoor om de VPB voor de niet-DAEB-tak op basis van het commerciële resultaat te bepalen. Indirect vloeit hieruit voort dat aan de niet-DAEB-tak geen fiscale faciliteiten worden toegerekend. Derhalve worden alle belastinglatenties bij de DAEB-tak tot uitdrukking gebracht.
Overige voorzieningen	Gesplitst (op basis van kostenfactor die gebaseerd is) op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Schulden/leningen overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden/leningen kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB conform de uitgangspunten die zijn toegelicht bij de corresponderende activa-post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.
Overige schulden	Gesplitst op basis van een kostenfactor die gebaseerd is op verdeling van MVA in exploitatie naar DAEB/niet-DAEB.
Schulden aan overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden aan kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden aan leveranciers	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Belastingen en premies sociale verzekering	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Overlopende passiva	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.

## 8.2. Balans DAEB per 31 december 2025

### Activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	876.626.457	816.805.770
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.185.874	25.687.977
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>9.262.608</u>	<u>8.329.432</u>
	910.074.939	850.823.179
<b>Financiële vaste activa</b>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>95.201.921</u>	<u>97.077.453</u>
	95.201.921	97.077.453
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	516.065	415.166
Latente belastingvorderingen		106.529
Belastingen en premies sociale verzekeringen	232.710	
Overige vorderingen	18.599	40.253
Overlopende activa	<u>595.717</u>	<u>698.594</u>
	1.363.091	1.260.542
<b>Liquide middelen</b>		
<b>Totaal activa</b>	<u><u>1.006.639.951</u></u>	<u><u>949.161.174</u></u>

**Passiva**

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	662.388.763	610.026.602
Herwaarderingsreserve VOV	13.194.244	
Overige reserves	-14.450.303	-11.079.797
Resultaat boekjaar	44.969.952	62.185.899
	706.102.656	661.132.704
<b>Voorzieningen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	12.997.923	25.712.080
Latente belastingverplichtingen	168.461	106.036
Overige voorzieningen	1.362.865	1.373.878
	14.529.249	27.191.994
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	241.216.005	217.383.151
Overige schulden (was waarborgsommen)	35.509	35.509
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	21.938.285	23.390.909
	263.189.799	240.809.569
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid		4.289.878
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	12.167.146	4.362.513
Schulden aan kredietinstellingen	3.978.677	7.646.754
Schulden aan leveranciers	3.434.809	1.128.324
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.176.564	1.515.800
Overlopende passiva	2.061.051	1.083.638
	22.818.247	20.026.907
<b>Totaal Passiva</b>	<b>1.006.639.951</b>	<b>949.161.174</b>



### 8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

	2025	2024
Huuropbrengsten	41.732.302	39.294.241
Opbrengsten servicecontracten	2.012.913	1.905.223
Lasten servicecontracten	-1.918.089	-1.861.564
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.395.021	-3.328.297
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.735.796	-14.586.626
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.907.215	-3.361.624
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.789.094</b>	<b>18.061.353</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.282.931	3.953.427
Toegerekende organisatiekosten	-67.895	-72.791
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.374.665	-2.754.211
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>840.371</b>	<b>1.126.425</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.162.430	-36.886.718
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.496.035	78.079.231
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	225.468	537.569
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>33.559.073</b>	<b>41.730.082</b>
Opbrengst overige activiteiten	108.025	137.325
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>108.025</b>	<b>137.325</b>
Overige organisatiekosten	-2.496.083	-883.254
Leefbaarheid	-954.491	-900.329
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>47.845.989</b>	<b>59.271.602</b>
Financiële baten en lasten	-6.611.751	-5.289.258
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>41.234.238</b>	<b>53.982.344</b>
Belastingen	-1.962.514	-1.721.923
Resultaat deelnemingen	5.698.228	9.925.478
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>44.969.952</b>	<b>62.185.899</b>

#### 8.4. Kasstroomoverzicht DAEB 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. (A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
1.1 Huren	41.801.776	39.414.179
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	39.031.319	36.836.806
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	807.153	685.746
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	1.355.339	1.316.018
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	607.965	575.609
1.2 Vergoedingen	1.939.838	2.007.047
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	84.945	105.382
1,5 A Rente ontvangsten	164.223	217.844
1.5 B Renteontvangsten interne lening		112.161
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<u>43.990.782</u>	<u>41.856.613</u>
<b>Uitgaven</b>		
1.7 Personeelsuitgaven	4.931.785	4.553.253
1.8 Onderhoudsuitgaven	15.739.736	12.368.953
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.913.275	7.612.947
1.10 Renteuitgaven	6.325.067	5.848.862
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	139.556	168.080
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	263.885	307.445
1.13 Vennootschapsbelasting	2.970.006	2.541.759
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<u>38.283.310</u>	<u>33.401.300</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u><b>5.707.472</b></u>	<u><b>8.455.313</b></u>

	2025	2024
<b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.405.795	3.892.977
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	3.148.766	1.638.050
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	7.554.561	5.531.027
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	18.113.626	13.780.776
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	19.545.121	8.601.655
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	167.850	16.208.865
2.11 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	2.883.700	1.477.300
2.12 Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	1.328.830	741.427
2.13 A Aankoop grond	2.175.794	690.799
2.14 A Investerings overig	320.433	466.760
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	125.128	129.905
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	44.660.482	42.097.487
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-37.105.921	-36.566.460
<b>FVA</b>		
2.17.1 Ontvangsten dividend	7.646.754	8.500.000
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	7.646.754	8.500.000
<b>Kasstroom uit (des-)investerings</b>	<b>-29.459.167</b>	<b>-28.066.460</b>
<b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	36.000.000	33.000.000
<b>Uitgaand</b>		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-8.580.228	-
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening		11.179.839
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	27.419.772	6.129.000
4.1 Mutatie liquide middelen	3.668.077	8.338.014
4.2 Wijziging kortgeldmutaties		
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	3.668.077	8.338.014
Liquide middelen per 1 januari	-7.646.754	-15.984.768
Liquide middelen per 31 december	-3.978.677	-7.646.754
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	3.668.077	8.338.014

## 8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2025

### Activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	417.907	470.145
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.125.203	76.589.699
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.233.486	1.160.492
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>1.459.811</u>	<u>350.969</u>
	80.818.500	78.101.160
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>5.548.500</u>	<u>5.621.300</u>
	<b>86.784.907</b>	<b>84.192.605</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	679.817	379.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>1.800.923</u>	<u>1.800.000</u>
	2.480.740	2.179.600
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	28.729	16.399
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.072	
Overlopende activa	<u>-3.026</u>	<u>23.643</u>
	48.775	40.042
<b>Liquide middelen</b>	10.981.461	16.096.174
<b>Totaal vlottende activa</b>	<u>13.510.976</u>	<u>18.315.816</u>
<b>Totaal activa</b>	<u><u>100.295.883</u></u>	<u><u>102.508.421</u></u>

**Passiva**

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	60.171.713	57.740.551
Herwaarderingsreserve VOV	510.286	
Overige reserves	28.821.694	29.411.424
Resultaat boekjaar	<u>5.698.228</u>	<u>9.925.478</u>
	95.201.921	97.077.453
<b>Voorzieningen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		48.930
Overige voorzieningen	<u>297.615</u>	<u>236.470</u>
	297.615	285.400
<b>Langlopende schulden</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>1.200.542</u>	<u>1.146.492</u>
	1.200.542	1.146.492
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	340.536	145.467
Belastingen en premies sociale verzekeringen	116.648	195.421
Overlopende passiva	<u>3.138.621</u>	<u>3.658.188</u>
	3.595.805	3.999.076
<b>Totaal Passiva</b>	<u><u>100.295.883</u></u>	<u><u>102.508.421</u></u>



## 8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Huuropbrengsten	3.899.234	4.554.953
Opbrengsten servicecontracten	150.620	170.308
Lasten servicecontracten	-170.587	-140.798
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-237.449	-429.094
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.236.632	-1.525.245
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-417.830	-357.356
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.987.354</b>	<b>2.272.768</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-38.206
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-38.206</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.805.923	4.014.734
Toegerekende organisatiekosten	-91.187	-73.175
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.806.094	-3.199.042
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>908.642</b>	<b>742.518</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-101.105	-222.005
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.492.411	7.828.370
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.473	1.310
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.393.779</b>	<b>7.607.676</b>
Opbrengst overige activiteiten	524	2.725
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>524</b>	<b>2.725</b>
Overige organisatiekosten	-239.278	-103.223
Leefbaarheid	-77.409	-85.622
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.973.612</b>	<b>10.398.635</b>
Financiële baten en lasten	1.984	-112.104
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>5.975.596</b>	<b>10.286.531</b>
Belastingen	-277.368	-361.053
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5.698.228</b>	<b>9.925.478</b>

## 8.7. Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. (A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
1.1 Huren	<u>3.868.917</u>	<u>4.557.645</u>
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	<i>3.424.687</i>	<i>4.124.191</i>
<i>1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	<i>130.782</i>	<i>131.487</i>
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>	<i>313.448</i>	<i>301.967</i>
1.2 Vergoedingen	137.421	173.815
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	523	-6.035
1.5 Renteontvangsten	138	56
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<u>4.006.999</u>	<u>4.725.481</u>
<b>Uitgaven</b>		
1.7 Personeelsuitgaven	506.667	615.664
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.162.248	1.215.944
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	797.651	891.069
1.10 Renteuitgaven interne lening		112.161
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7.886	8.898
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9.648	9.753
1.13 Vennootschapsbelasting	209.869	327.691
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<u>2.693.969</u>	<u>3.181.179</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u><b>1.313.030</b></u>	<u><b>1.544.302</b></u>

	2025	2024
<b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	2.493.100	18.576.508
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	2.995.950	1.652.175
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	5.489.050	20.228.683
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	76.947	-163.327
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	309.544	275.373
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb		
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb VOV	2.980.915	1.971.050
2.13 A Aankoop grond	839.455	
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	1.796	
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	61.382	83.627
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	4.270.039	2.166.723
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	1.219.011	18.061.960
<b>FVA</b>		
2.18,1 Uitgaven dividend	7.646.754	8.500.000
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	7.646.754	8.500.000
<b>Kasstroom uit (des-)investerings</b>	<b>-6.427.743</b>	<b>9.561.960</b>
<b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Uitgaand</b>		
3.2.4 Aflossing interne leningen		-6.129.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>-6.129.000</b>
4.1 Mutatie liquide middelen	-5.114.713	4.977.262
4.2 Wijziging kortgeldmutaties		
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-5.114.713</b>	<b>4.977.262</b>
Liquide middelen per 1 januari	16.096.174	11.118.912
Liquide middelen per 31 december	10.981.461	16.096.174
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-5.114.713</b>	<b>4.977.262</b>

## 9. WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WOONGOOD MIDDELBURG

De WNT is van toepassing op Woongood Middelburg. Het voor Woongood Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

<b>Gegevens 2025</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R. de Jonge</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2025	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.777,60
Beloningen betaalbaar op termijn	22.426,20
<i>Subtotaal</i>	<i>185.203,80</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>185.203,80</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2024</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R. de Jonge</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	148.202,52
Beloningen betaalbaar op termijn	22.617,36
<i>Subtotaal</i>	<i>170.819,88</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>170.819,88</b>

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2025</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	S.J. Szarafinski		M.I.H. Smulders		J.S. Vrolijk	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	22.240		14.995		15.008,30	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900		20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	22.240		14.995		15.008,30	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2024</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	S.J. Szarafinski		M.I.H. Smulders		J.S. Vrolijk	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	21.060		14.230		14.340,67	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250		19.500		19.500	

<b>Gegevens 2025</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R.F.F. Bin</b>		<b>C.L. van de Wege</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>		<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	14.830		15.048,11
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600		20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	14.830		15.048,11
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
<b>Gegevens 2024</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R.F.F. Bin</b>		<b>C.L. van de Wege</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>		<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	14.040		14.210
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500		19.500

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband gedaan aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## 10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg is opgesteld door het bestuur.

Middelburg, 17 juni 2026

R. de Jonge  
Directeur/bestuurder

### Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg is vastgesteld door de raad van commissarissen op 17 juni 2026 te Middelburg.

S.J. Szarafinski  
Voorzitter

M.I.H. Smulders  
Lid

R.F.F. Bin  
Lid

C.L. van de Wege  
Lid

J.A.J. Dekkers  
Lid

## DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS

### **Statutaire regeling resultaatbestemming**

Er is geen statutaire regeling voor de resultaatbestemming van toepassing.

### **Controleverklaring**



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woongood Middelburg

### Verklaring over de jaarrekening 2025

---

#### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg ('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 dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening 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.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda,  
T: 088 792 00 76, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

---

## **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 Woongood Middelburg 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 Woongood Middelburg 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 Middelburg. 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’.

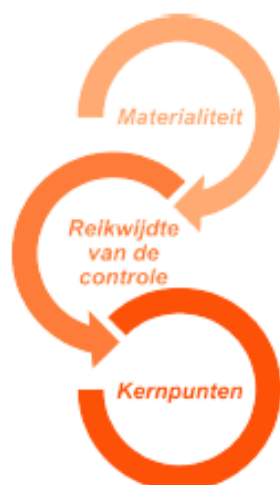


Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf "Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden" van de jaarrekening heeft Stichting Woongood Middelburg de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn 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. 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, betreffen de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Woongood Middelburg. 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: €10.000.000

Specifieke materialiteit: €1.150.000

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.

<b>Materialiteit</b>	€10.000.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€1.150.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	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 Woongood Middelburg.

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.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

**De overwegingen voor de gekozen benchmark**

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.

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.

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 €1.000.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €115.000 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 Woongood Middelburg maakt gebruik van een serviceprovider***

Stichting Woongood Middelburg 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 certificerende 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 certificerende 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 Woongood Middelburg en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.



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 van het bestuur, de gedragscode, klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij de directeur-bestuurder, het management en leden van 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, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. 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><b>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</b></p> <p>Het bestuur 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 het bestuur met betrekking tot:</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 onze controle hoofdzakelijk gegevensgericht ingestoken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none"> <li>• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>• schattingen;</li> <li>• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur.</p>	<p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, 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. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur 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 het bestuur.</p>
<p><b>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstremgeling</b></p> <p>Stichting Woongood Middelburg 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 door belangenverstremgeling.</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.</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 belangenverstremgeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven, juridische kosten en correspondentie met de toezichthouder 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

Het bestuur 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 het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden en door het bestuur te bevragen 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 het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.



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

#### 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	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde</b></p> <p>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 waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 EUR 95 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woongood Middelburg de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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 het bestuur.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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 het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur 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).</p> <p>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 markthuurl(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte 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.</p> <p>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.</p>	<p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>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. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>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.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>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.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie</b></p> <p>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.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Woongood Middelburg 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 door exploiteren 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.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woongood Middelburg 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 het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>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 het bestuur.</p> <p>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 waarden 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.</p> <p>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.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>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.</p> <p>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.</p>

### **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 artikel 35 van de Woningwet. 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- 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.

Het bestuur 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 middels de offerteprocedure benoemd als externe accountant van Stichting Woongood Middelburg door de raad van commissarissen vanaf boekjaar 2025.

---

### 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 punt "accountantskosten" 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 het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur 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 het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur 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.

Breda, 17 juni 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

M.M.J. Zoontjens MSc RA