

SAMEN OP KOERS

JAARVERSLAG 2025



COLOFON

Dit is een uitgave van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd aan de Kadestraat 1 te Arnhem. Het verslag heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat parallel loopt met het kalenderjaar 2025.

Stichting Volkshuisvesting Arnhem is gevestigd in Arnhem en werkt volledig binnen deze gemeente. Het werkgebied is de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Hoewel we in de andere gemeenten in deze regio geen woningbezit hebben, werken we wel intensief samen met collega-corporaties. Het huidige bezit van Volkshuisvesting bevindt zich volledig in de gemeente Arnhem.

De Stichting Volkshuisvesting Arnhem is als 'Vereniging Volkshuisvesting' opgericht op 27 maart 1908. Haar statuten

werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1908 nr. 144. De Stichting is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Zij heeft haar middelen in het verslagjaar dan ook uitsluitend in dat belang gebruikt. Deze toelating werd gehandhaafd bij Koninklijk Besluit van 11 januari 1967 nr. 60.

De laatste statutenwijziging dateert van 9 augustus 2022.

De inschrijving in het Handelsregister vond plaats op 3 maart 1998, onder dossiernummer 09063142.

Vanaf 1 januari 2013 wordt de Stichting Volkshuisvesting Arnhem aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Ons RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkings-

verbanden Informatienummer) is 80 188 1444. Met ingang van 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de status van 'organisatie van openbaar belang' (OOB).

De Stichting is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

Vormgeving:

VUURWERK communicatie en vormgeving, Arnhem

Infographics en illustraties:

Illustratiestudio Anne Luchies, Arnhem

INHOUD

DEEL I JAARVERSLAG	4	H5 DE COLLEGA'S BINNEN	42	H8 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	72
Voorwoord	5	VOLKSHUISVESTING	42	8.1 Besturen en toezichhouden	74
Ontwikkelingen, resultaten en highlights	6	5.1 Organisatieontwikkeling	43	8.2 Governance	77
H1 VITALE BUURTEN EN WIJKEN	8	5.2 Strategisch HRM	43	8.3 Vergaderingen en commissies	78
1.1 Gebiedsgerichte aanpak samen met partners	9	5.3 Fit voor de Toekomst	45	8.5 Samenstelling RVC	82
1.2 Leefbare buurten en wijken	13	5.4 De ondernemingsraad in 2025	49	8.6 Onafhankelijkheid en integriteit	84
H2 EEN THUIS VOOR IEDEREEN	16	H6 FINANCIEEL BELEID	50	8.7 Remuneratiebeleid 2025	85
2.1 Betaalbaar wonen	17	6.1 Resultaat en kasstromen	51	Ondertekening van het jaarverslag 2025 i.c. het volkshuisvestingsverslag en het bestuursverslag	85
2.2 Huisvesting Aandachtsgroepen	21	6.2 Financiële continuïteit	53	Bijlage 1: Volkshuisvesting in cijfers	86
2.3 Wonen zonder financiële zorgen	24	6.3 Treasury	54	Bijlage 2: Geformaliseerde overleggen	90
2.4 Dienstverlening	25	6.4 Fiscaal beleid	56	DEEL II JAARREKENING	92
H3 GOEDE WONINGEN VOOR NU EN	28	6.5 Kader en oordeel toezichthouders	56	DEEL III OVERIGE GEGEVENS	94
IN DE TOEKOMST	28	6.6 Verbindingen	57		
3.1 Op weg naar duurzame woningen voor de toekomst	29	6.7 Maatschappelijke bijdrage	57		
3.2 Beheer en onderhoud	29	6.8 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	57		
H4 VITAAL EN VERBONDEN MET	36	6.9 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	58		
ONZE OMGEVING	36	H7 GOED BESTUUR	60		
4.1 Een Nieuw ondernemingplan	37	7.1 Visie	62		
4.2 betrekken van huurders bij beleid en beheer	38	7.2 Governance	62		
4.3 Maatschappelijke samenwerking	41	7.3 Toezicht	63		
		7.4 Risicomanagement	64		
		7.5 Integriteit	71		
		7.6 Compliance	71		
		7.7 Privacy & informatiebeveiliging	71		



DEEL I

JAARVERSLAG

ons kompas



SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



VOORWOORD

Dit jaarverslag blikt vooral terug op onze resultaten in 2025. Dat levert een rijk beeld op. Het was het eerste jaar van ons nieuwe ondernemingsplan Vitaal en verbonden. Het ondernemingsplan gaat door op de weg die we met ons Koersdocument Samen werkt in 2019 zijn ingeslagen. Het werken aan vitale buurten blijft ons ijkpunt. Deze inzet voelt steeds urgenter. De tijden zijn onrustig en onzeker, er zijn veel geopolitieke spanningen die doorwerken in de samenleving. Digitale ontwikkelingen gaan razendsnel en creëren verschillende werkelijkheden.

Des te belangrijker is de aandacht voor het samenleven met elkaar in buurten en wijken. Dat is niet altijd vanzelfsprekend. De afgelopen decennia hebben we het individu wel erg centraal gesteld en de gehele samenleving daarop ingericht. Daarmee is iets vanzelfsprekends als gemeenschapszin naar de achtergrond geschoven. Zorgelijk? Ja, maar verdwenen is het niet. Het heeft aandacht nodig. Wij hebben daarom vitale buurten centraal in ons handelen gezet. We beginnen het jaarverslag dan ook met voorbeelden van gebiedsgericht werken aan leefbare buurten.

Ik wens u veel leesplezier en wil iedereen bedanken voor zijn of haar bijdrage aan onze missie van vitale buurten. Allereerst de huurders. We zeggen niet voor niets: mensen maken de stad. Zij vormen de kern van een buurt, een wijk. Ook dank aan de gemeente, onze collega-corporaties, partners en RG-partners voor de prettige samenwerking afgelopen jaar.



Opleverfeest 't Duijfe

Expliciet een woord van dank voor de betrokkenen bij het Nationaal Programma Arnhem-Oost. We zijn het avontuur aangegaan om niet het belang van de organisatie voorop te stellen (we zijn “het middel”) maar de collectief geformuleerde doelstelling. Dat is een zoektocht, maar wel een aangename. Omdat het creativiteit en nieuwsgierigheid vraagt, en we het samen doen. Dat zijn belangrijke waarden voor ons.

Tot slot een woord van dank voor de HOVAR, onze huurdersorganisatie, de RvC en aan alle medewerkers van Volkshuisvesting. Die, ieder vanuit hun rol, elke dag via klein doen, werken aan zoiets groots als vitale buurten.

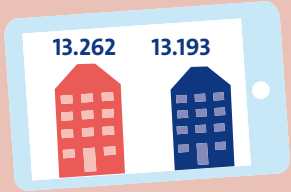
Liesbeth van Asten
Maart 2026

Ontwikkelingen, resultaten en highlights

Woningvoorraad

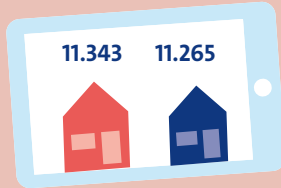
Totale voorraad

2025 2024



Betaalbare voorraad

2025 2024



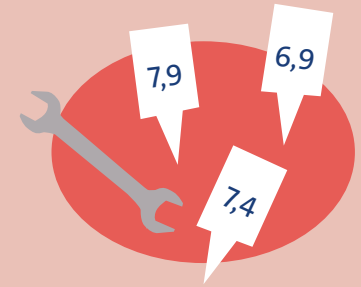
Nieuwbouwwoningen

We hebben 72 nieuwbouwwoningen opgeleverd.



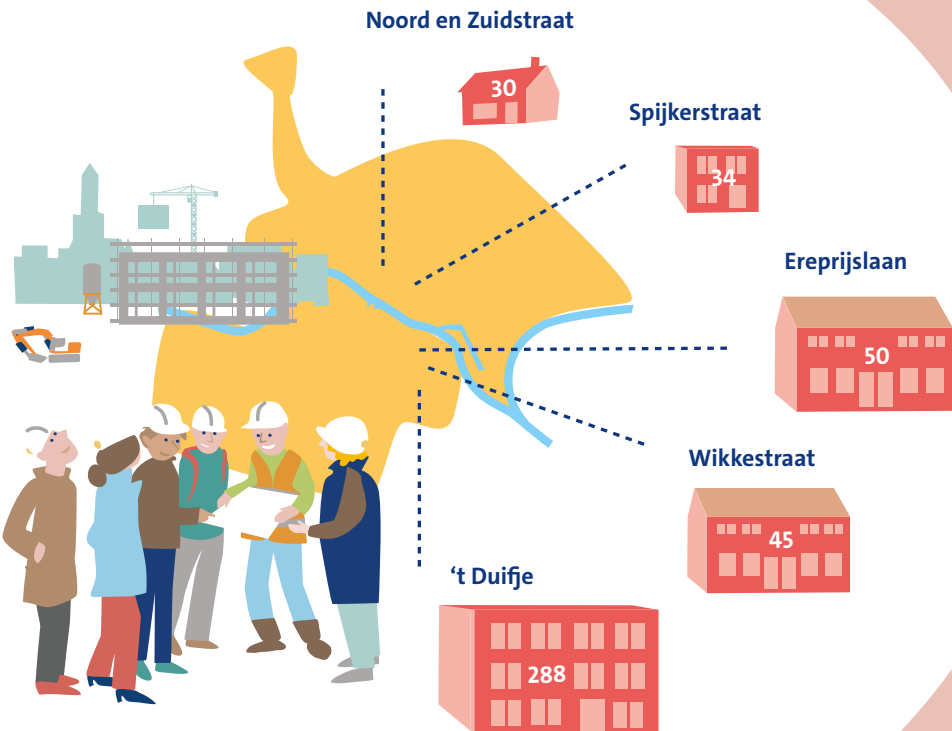
Huurderstevredenheid Dienstverlening

	2025	2024
Reparaties	7,9	7,5
Nieuwe huurders	7,4	7,4
Vertrekkende huurders	6,9	6,4

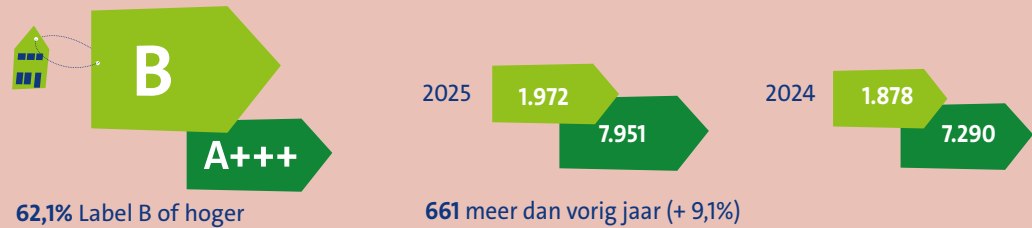


Verduurzaamde woningen

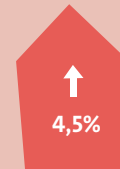
Volkshuisvesting verduurzaamde maar liefst 447 woningen in Arnhem.



Energielabel



Huurverhoging



Hoge druk op woningmarkt Arnhem blijft

Actief woningzoekenden gestegen	2025	2024	Vershil
	44.453	41.131	+ 3.322 -(+ 8,1%)

Financieel resultaat

	2025
Operationele kasstroom	€ 8,2 miljoen
Verkoopkasstroom	€ 14,7 miljoen
Kasstroom investeringen	-€ 53,5 miljoen



Resultaat 2025
€ 48,8 miljoen

Toelichting

Volkshuisvesting spande zich maximaal in om te voldoen aan de financiële normen van de Autoriteit woningcorporaties.



De waarde van het bezit nam toe door wijzigingen in de berekening van de marktwaarde van ons woningbezit.



Nationaal Programma Arnhem Oost (NPAO)

We nemen deel aan lokale, regionale en landelijke samenwerkingsverbanden waarin we zaken afstemmen en kennis en kunde uitwisselen. We zijn nadrukkelijk alliantiepartner van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid voor Arnhem-Oost (NPAO).



Ondernemingsplan

Begin dit jaar hebben we ons nieuwe ondernemingsplan "**Vitaal en verbonden**" vastgesteld. Daarmee hebben we onze koers versterkt en het werken aan vitale buurten nog meer vastgezet in het hart van onze organisatie.



Podcast

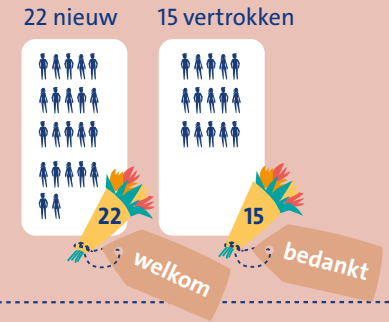
We hebben onze podcastserie uitgebreid met nieuwe afleveringen over de waarde van ons werk met als titel '**Mensen maken de stad**'.



Collega's

Volkshuisvesting had **175** medewerkers in dienst en **13** op inhuurbasis.

Het aandeel vast in dienst groeit, het aandeel inhuur daalt.



Dankzij 'Samen Werkt':

MerWijde is een nieuwe gemeenschap, hoogwaardige flexwoningen zijn een thuis voor een bijzondere mix van burens

*

ruim 1000 Malburgers dachten mee met het toekomstperspectief "Malburgers Samen Vooruit"

*

twee wijkpunten gingen open, in Klarendal en Malburgers

*

met bewoners werkten we aan vergroening en klimaat-adaptieve buurten

*

kinderwijkteams ruimen de buurt op, kinderen zorgen voor hun eigen leefomgeving

*

onze bereikbaarheid verbeterde sterk

*

minder betaalstress bij huurders door meer aandacht voor preventie bij geldzorgen, Immerloo schuldenvrij liep door

*

we tekenden het hoofdlijnen-akkoord voor Rijnpark

*

meer aandacht voor circulariteit in het duurzaamheidsplan, de eerste circulaire keukens zijn geplaatst

*

de bewoners in 't Duifje gaven een 8,5 voor de renovatie.

*

We doen het echt samen in Arnhem!



H1

VITALE BUURTEN EN WIJKEN

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



1.1 GEBIEDSGERICHTE AANPAK SAMEN MET PARTNERS

Met ons nieuwe ondernemingsplan “Vitaal en verbonden” hebben we de buurt nog steviger en zichtbaarder in het hart van ons werk gezet. Want we weten: een thuis is echt meer dan een huis. De buurt doet ertoe. Dat merken we op allerlei plekken. We zijn niet voor niets alliantiepartner van het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO). We plaatsen projecten steeds meer in de context van de woonomgeving. Niet alleen het gebouw moet opgeknapt worden; ook de omgeving moet profiteren. Dat laten we bijvoorbeeld zien in Elderveld, waar we de renovatie en verduurzaming van de flats aan het Schiphol- en Driemondplein voorbereiden en tegelijkertijd en al vooraf sociaal investeren.

Voor de wijken Geitenkamp, Malburgen en Sint Marten/Klarendal zijn we volop plannen aan het maken én aan het uitvoeren, allemaal onderdeel van het NPAO. Zo werken we aan vitale buurten. Dit doen wij samen met de bewoners en samenwerkingspartners. Dat “samen” levert bijna altijd



al direct concrete verbeteracties op in de dagelijkse leefomgeving van bewoners.

Ontwikkelperspectief Malburgen

Malburgen Samen Vooruit: op naar 2040. In Malburgen zijn ruim 1.000 inwoners betrokken bij de totstandkoming van het Ontwikkelperspectief Malburgen 2040. Een ongekeerd hoog aantal. Dat gebeurde o.a. bij de wijkclubs, waaronder een Valentijnsdiner in de Kruiskerk. Daar zagen we de liefde van veel bewoners voor de wijk. En we deden aan “pop-up participatie” op verschillende plekken in Malburgen, bijvoorbeeld op de wijkbraderie en de kerstmarkt. Wij gaan naar de bewoners toe in plaats van andersom. Malburgers laten zien dat ze zeer betrokken zijn bij hun wijk en graag meedenken over de toekomst. Het resultaat mag er wezen: een doorkijk naar de komende 15 jaar met een integrale agenda. Zo bouwen we samen aan de toekomst van Malburgen met de mensen die er elke dag wonen, werken en leven. Zo brengen we Malburgen Samen Vooruit. En dat is elke dag te zien, bijvoorbeeld bij de bijna afgeronde bouw van wijkcentrum De Hobbit en de nieuwe appartementen daar.



Aan de slag in Malburgen

Natuurlijk maken we niet alleen plannen. Een greep uit de vele projecten waar we dagelijks aan werken:

- Het Experiment Immerloo Schuldenvrij liep door. Meer bewoners zijn begeleid naar werk met ondersteuning van het Malburgs Buurt Baan bedrijf. Bestaanszekerheid is daarmee versterkt. Ons verduurzamingsproject was de aanjager om dit tot stand te brengen. Onze collega's van “sociaal incasseren” zijn betrokken.
- De ‘Nieuw Cementers’ van Vivare en Volkshuisvesting in Immerloo vormen sinds dit jaar samen een hechte groep en krijgen begeleiding van de opbouwwerker van Rijnstad. We hebben samen met bewoners activiteiten opgezet zoals de culturendag. Ook is het taalaanbod vergroot en nemen er steeds meer bewoners deel aan de taallessen. Nieuw cementers zijn bewoners die willen bijdragen aan de leefbaarheid en de gemeenschap in hun woonomgeving. Het mooie is dat activiteiten hiermee echt door en voor bewoners worden georganiseerd.
- In winkelcentrum de Drieslag maken we gebruik van



het wijkpunt, samen met de wijkagenten, handhaving en de stadsmarinier. Dit is een laagdrempelige plek waar bewoners, ondernemers en netwerkpartners terecht kunnen met vragen en buurtinitiatieven, vooral op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Het wijkpunt draagt bij aan onze zichtbaarheid en benaderbaarheid in de wijken. Zo kunnen we sneller actie ondernemen en klachten voorkomen.

Geitenkamp

In Geitenkamp is er blijvend aandacht voor de thema's duurzaamheid, wonen, (wijk)economie, meedoen en veiligheid. In het NPAO komen veel van deze thema's ook terug. Enkele bijzonderheden die dit jaar speelden:

- Een bewonersinitiatief dat pleit voor het terugbrengen van de sociale huur in de wijk van 83% naar 65%. Het voorstel ging eind 2025 naar de gemeenteraad en kan

op brede steun rekenen voor meer differentiatie in de woningvoorraad.

- Door het verdwijnen van de supermarkten uit de wijk staat de leefbaarheid onder druk. Want dat zijn nu net de plekken voor een dagelijks praatje. Maar ook de mogelijkheid voor ouderen om nog zelfstandig boodschappen te doen staat onder druk. Er komt nu een markthal met het aanbod voor dagelijkse boodschap-



Werk van een projectconsulent

Onze projectconsulent Nina: *'Het werk van een projectconsulent is heel afwisselend. Het ene moment zit je op kantoor en ben je bezig met het nadenken over de communicatie, het volgende moment zit ik bij iemand thuis op de bank over wat de werkzaamheden gaan betekenen. Die afwisseling is wat het superleuk maakt.'*



Nieuwsgierig naar de podcast, luister hier: open.spotify.com/episode/7jSo6B-m13QcnLcQ6CBWk1Y?si=8d7916ob-of874ece&nd=1&dlsi=c530899b05d440c5



Culturedag Immerloo, georganiseerd door de Nieuw Cementers



Wijkpunt Hommelseweg



Lagere gasrekening dankzij verduurzaming Watermuntstraat en Weegbreestraat

“Vorig jaar zijn de woningen hier grondig verduurzaamd. De daken zijn van buitenaf geïsoleerd, de ramen vervangen door HR++-glas en er is extra spouwmuurisolatie aangebracht. Ik was voorzitter van de bewonerscommissie. Dankzij mijn ervaring als timmerman en metselaar kon ik actief meedenken en heb ik ook zelf ideeën ingebracht, zoals het vervangen van het glas.

Het project verliep niet zonder slag of stoot, maar dat kan ook niet anders. Met zoveel bewoners heeft iedereen zijn eigen wensen en zorgen. De vaklui die hier werkten, waren vriendelijk en alles ziet er weer netjes uit in huis. Ik ben absoluut blij dat onze woning is verduurzaamd. Het is nu veel comfortabeler in huis en we hebben een lagere gasrekening.”

Peter van Zinderen
bewoner en voorzitter projectcommissie



pen voor buurtbewoners. Wijkpartners, waaronder het buurtklusbedrijf zijn betrokken. Een voorbeeld waarbij al in de voorbereiding effecten te zien zijn omdat het mogelijkheden biedt voor werk in de wijk.

- De Wijkendeal wordt voorbereid. De leefbaarheidsalliantie stelt vanuit de provincie gelden beschikbaar voor acties op de thema's: trots op de wijk, groene en gezonde wijk, huiskamer(s) van de wijk en samenwerking. Daarmee gaan we in de komende jaren nog meer concrete resultaten laten zien voor de vitale buurt Geitenkamp.
- Met onze renovatie- en verduurzamingsprojecten brengen we letterlijk kleur terug, nu in de Zaslân en omgeving. We versterken daarmee de kwaliteit van het rijksbeschermd stadsgezicht, maar ook het gevoel van trots voor de historie van de wijk en haar bewoners.

Klarendal/Sint Marten

Ook in Klarendal/Sint Marten is een handelingskader opgesteld. Daarbij is aandacht besteed aan veilig wonen, bestaanszekerheid, een schone en groene buurt en sterke gemeenschappen. Ook hier werken we nauw samen met bewonerswerkgroepen.



We hebben al diverse bewonersinitiatieven verder kunnen brengen, mede dankzij ondersteuning van het NPAO. Zo is de Hovenierstraat in Klarendal vergroend door het beplanten van 3 plantvakken en ruim 20 geveltuintjes.



Ook hebben de garageboxen aan de Herenstraat (achter de Klarendalseweg) een nieuw gezicht gekregen door graffiti kunst. Dat leverde bovendien een mooie en vrolijke “samenwerkdag” op waarbij bewoners en ondernemers uit het Modekwartier betrokken waren. Meer verbinding in de wijk dus.

Aan de Hommelseweg 29 is een wijkpunt geopend. Dit is een ontmoetingspunt en samenwerkingsplek voor diverse netwerkpartners, waaronder de wijkagenten, het Team Leefomgeving (TLO) van de gemeente, ArteZ en de Energiebank. Steeds meer bewoners en ondernemers weten deze plek te vinden.

Schipholplein & Driemondplein (Elderveld)

Bij twee grote flats in Elderveld, aan bovengenoemde pleinen, bereiden we de renovatie en de verduurzaming voor. In de flat aan het Schipholplein wonen veel jongeren, aan het Driemondplein vooral ouderen. We zien bij beide flats dat er in de leefbaarheid vergelijkbare uitdagingen zijn: sociale samenhang en in de openbare ruimte. Die pakken we nu ook aan. Met het voorbereiden van de renovatie zien we nu al een stijgende betrokkenheid van bewoners bij hun flat en omgeving.

Bij het Schipholplein bestaat een gevoel van onveiligheid. Er zijn hangjongeren (meestal niet uit de flat zelf) en er is sprake van drugsoverlast. De voorbereiding van de renovatie heeft ervoor gezorgd dat er binnen het wijkveiligheids-overleg meer aandacht is gekomen voor deze plek. Wijkagenten, handhaving, jongerenwerk en straathoekwerk zijn gezamenlijk veel zichtbaarder aanwezig. Dus doordat we met een klankbordgroep van bewoners voor de renovatie begonnen hebben we al gelijk een aantal sociale interven-

ties kunnen doen t.b.v. een fijnere leefomgeving. Daar zat ook de urgente zorg van de klankbordgroep.

In de plannen voor de verduurzaming van de flat zijn ook werkplekken voor de wijkpartners opgenomen. Zo krijgt de plint een sociaal-maatschappelijke invulling en versterken we de vitaliteit. Want er ontstaat zo meer activiteit op de begane grond en daarmee meer ogen naar buiten gericht. Dat helpt bijna altijd bij het verhogen van het veiligheidsgevoel.



Het Driemondplein is één van de drie pilotlocaties voor de Zorgzame Buurtspecifiek gericht op ouderen. We kijken hoe we hier een Lang Leven Thuis-flat kunnen ontwikkelen. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de verbinding met het activiteitencentrum voor ouderen 'De Gaanderij'. En natuurlijk kijken we naar de hele wijk waar veel ouderen wonen.

Ook hier is het groot onderhoud de aanjager om al vóór de uitvoering van de renovatie sociaal aan de slag te gaan. Volkshuisvesting, Stichting Welzijn Ouderen Arnhem (SWOA) en De Gaanderij werken samen aan het versterken van sociale verbinding in de flat. De *communitybuilder* van SWOA stimuleert samen met bewoners ontmoeting en samenredzaamheid. Zo versterken we vanuit de verduurzamingsplannen de sociale verbinding en bouwen we de gebiedsgerichte samenwerking verder uit. Al voordat de aannemer echt aan de slag gaat. En die maakt in de voorbereiding gebruik van medewerkers van het buurtklusbedrijf.

1.2 LEEFBARE BUURTEN EN WIJKEN

Samen

Wij geloven in de kracht van samen! Dagelijks zetten wij ons actief in om ervoor te zorgen dat bewoners zich thuis voelen in hun woning, buurt en wijk. Leefbaarheid, duurzaamheid en sociale verbinding vormen daarbij de basis van ons handelen. Een sterke sociale band en actieve betrokkenheid van bewoners zijn essentieel voor een prettige en veilige woonomgeving. Door zichtbaar en actief aanwezig te zijn in de wijk kunnen wij bovendien daadkrachtig optreden waar nodig. Samen met partners zoals de Woonomgevingsploeg, het Buurtgroenbedrijf, het

Buurtklusbedrijf, Mantelzorg Vrijwillige Thuishulp (MVT) en Stichting 't Broek Omhoog werken we dagelijks aan een schone, groene, hele en veilige leefomgeving. Want samen maken we het verschil en bouwen we aan een fijne woonomgeving voor iedereen.

Bijvoorbeeld in de monumentale wijk Lombok: daar hebben we twee spreekuren georganiseerd in buurtcentrum 't Huukske. Deze zijn goed bezocht; circa 1 op de 8 bewoners maakte hiervan gebruik. De gesprekken gingen vooral over vocht- en schimmelproblemen, communicatie, reparatieverzoeken, leefbaarheid en de aanpak van de woningen. Bewoners spraken hun waardering uit voor de spreekuren en gaven aan het persoonlijk contact te waarderen en zich serieus genomen te voelen. Klachten kunnen zo sneller opgepakt worden.



WAT SPEELDE ER NOG MEER: VERSCHILLENDE PROJECTEN



Hulp bij tuinonderhoud

MVT (Mantelzorg Vrijwillige Thuishulp) heeft 128 tuinen van onze bewoners aangepakt. In dit groene project werken wij samen met vrijwilligers van MVT, gemeente Arnhem, Portaal en Vivare.



Noord- en Zuidstraat



De Plint Immerloo



The Big Draw in de Pijlkruidstraat

The Big Draw Pijlkruidstraat

Tijdens *The Big Draw* maakten bewoners in de Pijlkruidstraat (Malburgen) buurtkaarten voor de toekomst. Ze vertelden ook over zwerfvuil en verkeersdrukke. Ze waarderen de winkels als ontmoetingsplek. Hun wensen zijn: meer groen en veilige speelplekken. Dergelijke activiteiten zijn mooie manieren om met bewoners in gesprek te gaan.



Buurttuinen Presikhaaf

Buurttuinen Presikhaaf

In Presikhaaf zijn drie buurt- en speeltuinen geopend tussen de flats en eengezinswoningen aan de Stellingwerfstraat en Hudsonstraat. Op drie flats zijn prachtige muurschilderingen gemaakt. Bij de aanleg hebben veel bewoners geholpen.

Groene finish Noord- en Zuidstraat

In de Spoorhoek zijn de witte woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Met hulp van het Buurtgroenbedrijf Spijkerviertel zijn geveltuinten aangelegd en de voortuinen aangepakt. Bewoners, aannemer Plegt-Vos en Volkshuisvesting-collega's staken de handen uit de mouwen.

Plint in Immerloo

Onze buurthuiskamer de Plint in Immerloo wordt dagelijks gebruikt om elkaar te ontmoeten. Ook Sinterklaas kreeg er een groots onthaal. Bewoners gingen er samen op uit naar de Rotterdamse markt en verzamelden dekens voor het goede doel.

Kinderwijkteams

In 't Broek, Immerloo en de Vissenbuurt ondersteunen we KinderWijkTeams. Deze teams zetten zich in voor duurzaamheid, natuur, leefbaarheid en milieu in hun eigen wijk. Als bedankje hebben we een van de KinderWijkTeams op kantoor een leuke middag bezorgd..



Presikhaaf MerWijde

Op 15 mei was de officiële opening van MerWijde. Wethouder Paul Smeulders onthulde de namen van de vijf woongebouwen: Mars, Pluto, Saturnus, Venus en Jupiter. Het paviljoen op het binnenterrein heet Kosmos. Daar worden veel activiteiten georganiseerd. De 20 'Nieuw Cementers' hebben hard gewerkt aan de gemeenschap waar ook een aantal statushouders een eerste zelfstandige thuis hebben gevonden. De community app helpt bij het creëren van het thuisgevoel. Die krijgt van de bewoners een 8!



Klimaatbestendige pleinen in Malburgen

Bewoners, Stichting Schone straat groene buurt, studenten van Van Hall Larenstein, Arnhem Klimaatbestendig, Arnhem Zoomt, Rotary Club Arnhem, de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting zorgden samen voor groenere binnenpleinen. Zo verminderen we hittestress en wateroverlast. Samen werkt!

De Klarendalse molen draait weer fier

Na ruim een jaar verbouwen heropende burgemeester Marcouch molen De Kroon. Ons vastgoedteam en het molenbestuur (waaronder oud-collega Frank Lassche) hebben zich voor de molen ingezet. Frank ontving voor zijn jarenlange inzet het Arnheems Meisje. De molen is een icoon in Klarendal, de trots voor veel bewoners



Onze monumentale woningen en molen op tv in Scrooge

In december waren onze woningen en de molen in Klarendal het decor van het Charles Dickens kerstverhaal Scrooge. Dit herkenbare verhaal over armoede werd door de gemeente en het NPAO naar

Klarendal en de Geitenkamp gehaald. Bewoners uit Klarendal en Geitenkamp keken samen naar de live tv-uitzending. Een bijzondere ervaring voor iedereen.



Dit is opgenomen in een van onze museumwoningen
Als de liefde niet bestond



Opruimdagen

Er waren opruimacties samen met bewoners en wijkpartners in 't Duifje, Immerloo, Elderveld en de Vissenbuurt (Malburgen). Huurders konden hun grofvuil laten ophalen en is er zwerfval opgeruimd. Vaak koppelen we dat onze renovatieprojecten. We horen dan ook wat er leeft en speelt in de buurt. Goed voor een schonere leefomgeving en betrokken wijkbewoners.



H2

EEN THUIS
VOOR IEDEREEN

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



2.1 BETAALBAAR WONEN

Het dagelijks verhuren en onderhoud van onze woningen is de kern van ons werk. Dat valt vaak niet op, maar als wij dat goed doen, is het wel de basis voor een goed leven voor heel veel Arnhemmers.

Eind 2025 hadden we 11.343 zelfstandige “bereikbare” sociale huurwoningen. Dat zijn huurwoningen met een maximumhuurprijs van € 731,93 voor mensen die afhankelijk is van huurtoeslag. Dat noemen we de bereikbare woningvoorraad. Daarmee leveren we onze bijdrage aan de prestatieafspraken in de stad met de gemeente, huurdersorganisaties en de andere corporaties.

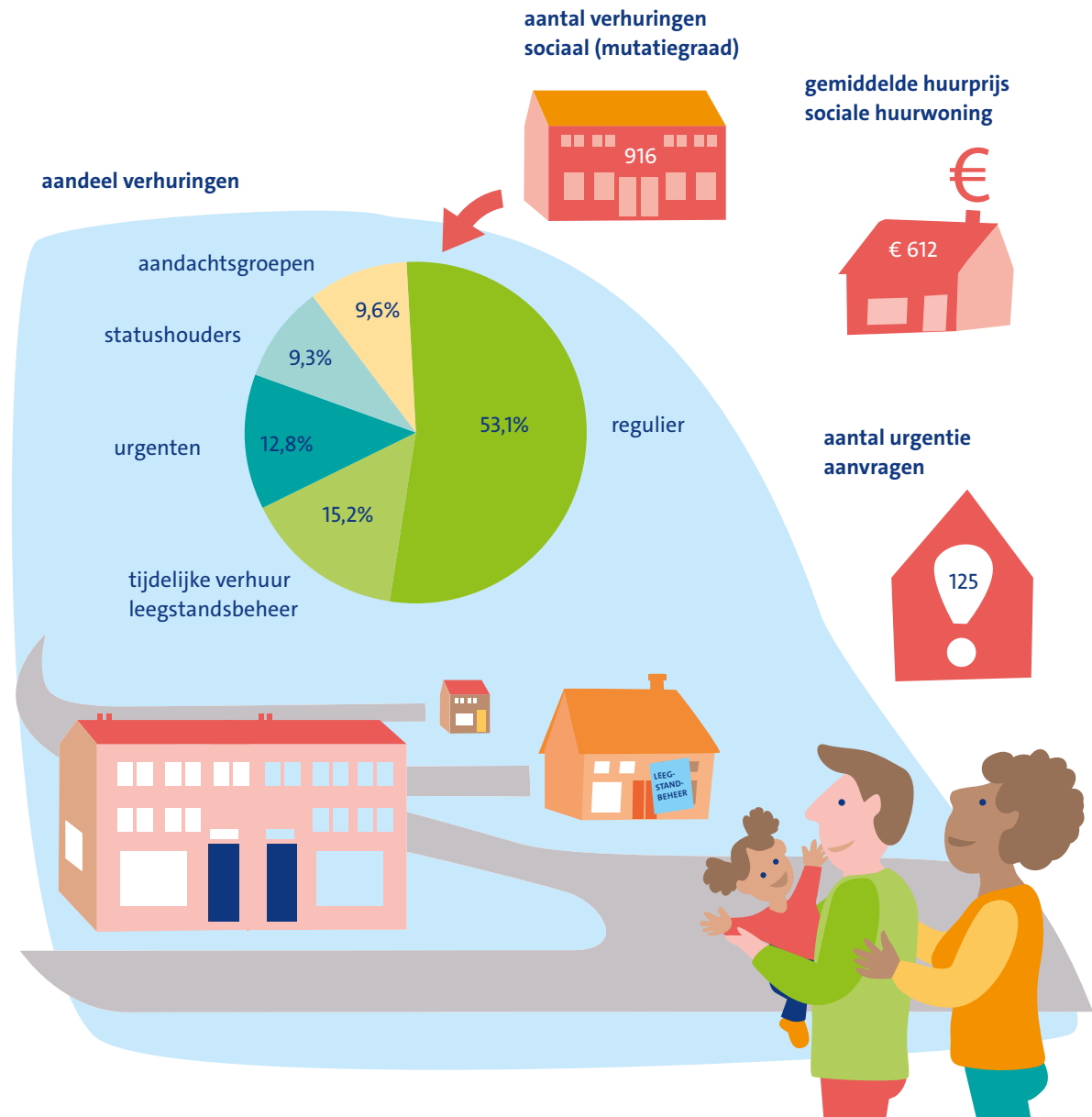
Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli

De jaarlijkse huuraanpassing was dit jaar zeer bijzonder. De regering kondigde op 16 april een huurbeprezing aan, terwijl de voorbereidingen voor de jaarlijkse aanpassing op basis van afspraken uit de Nationale Woontop al in volle gang waren. Dat gaf de huurders veel onzekerheid omdat onduidelijk was of dit wel of niet doorging.

Na de val van het kabinet op 3 juni verviel dit voorstel. Onze huurders hadden de aankondiging van de jaarlijkse huuraanpassing al onder voorbehoud ontvangen om aan alle wettelijke eisen te kunnen voldoen. Deze hield het volgende in:

- De huren van onze kernvoorraad stegen met 4,5%.
- Bijna 700 huurders kregen een inkomensafhankelijke verhoging. Dat zijn huurders die met hun huidige inkomen niet meer tot de primaire doelgroep voor de sociale huursector behoren. We vinden dit rechtvaardig omdat een hogere huur passender is bij hun inko-

Betaalbaar wonen



men. Ook omdat we voor het grootste deel van onze woningvoorraad een lagere huur vragen dan op basis van de puntentelling zou mogen. De extra inkomsten zetten we in voor het onderhoud en leefbaarheid.

- De vrije-sectorhuren zijn met 4,1% verhoogd.
- We ontvingen een vergelijkbaar aantal bezwaren als in 2024. Door de eerdere aankondiging van de huur-

bevriezing hebben we 26 van de 95 bezwaren door- gestuurd naar de Huurcommissie. Daarvan is 90% daarvan afgewezen. De totale groei van onze huur van zelfstandige sociale huurwoningen op jaarbasis is gebonden aan regels. De totale groei (huursom) bedroeg 4,47%.

Toewijzing en wettelijk kader

De overheid stelt inkomenseisen aan de huishoudens die in een sociale huurwoning mogen wonen. Mede door de krap- te op de woningmarkt is het belangrijk dat onze huurwo- ningen bij die Arnhemmers terecht komen die het op basis van hun inkomen ook echt nodig hebben. Daarnaast is er een norm voor het ‘passend toewijzen’ van huurwoningen.

Opbouw van het woningbezit naar type en netto huurprijs (per 31 december)

	Aantal woon- eenheden per 31-12-2025	Aandeel woning- bezit 2025	Aandeel woningen met een huur van:				
			t/m € 477,20	1e aftop: € 477,21 t/m € 682,96	€ 682,97 t/m 731,93	€ 731,94 t/m € 900,07	> € 900,07
			<i>goedkoop</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>betaalbaar 3+</i>	<i>overig sociaal</i>	<i>vrije sector</i>
eengezinswoningen	5.542	42%	258	3.654	572	840	218
Meergezinswoningen	7.216	54%	1.222	4.900	672	318	104
Intramuraal zorgvastgoed	59	1%	24	25	1	-	9
Subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.817	97%	1.504	8.579	1.245	1.158	331
<i>Totaal betaalbaar</i>			11.343				
onzelfstandige woonegelegenheden	445	3%	426	19	0	0	0
totaal 2025	13.262	100%	1.930	8.598	1.245	1.158	331
			14,6%	64,8%	9,4%	8,7%	2,5%
totaal 2024	13.193	100%	1.946	8.645	1.088	1.291	223
totaal 2023	12.969	100%	2.546	8.716	685	793	229

Die moet ervoor zorgen dat een woningzoekende geen woning aangeboden krijgt die hij of zij niet kan betalen.

De woningcorporaties in de Entree-regio (Arnhem-Nijmegen) gebruiken dezelfde regels bij de woonruimteverdeling. Zij werken met de gezamenlijke huisvestingsverordening. Binnen deze regels is er ruimte voor de corporaties om keuzes te maken in de verdeling van de schaarse woningen die vrijkomen.

Bijna alle sociale huurwoningen zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 49.699. Daarmee voldeden we ruim aan de Europese inkomensnorm. Van de sociale huurwoningen ging 4% (maximum is 15%) naar middeninkomens. Voor vitale en gedifferentieerde buurten willen we dit aandeel wel gaan verhogen.

Bij 598 nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens hebben we getoetst of de huur passend is bij het inkomen. Bij 98,5% is de huur passend. Hiermee blijven we binnen de norm van minimaal 95%.

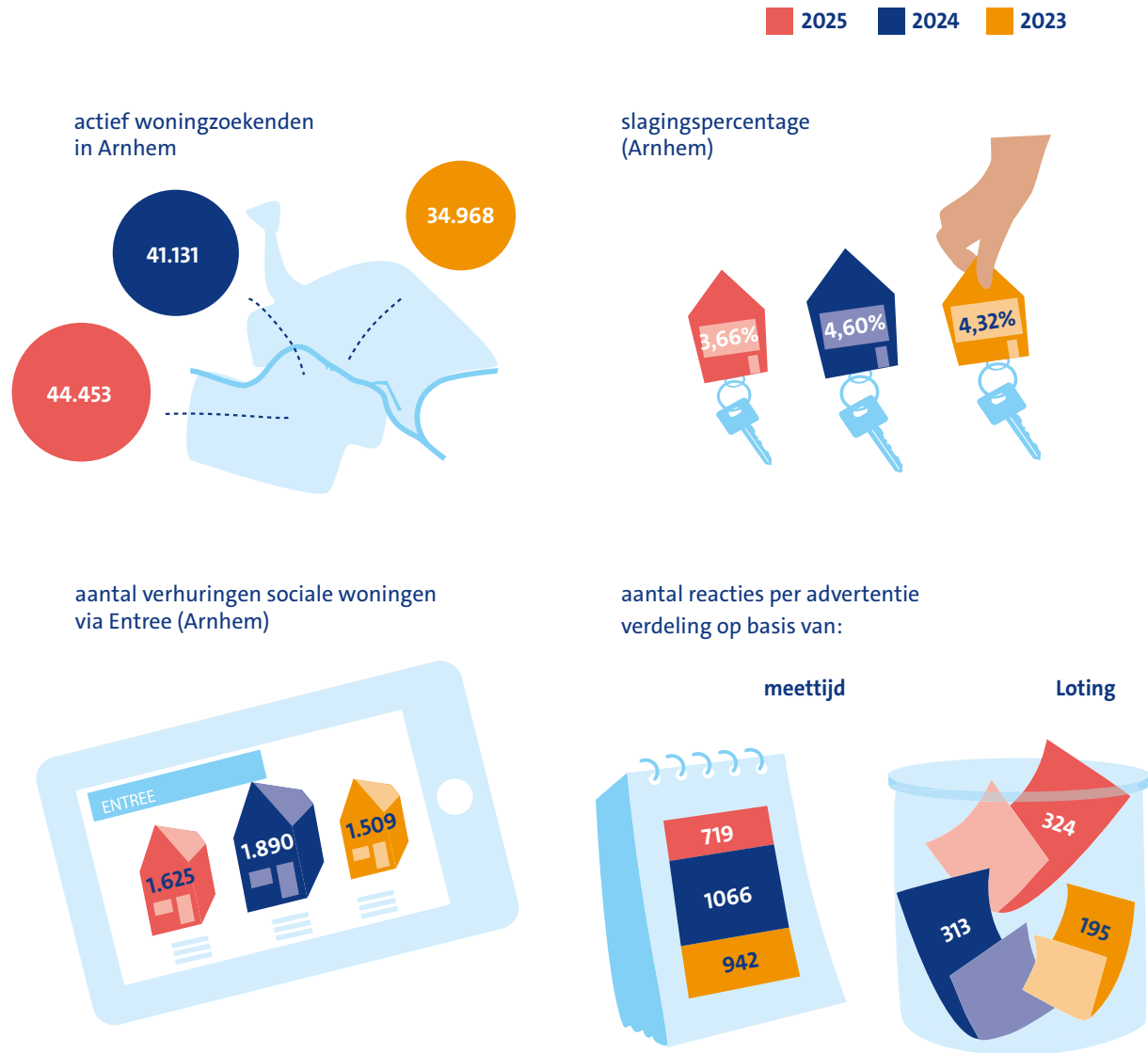
Ontwikkeling in woonruimteverdeling

Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die minimaal 1 keer op een woning reageerden) in Arnhem steeg in 2025 minder hard dan in 2024. Het aantal sociale verhuringen was lager omdat er minder mutaties waren. De mutatiegraad was 7%. Iets lager dan in 2024 (7,6%). Daardoor nam de slaagkans met 1% af.

De verdeling van nieuwe verhuringen is:

- 41% is toegewezen op basis van meettijd. Soms met bijzondere voorwaarden of labeling. Zo hebben we 13% van de totale verhuringen met urgentie toegewezen via meettijd.

Woonruimteverdeling



bron: Enserve, door Huisvesting opgegeven

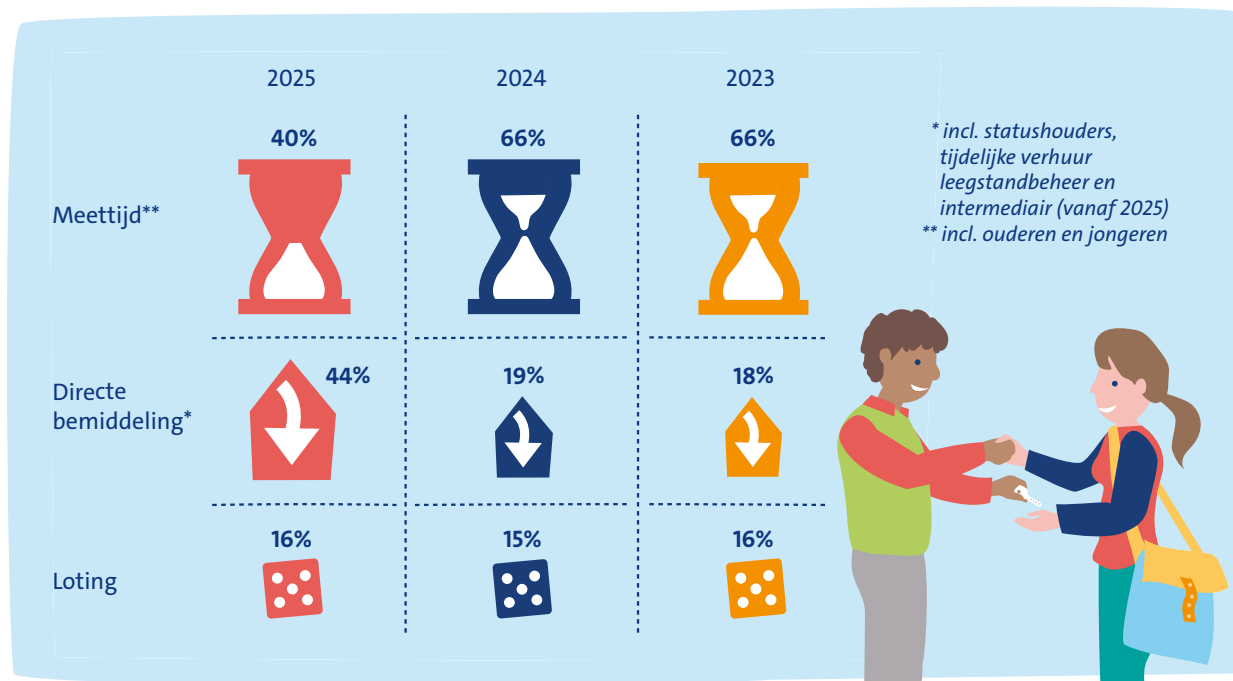
- 16% van de woningen is aangeboden via loting. Met loting krijgen bijvoorbeeld jongeren een iets grotere kans. We zijn dit instrument daarom meer gaan inzetten.
- 25% van de woningen boden we aan via directe bemiddeling. Directe bemiddeling is bedoeld voor bijzondere doelgroepen, statushouders (9%) of voor het bevorderen van vitale wijken, zoals “Nieuw Cement” in MerWijde en Immerloo. Dit laatste betreft bewoners die zich willen inzetten voor de leefbaarheid in hun woonomgeving.
- De overige 19% is via directe toewijzing gegaan: 15% tijdelijke verhuur leegstandbeheer vanwege de voorgenomen sloop in de Vissenbuurt en Akkerwindstraat en 4% via ruil.

Week van de woningruil

Volkshuisvesting organiseerde in oktober samen met Portaal, Vivare en de gemeente de week van de woningruil. Een week vol ontmoetingen en gesprekken voor huurders die via woningruil op zoek zijn naar een andere woning. Op verschillende locaties spraken we bezoekers van alle leeftijden: van gezinnen die meer ruimte zoeken tot huurders die juist kleiner willen wonen. De diversiteit liet zien dat woningruil leeft; iedereen heeft zijn eigen reden om te ruilen.

De week leverde enthousiaste reacties en waardevolle inzichten op over wat er speelt in de wijken en de groeiende behoefte aan passende woonruimte. Tegelijkertijd merken we intern dat woningruil in de praktijk nog niet altijd soepel verloopt. De komende periode gaan we hier actief mee aan de slag.

Verhuring naar model



Verhuurde woningen

	2025	2024	2023
Aantal verhuringen in de sociale sector	920	1.028	880
Aantal verhuringen in de vrije sector	8	15	13
Totaal aantal verhuringen	928	1.043	893
- % sociaal t.o.v. alle verhuurde woningen	99,1%	98,6%	98,5%
Nieuwbouw en aankoop	73	240	75
Bestaande voorraad, excl. nieuwbouw en aankopen	13.189	12.953	12.895
Mutatiegraad (op basis van aantal verhuringen in bestaande voorraad)	7,1%	8,1%	6,9%

Resultaten passend toewijzen

	2025	2024	2023
Sociale huurwoningen passend verhuren aan primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrenzen)	601	676	610
Sociale huurwoningen verhuurd aan secundaire doelgroep (inkomen boven huurtoeslaggrenzen)	247	303	192
Totaal getoetst	848	979	802
Passend toewijzen n.v.t. (o.a. onzelfstandige woonruimte)	82	49	78
Totaal verhuringen sociale sector	930	1.028	880

Specificatie verhuringen aan primaire doelgroep in 2025

huishoudgrootte		passend	niet passend	totaal
1 persoon	geen AOW	381	5	386
	wel AOW*	24	1	25
2 personen	geen AOW	91	3	94
	wel AOW*	9	0	9
3 en meer personen	geen AOW	86	0	86
	wel AOW*	1	0	1
Totaal te verantwoorden toewijzingen		592	9	601
% Passend toegewezen norm \geq 95%		98,5%	1,5%	98,5%

**AOW-pensioengerechtigde leeftijd is op 1-1-2025 67 jaar*

Toewijzingen vanuit Stedelijk Verhuuroverleg

	Aantal voordrachten stedelijk verhuuroverleg	Aantal geaccordeerde voordrachten	Huishoudens geholpen door Volkshuisvesting *
Uitstroom maatschappelijke opvang (regio Gelderland)	22	19	8
Uitstroom beschermd wonen (Gemeente Arnhem)	81	78	9
Totaal	103	97	17

Bewoners Vissenbuurt en Akkerwindestraat vinden een andere plek

Huurders in de Vissenbuurt en Akkerwindestraat verhuizen op basis van een sociaal plan omdat wij de woningen gaan slopen. Zij hebben voorrang via de regeling stadsvernieuwingssurgentie. Van die huurders is 70% binnen Arnhem verhuisd; 54% huurt weer bij Volkshuisvesting. Veel mensen vinden snel een andere plek. In tussentijd verhuren we 139 woningen tijdelijk, vandaar dat we dit jaar een hoger percentage “directe bemiddeling” hebben verhuurd.

Urgentie

Iemand kan om medische of sociale redenen urgentie krijgen en daarvoor een verzoek indienen bij de onafhankelijke urgentiecommissie. Die commissie besluit of iemand voorrang krijgt. Volkshuisvesting diende 125 urgentieaanvragen in. Hiervoor hebben zich 582 mensen gemeld. Met iedereen is een kansadviesgesprek gevoerd.

2.2 HUISVESTING AANDACHTSGROEPEN

De vraag naar huisvesting van mensen met een bijzondere begeleidingsvraag stijgt. De gemeente, corporaties en zorginstellingen hebben afgesproken om elk jaar maximaal 120 woningen beschikbaar te stellen voor huisvesting en doorstroming van kwetsbare volwassenen en jongeren uit een zorginstelling. Mede omdat we dit aantal in het verleden niet haalde, is in 2025 gewerkt aan de doorontwikkeling van een stedelijke overlegtafel. Hierbij hebben de corporaties een coördinator aangesteld, Sander Niemeijer van Volkshuisvesting. Het proces, de afspraken en de criteria zijn logischer geworden.. We verwachten dat dit leidt tot een betere samenwerking tussen de betrokken partijen en we



MerWiide



zo sneller en meer mensen aan een zelfstandige woonplek kunnen helpen.

- 58 voordrachten uit het stedelijk verhuuroverleg zijn geaccepteerd. Daarnaast waren er nog 10 mensen uit voorgaand jaar te huisvesten.
- Bij 31 voordrachten is via een andere wijze een woning gevonden of is de aanvraag on hold gezet.
- Voor 20 kandidaten die in de laatste maanden zijn voorgedragen zoeken we begin 2026 een passende woning. De helft hiervan zijn jongvolwassenen onder de 27 jaar. Voor deze doelgroep is een passende plek schaars.

De krapte op de woningmarkt, gecombineerd met een toename van bewoners uit kwetsbare doelgroepen, heeft impact op Arnhemse wijken. Het vraagt veel inzet om te werken aan een stabiele woonplek en woonomgeving voor alle bewoners. Om dit voor elkaar te krijgen is de samenwerking met onze maatschappelijke partners essentieel. Voorbeelden hiervan zijn:

- het bieden van zorg en huisvesting (begeleid wonen) voor mensen met een verstandelijke beperking;
- het begeleiden van mensen met psychische en persoonlijke problemen;
- jeugdzorg voor jongeren die door omstandigheden niet meer thuis kunnen wonen;
- het zorgen voor opvang bij huiselijk geweld;
- het zorgen voor verslaafden- en crisisopvang.

In 2025 hebben we op MerWijde samen met Vivare 148 flexwoningen in verhuur genomen. Van de 74 woningen van Volkshuisvesting is 57% aan starters verhuurd. Ook zijn er 25 statushouders gehuisvest. Samen met Vivare hebben 20 huurders op motivatie een woning toegewezen gekregen. Deze 'nieuw cementers' werken samen met de community builder aan het bouwen van een gemeenschap in deze nieuwe buurt in Presikhaaf.

Statushouders

Samen met de andere Arnhemse corporaties zorgen wij voor huisvesting van statushouders. In 2025 hebben we 84 huishoudens gehuisvest (153 mensen). Daarmee hebben we aan de afgesproken taakstelling met de gemeente Arnhem voldaan, inclusief het inhalen van de achterstand uit 2024. Door meer in te zetten op woningdelen hebben we in samenwerking een groot deel van de jongvolwassen alleenstaande statushouders passend kunnen huisvesten. De



‘Als we op vakantie zijn, zegt ze na twee dagen: ik wil naar huis.’

Sinds anderhalf jaar wonen Loes en haar dochter Veere in hun rolstoelwoning in 't Broek. Door een zeldzame aangeboren afwijking kan Veere niet zelfstandig staan, zitten of lopen. “Dit huis biedt Veere een veilige en stimulerende omgeving waarin ze zich vrij kan voelen. Ze voelt dat er écht plek voor haar is. We hebben een badkamer en een speelkamer op de begane grond. Als ze daaraan toe is, kan de speelkamer worden omgebouwd tot slaapkamer. Dan kan ze van haar eigen badkamer naar haar slaapkamer rollen.”

“We hebben ook een bad. Dat is echt zalig voor haar benen, die veel stijf aanvoelen. En Veere is ontzettend blij met de zandbak, daar speelt ze uren in. Het allerliefste wil ze gewoon thuis zijn en hier met alles spelen. Als we op vakantie zijn, zegt ze na twee dagen: ik wil naar huis.”

Loes Berkhout,
bewoner rolstoelwoning 't Broek





Huismeesters zorgen voor de woonbegeleiding en verbinding met de burens.

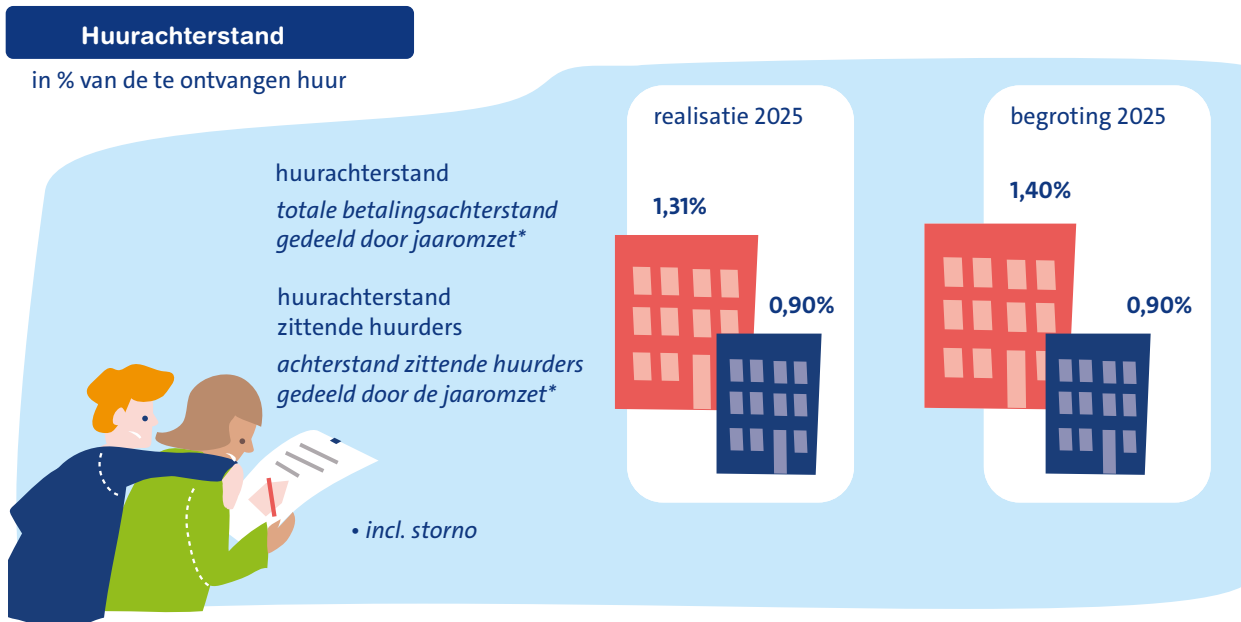
Dak- en thuislozen

Via het project Housing First stellen de Arnhemse corporaties elk jaar 10 woningen beschikbaar voor daklozen. Volkshuisvesting heeft hiervoor 5 woningen beschikbaar gesteld, waarvan er 2 begin 2026 daadwerkelijk zijn verhuurd. Na 2 jaar krijgt de bewoner een eigen huurovereenkomst als het goed loopt: bij geen overlast of huurschuld. Dit is in 2025 bij 4 huishoudens gelukt.

Daarnaast huisvesten we in Akker71 in Malburgen (driegend) dakloze jongvolwassenen.

2.3 WONEN ZONDER FINANCIËLE ZORGEN

Bij betalingsachterstanden zoeken we snel contact met huurders. Door de introductie van een nieuw rapportage-dashboard hebben we hierop meer inzicht gekregen. Daardoor kunnen we onze aandacht besteden aan die huurders die dit het hardst nodig hadden. Daarnaast hebben we meer aandacht voor preventie van geldzorgen. Ook hebben we onze samenwerking met 'Hulp bij Geldzaken' van de gemeente en 'Goed Geregeld Arnhem' verder uitgebreid om samen op te trekken in de strijd tegen armoede. We zijn nog steeds nauw betrokken bij het experiment 'Immerloo Schuldenvrij'. Met de financiële hulp van Arnhemse charitatieve instellingen zijn problematische schulden van huishoudens opgekocht zodat huishoudens met een schone lei opnieuw kunnen beginnen. Dat gebeurt met intensieve begeleiding om terugval te voorkomen, maar ook om te voorkomen dat er veel meer maatschappelijke kosten worden gemaakt. Bijvoorbeeld op het gebied van



zorg en welzijn. In 2026 wordt dit experiment afgerond en de resultaten bekend.

We zijn begonnen het standaardiseren en verbeteren van onze operationele processen, zoals het verbeteren van de samenwerking met de deurwaarder. Daarbij leggen we nog meer nadruk op een sociaal incassobeleid.

Met de rechtbank zijn we gestart met een pilot wijkrecht-spraak. Dit wordt ingezet om huurachterstanden op een laagdrempelige manier aan te pakken. De eerste resultaten laten zien dat deze aanpak perspectief biedt voor snellere en meer duurzame oplossingen. We hebben 10 zaken ingediend. Bij 6 daarvan is geen huurachterstand meer, een betaalregeling afgesproken of aanvullende hulp geaccepteerd.

Ondanks dat het aantal huurders met een huurachterstand lager was dan in 2024, zijn de totale huurachterstanden toegenomen. Het gemiddelde bedrag per huurder steeg namelijk. Dit kwam onder andere door hoge eindafrekeningen van de servicekosten voor sommige huurders.

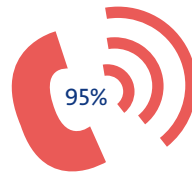
2.4 DIENSTVERLENING

We hebben dit jaar mooie stappen gezet in het verbeteren van onze dienstverlening. Onze telefonische bereikbaarheid is flink gestegen. We hebben ook de afhandeling van klachten meer gestroomlijnd. Het Klant Contact Centrum heeft meer bevoegdheden gekregen. Daardoor kunnen collega's steeds meer vragen direct beantwoorden zonder door te verwijzen naar andere afdelingen. Hierdoor hoeven steeds minder mensen opnieuw te bellen om een antwoord te krijgen op hun vraag en worden zij beter op de hoogte gehouden.

Contact met de huurder

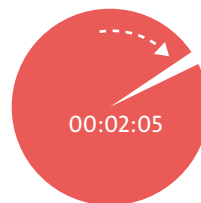


aantal inkomende telefoontjes in 2025



% beantwoorde gesprekken spoedlijn buiten openingstijden

gemiddelde wachttijd Klant Contact Centrum



Alhoewel ons dagelijks streven is ons werk zo goed als mogelijk te doen: niet iedereen is te tevreden. Daarvoor hebben we een klachtenprocedure. Soms lukt het niet een klacht intern op te lossen en kunnen huurders terecht bij de Regionale Klachtencommissie. Daar is geen enkele klacht gegrond verklaard.. Van de 23 ingediende klachten zijn er 13 klachten alsnog door Volkshuisvesting opgelost en 3 klachten ingetrokken. De belangrijkste redenen van klachten waren problemen met reparaties, onderhoudswerkzaamheden en renovaties

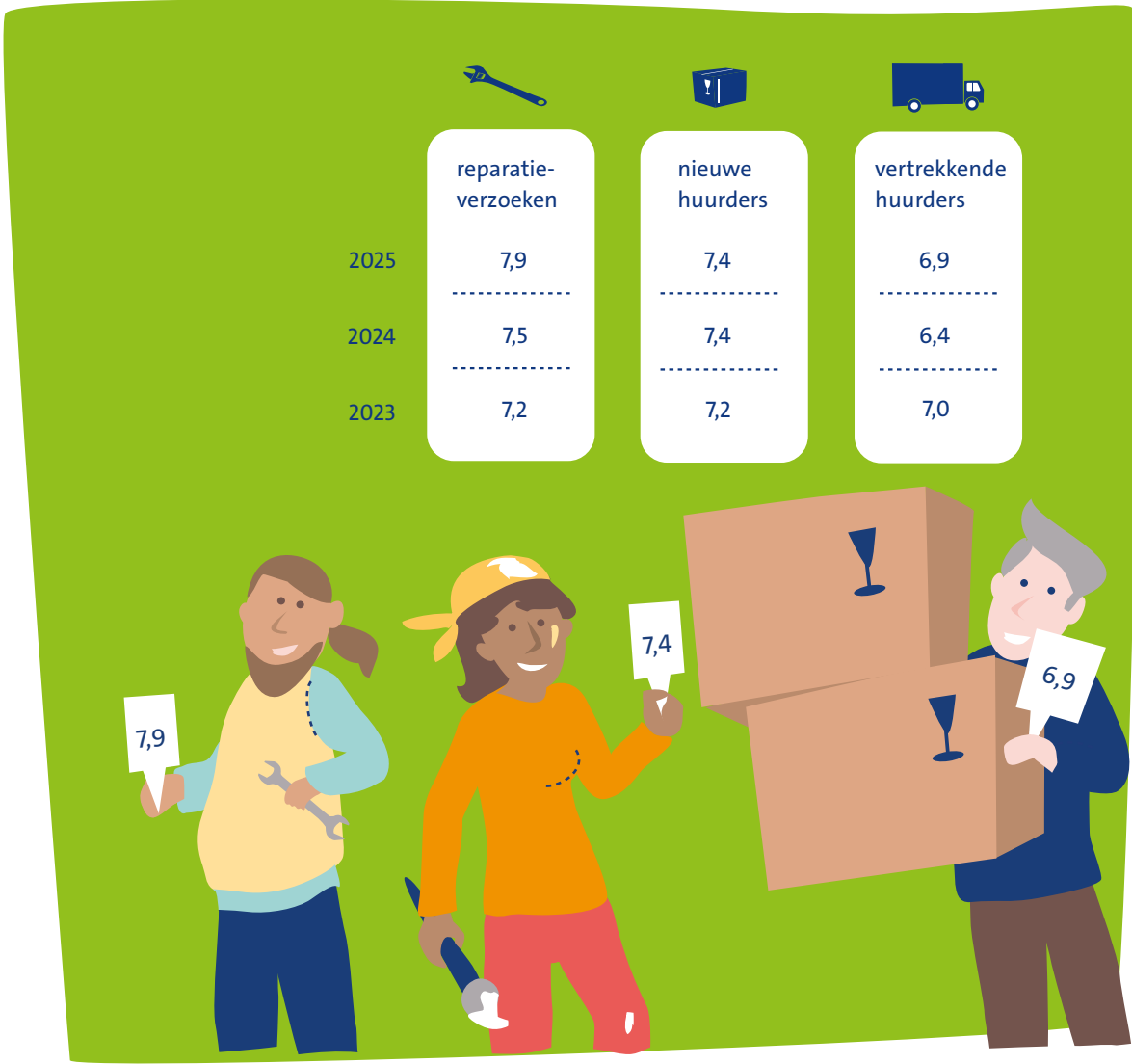
Huurderstevredenheid

Het behalen van een B-score in de Aedes benchmark laat zien dat we met de huurderstevredenheid op de goede weg zijn. Vooral bij reparatieverzoeken is sprake van een duidelijke verbetering, met een waardering van 7,9. De tevredenheid onder nieuwe huurders blijft stabiel rond de 7,4. Bij vertrekkende huurders hebben we de eerste stap gezet richting verbetering, maar zijn meer verbeterstappen nodig.

Top 5 klachten



Rapportcijfers dienstverlening volgens AEDS benchmark



H3

GOEDE WONINGEN
VOOR NU EN
IN DE TOEKOMST

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



3.1 OP WEG NAAR DUURZAME WONINGEN VOOR DE TOEKOMST

Het renoveren en verduurzamen van onze woningvoorraad en het realiseren van nieuwbouwwoningen gaat onverminderd door. We bijna 450 woningen verduurzaamd en 72 nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast troffen we de voorbereiding om nog eens 1.040 woningen te verduurzamen woningen en bouwen we de komende jaren gemiddeld 150 nieuwbouwwoningen per jaar.

We kunnen onze resultaten alleen bereiken met goede interne en externe samenwerking. Bij een aantal projecten spelen de betrokken aannemers een uitermate positieve rol. Door deze uitstekende samenwerking scoren wij ook



Tekmoment Rijnpark



Rijnpark sfeerimpressie met plan voor fietsbrug naar Malburgen

goed op bewonerstevredenheid. Bijvoorbeeld bij renovatieproject 't Duijfe waar onze huurders ons gemiddeld een 8,5 gaven voor de uitvoering.

We mogen ook trots zijn op de hoeveelheid nieuwbouwprojecten in voorbereiding. De inspanningen die wij hiervoor moeten leveren, zijn niet direct zichtbaar en vragen vaak een lange adem. Als er een bouwboard wordt geplaatst is daar al veel werk aan voorafgegaan. Het zoeken van samenwerking met betrokken samenwerkingspartners, het creëren van de juiste condities en het wegnemen van belemmeringen zijn het resultaat van een gezamenlijke organisatie-brede inspanning. We hebben bijvoorbeeld afspraken met onze collega-corporaties Vivare en Portaal en de gemeente Arnhem vastgelegd in het zogenaamde Hoofdlijnen Akkoord voor de toekomstige ontwikkeling van Rijnpark. Een eerste stap om onder meer de ontwikkeling

van een fors aantal nieuwe sociale huurwoningen tussen het Arnhemse Broek en de Rijn mogelijk te maken.

De komende 3 jaar gaan we voortvarend door om onze hoofddoelstelling van verduurzamen (geen EFG-labels meer) eind 2028 te behalen. De voorgenomen uitfasering van de EFG-labels via de integrale projecten, Maatwerk-aanpak en PO+ gaat in totaal om 1.327 woningen.

3.2 BEHEER EN ONDERHOUD

We willen dat onze woningen er kwalitatief goed bij staan. Daarom hebben we zoals altijd verschillende soorten onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd: reparaties, mutatie-onderhoud na huuropzegging, planmatig onderhoud en contractonderhoud.

RUIM 400 WONINGEN GERENOVEERD EN VERDUURZAAMD & 72 NIEUWBOUWWONINGEN GEREALISEERD



Wikkestraat
Verduurzaming



Rietgrachtstraat
Nieuwbouw



Flex wonen/MerWijde
Nieuwbouw



De Hobbit
Nieuwbouw





ARNHEM-NOORD



Noord en Zuidstraat
Verduurzaming



Spijkerstraat
Verduurzaming



Ereprijslaan
Verduurzaming

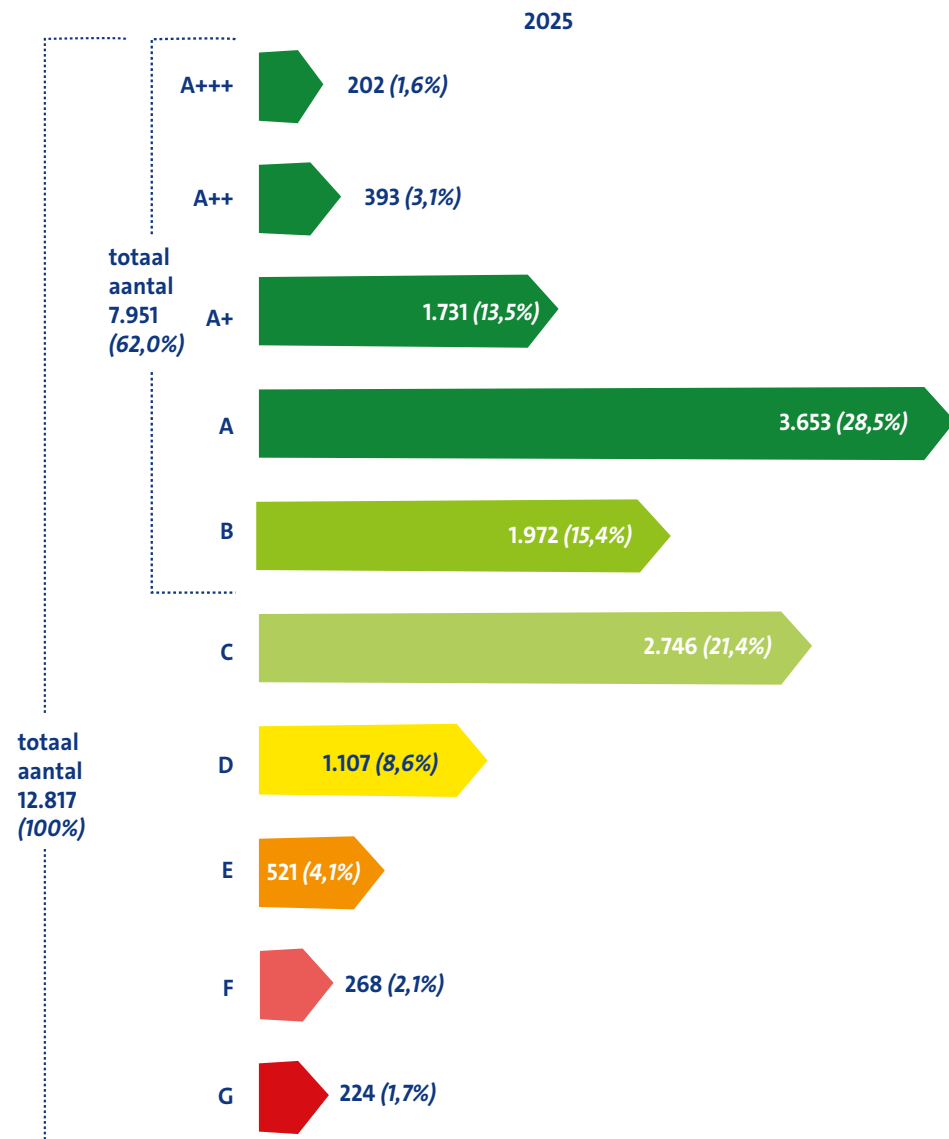


't Duijfe
Verduurzaming

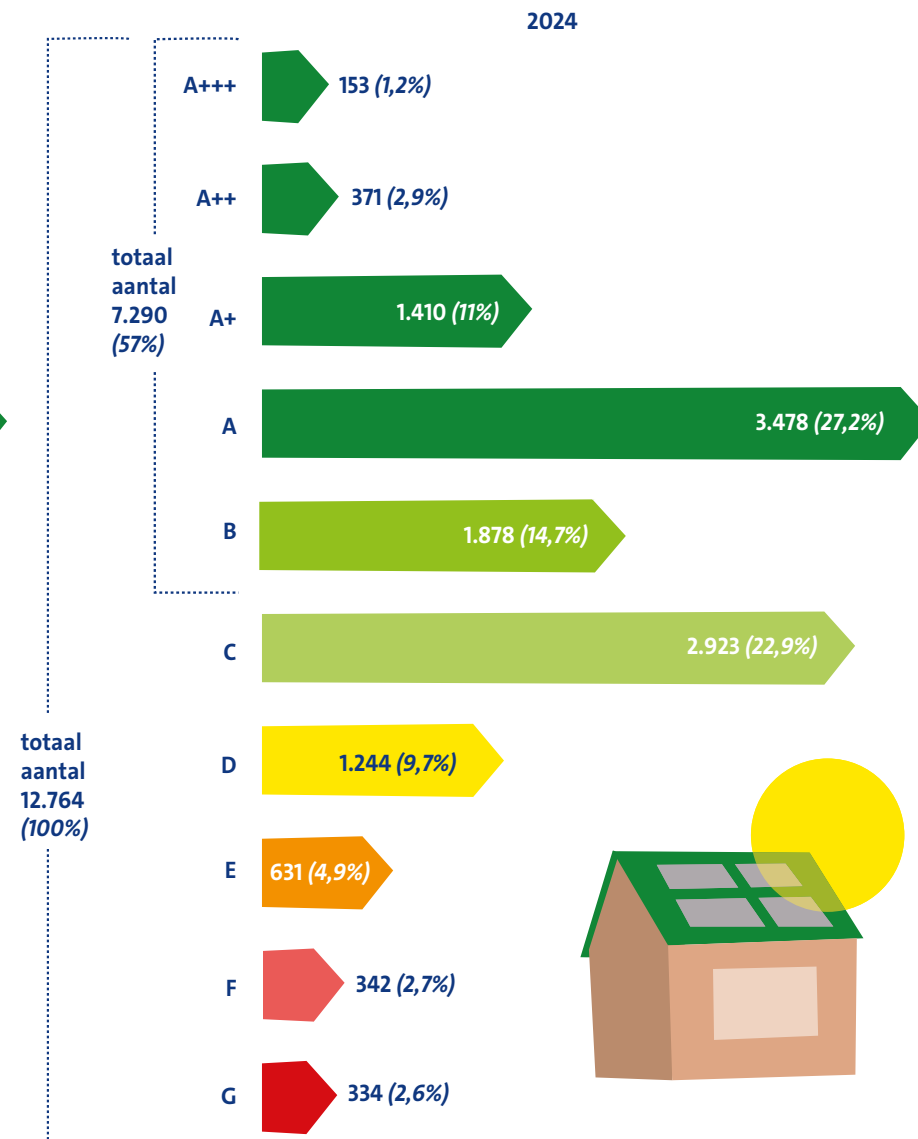


Verdeling energielabels voor zelfstandige woningen

2025, op basis van NTA8800



2024, op basis van NTA8800



Reparatieverzoeken

Op verzoek van de huurder voeren we reparatieonderhoud uit. Er zijn behoorlijke stappen gemaakt in het reparatieonderhoud. Dit zien we terug in de volgende onderdelen:

- Minder openstaande reparatieverzoeken.
- De marktpartijen zijn meer bij met het factureren van het werk dat technisch gereed is.
- En het belangrijkste: de huurderstevredenheid is gestegen.

Mutatie-onderhoud

Als een woning door mutatie leegkomt, brengen we deze naar de gewenste basiskwaliteit. Het gaat hier niet alleen om het reguliere mutatie-onderhoud, maar ook om het vernieuwen van elektrische installaties, het vernieuwen van Cv-installaties, het vervangen van plafonds en maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.

Onderhoudskosten

(bedragen in € X 1.000)

	2025 kosten per eenheid	2025	2024	2023
Reparatieonderhoud	421	6.193	5.949	5.093
Mutatieonderhoud	533	7.845	7.235	5.042
Planmatig onderhoud	1.284	18.906	19.631	20.727
Contract onderhoud	260	3.828	3.152	3.147
Overige onderhoudskosten	135	1.994	1.658	1.132
Totaal onderhoudskosten	2.633	38.766	37.625	35.141
Kosten per eenheid (bedragen in €)		2.633	2.558	2.427

De uitgaven voor het verbeteren van de kwaliteit van het interieur in deze woningen zijn moeilijk voorspelbaar. Die zijn onder meer afhankelijk van:

- het aantal huuropzeggingen,
- de kwaliteit van het interieur in de leeggekomen woning (vaak afhankelijk van de woonduur),
- prijsontwikkelingen in de markt,
- het beleid m.b.t. het gewenste moment om het interieur van ons bezit naar basiskwaliteit te brengen,
- het aantal financieel afgerekende mutatiewoningen in een boekjaar.

Planmatig onderhoud

Bij planmatig onderhoud zorgen we ervoor dat de buitenkant van de woning op basiskwaliteit blijft. Het gaat onder meer om schilderwerk, houtreparaties en het vervangen van dakbedekking. Dit hebben we bij meer dan 1.800 wo-



Verduurzaming 't Duifje

‘Een flinke stap vooruit’

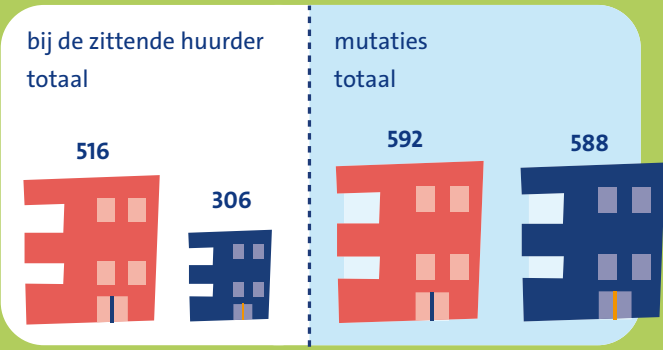
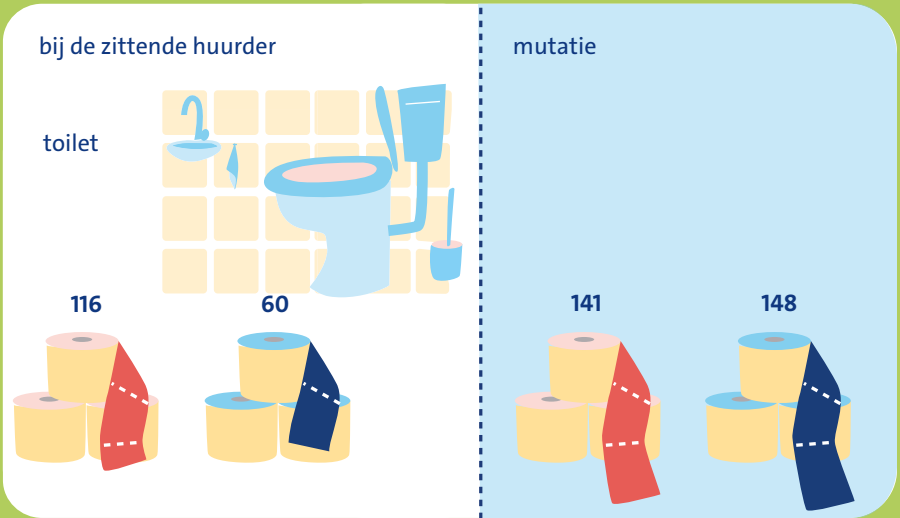
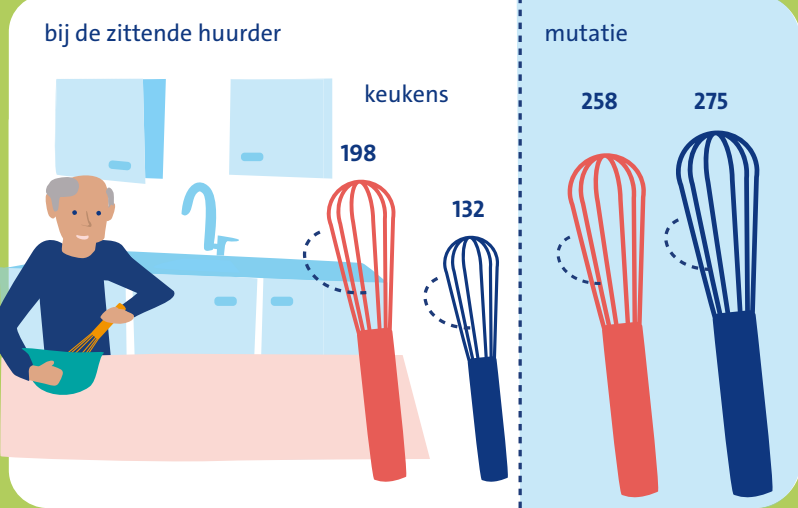
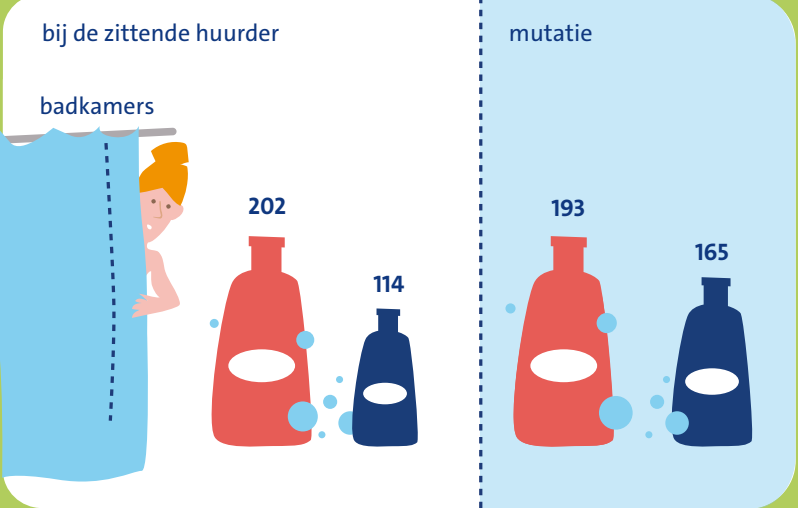
Fenny was lid van de klankbordgroep tijdens het verduurzamingsproject in 't Duifje. “We mochten meedenken over veel zaken, en hoewel sommige besluiten al waren genomen, voelde het fijn om betrokken te zijn. Het resultaat mag er zijn: het is een flinke stap vooruit en ik hoop dat we het met de hele buurt mooi kunnen houden. Een deel van mijn grote, fijne inbouwkast in de keuken moest ik gedag zeggen. Maar daar is wel nieuwe apparatuur voor in de plaats gekomen.”

Fenny Jansen
bewoner Bergse hoofd en lid klankbordgroep



Vervanging badkamer, keuken en toilet

2025 2024



ningen gedaan. Waar dat kon, zijn isolerende maatregelen getroffen. De uitgaven voor dit reguliere planmatige onderhoud waren lager dan vooraf begroot.

Vervangen badkamers, keukens en toiletten

Een badkamer, keuken of toilet (BKT) kan worden vervangen als een woning muteert of op verzoek van de zittende huurder. Daarvoor gelden bepaalde voorwaarden, zoals een slechte technische staat of ouderdom. De aannemers hadden genoeg capaciteit om de BKT's die in aanmerking kwamen naar de beoogde basiskwaliteit te brengen. Met name bij zittende huurders hebben we fors meer BKT's vervangen dan van tevoren ingeschat.

Contractonderhoud

Via contractonderhoud laten we werkzaamheden aan liften, mechanische ventilatie en centrale verwarming uitvoeren. Dat doen we zowel in de woning als in de centrale ruimten van woongebouwen. Het kan ook gaan om brand- en dakveiligheid.

Woningkwaliteit in conditiescore

De technische staat van onze woningen is in beeld gebracht door een externe onafhankelijke partij aan de hand van de norm NEN 2767. Bij de meeste woningen is de schil in goede tot uitstekende staat. Dit is in lijn met de voorgaande jaren. Voor de woningen die een 'redelijke' (3) conditiescore hebben, volgt een duurzaamheidsaanpak of planmatig onderhoud om de score te laten stijgen. Van 1.000 woningen is de conditiescore nog niet bekend. Dit zijn onder meer nieuwbouwwoningen en woningen die we gaan verkopen of slopen.

Conditie score zelfstandige woningen



omschrijving:	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht	1000
conditiescore:	1	2	3	4	5	6	geen

H4

VITAAL EN
VERBONDEN
MET ONZE
OMGEVING

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



4.1 EEN NIEUW ONDERNEMINGPLAN

Begin dit jaar hebben we ons nieuwe ondernemingsplan “Vitaal en verbonden” vastgesteld. Daarmee hebben we onze koers versterkt en het werken aan vitale buurten nog meer vastgezet in het hart van onze organisatie. In onze Week van het Ondernemingsplan reikten we een van de eerste exemplaren uit aan wethouder Paul Smeulders, onder meer verantwoordelijk voor het woonbeleid in onze stad. De andere exemplaren gingen naar de voorzitters van de HOVAR, de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. Ons Ondernemingsplan sluit aan bij de doelen van de gemeentelijke Woonvisie die we eind 2024 vertaalden naar meerjarige prestatieafspraken. Dit meerjarig commitment zorgt ervoor dat we automatisch onze focus meer op de lange termijn leggen. We hoeven niet opnieuw te onderhandelen over onze gezamenlijke afspraken en kunnen zo meer aandacht besteden aan de uitvoering en eventuele kneplunten.

In het verlengde van ons ondernemingsplan hebben we ook ons Actieplan Duurzaamheid geactualiseerd. Daarbij hebben we aandacht voor:

- circulariteit (materiaalgebruik),
- gezonde woonstijl,
- energiereductie,
- duurzame bedrijfsvoering,
- klimaatadaptatie (groen, water en hitte).



Het aanscherpen van onze circulaire aanpak hebben we bovendien als een van de speerpunten in ons ondernemingsplan benoemd. Dit naast de aandacht

voor het onderwerp “woon-zorg” en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dat laatste draagt dan ook weer bij aan een duurzamere wereld omdat je minder nieuw hoeft te bouwen. We hebben hiervoor een aanpak uitgewerkt waardoor we hiermee fors meer wooneenheden kunnen realiseren door middel van o.a. splitsen en



Uitreiking Ondernemingsplan aan wethouder Paul Smeulders



optoppen. Over dit laatste hebben we een verkenning met Portaal, Vivare en de gemeente uitgevoerd in Presikhaaf. En met woningdelen hebben we eerste ervaringen opgedaan. We werken hierin nadrukkelijk samen met de 5 grotere stedelijke corporaties in Arnhem en Nijmegen om samen innovatie te bevorderen. Bij veel renovatieplannen kijken we nu ook of er de mogelijkheid is om in de komende jaren woningen toe te voegen.

In ons ondernemingsplan hebben ook een paginagroot vraagteken opgenomen, als symbool voor de zaken die we niet voorzien en waar we op in moeten spelen. Dat bleek al snel nodig, want we hebben qua landelijke politiek een zeer onrustig jaar achter de rug. In de zomer viel het kabinet en werd de eerder aangekondigde huurbevrozing weer ingetrokken. Hopelijk brengt het nieuwe minderheidskabinet meer stabiliteit, juist omdat ze meer moeten samenwerken met maatschappelijke partners.



We brachten de ondernemingsplannen persoonlijk langs bij diverse samenwerkingspartners. Hier zijn we op bezoek bij de samenwerkende buurtklusbedrijven, locatie Geitenkamp.

De aankondiging van de huurbevriezing in april zorgde tegelijkertijd voor saamhorigheid en actie. We stemden onze reactie landelijk (AEDES), regionaal (Woonkr8) en lokaal (GOW) af. Daarnaast keken we intern wat onze prioriteiten zouden zijn als het scenario werkelijkheid zou worden: wat kunnen we dan wel en niet meer voor de huurders en de stad, nu en in de toekomst, doen? Dat heeft geleid tot een aanpak die we in de toekomst als afwegingskader kunnen gebruiken, zeker als we weer voor onverwachte uitdagingen komen te staan

Wet versterking regie volkshuisvesting

Op 3 juli 2025 is de Wet versterking regie volkshuisvesting aangenomen door de Tweede Kamer. Hiermee wil de landelijke overheid meer sturing geven om de woningnood aan



Van groot naar beter: op pad met verhuiscoach Sadiye

Nieuwsgierig naar de podcast, luister hier:



<https://open.spotify.com/episode/5ENufyQqNxX9syNopKzRoc?si=e-c77e13579774367&nd=1&dlsi=422a76b-c42544bf3>

te pakken. Ze wil:

- zorgen voor voldoende betaalbare woningen,
- snellere bouw door kortere procedures,
- een eerlijkere verdeling van woningen, zodat urgent woningzoekenden meer kans krijgen op een passende woning,
- rijk, provincie en gemeenten instrumenten geven om samen te werken met verplichte volkshuisvestingsprogramma's en regionale afstemming.

Bij de behandeling zijn amendementen aangenomen die juridisch onhoudbaar of praktisch onuitvoerbaar zijn. Denk daarbij aan het ongrondwettelijke verbod op voorrang voor statushouders bij woningtoewijzing. In 2026 vindt verdere besluitvorming in Tweede en Eerste Kamer plaats, mogelijk met wijzigingen door het nieuwe kabinet.

Impuls voor bouw middenhuurwoningen

In december 2025 publiceerde de Europese Commissie nieuwe staatssteunregels. Die maken het mogelijk dat woningcorporaties goedkoper geld kunnen lenen om middenhuurwoningen te bouwen. Dat doen ze door onderling garant te staan (borging) via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), net als in de sociale huursector. De nieuwe mogelijkheden geven een impuls aan de bouw van middenhuurwoningen door corporaties: goed voor de doorstroming en de veerkracht in de wijken.

Wonen-zorg

De drie grotere Arnhemse corporaties werken via het stedelijk verhuuroverleg (SVO) samen aan het toekennen van woningen aan mensen die 'uitstromen' uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang, etc.

In het kader van onze bijdrage aan de zorgopgave in de stad hebben we ons verbonden aan de aanpak Zorgzame buurt. Ook dit is een samenwerking met de gemeente, Vivare en Portaal. De aanpak van het Driemondplein is hierin voor ons de pilotlocatie. Ook in de inzet van de verhuiscoach zetten we door, iets dat we gezamenlijk doen met Sadiye Karabacak van Vivare.

4.2 BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER



De HOVAR is een onafhankelijke organisatie die de belangen behartigt van de huurders van Volkshuisvesting Arnhem. Dat doet zij als verbindende schakel tussen huurders, Volkshuisvesting Arnhem en de gemeente. De formele en informele betrokkenheid van huurders staat daarbij centraal.

Op beleidsniveau vervult de HOVAR een belangrijke rol door gevraagd en ongevraagd advies uit te brengen over plannen en beleidsbesluiten. Ook ondersteunt zij bewoners- en projectcommissies en klankbordgroepen. Dat draagt bij aan het versterken van de stem van de huurders.

Samenwerking en activiteiten

In het overleg met de HOVAR stonden dit jaar de totstandkoming van het Sociaal Statuut en het Vergoedingsbeleid centraal. Het Sociaal Statuut bevat de basisrechten en

Overzicht adviezen en trajecten

Thema	Afgerond	Actueel
Uitfasering EFG-labels, sociaal plan	Positief advies	
Werving huurderscommissaris	Positief advies	
Herijking sociaal statuut en vergoedingenbeleid (o.b.v. nationaal statuut)	Positief advies	
Advies ZAV-beleid		Gestart, Lopend
MerWijde Community app	Positief advies	
Advies verbetering Klantcontactcentrum en klantvolgsysteem	Positief advies	
Advies-input voor profiel nieuwe directeur-bestuurder Volkshuisvesting		Gestart, Lopend

-plichten voor de bewoners(commissie) bij een sloop- of renovatieproject. Naast deze beleidsmatige rol heeft de HOVAR ook actief bijgedragen aan diverse duurzaamheids- en sloopprojecten. Dankzij deze betrokkenheid konden bewoners en andere belanghebbenden actief meedenken en



Kantoor HOVAR

meewerken aan plannen. Dat heeft bijgedragen aan breed gedragen en toekomstbestendige oplossingen.

Daarnaast is de HOVAR nauw betrokken geweest bij de volgende adviestrajecten:

- Bekendheid HOVAR bij (nieuwe) medewerkers en aandacht voor rollen
- Vervolg op diverse duurzaamheidskwesities, -trajecten en -dilemma's
- Verduidelijking van diverse formele documenten wat betreft de leesbaarheid voor de huurders
- Opzet en invulling van de Huurdersraad
- Opstart en vragen over/met de Wijkregisseurs en hun rol
- Herijking rol van HOVAR en rol van medewerkers Volkshuisvesting
- Advies naar huurders en deelname aan gesprekken rondom Vissenbuurt
- Deelname werkgroepen over Prestatieafspraken
- Start oprichting Sociale Huurders Federatie Arnhem



'Het is prettig thuiskomen in MerWijde'

Souf Bouychfar woont sinds maart 2025 in Merwijde. Een plek waar met bewoners van verschillende achtergronden samen leven in een hechte gemeenschap. Als cementer zet Souf zich in voor de buurt. "Samen met de andere cementers organiseer ik activiteiten. Inmiddels zien we dat er buiten ons om ook allerlei initiatieven ontstaan. In het midden van MerWijde ligt Kosmos, een gebouw dat een echte ontmoetingsplek is. Om de 2 á 3 weken is daar een taalcafé en volgende week gaan bewoners er samen speculaas bakken. Het helpt dat we een community-app hebben. Daarmee kunnen mensen makkelijk contact leggen, ook als ze het spannend vinden om iemand in het echt aan te spreken." "Ik vind het fijn wonen hier. Als je door de buurt loopt, word je aangesproken omdat mensen je herkennen. De deur staat altijd open bij de meeste mensen. Het is heel prettig om op zo'n plek thuis te komen. MerWijde is wat mij betreft echt geslaagd!"

Souf Bouychfar,
bewoner Merwijde en cementer



Bewonerscommissies

Bewonerscommissies vertegenwoordigen onze huurders op straat-en gebouwniveau. Wij overleggen regelmatig met hen over belangrijke onderwerpen en thema's die dagelijks in ons werk naar voren komen. Denk hierbij aan onderwerpen zoals verduurzaming, onderhoud, huurbeleid en de leefbaarheid.

Dit zijn onze bewonerscommissies

Formeel

- Malburgen Oost
- t Duifje
- Padenkwartier Cranevelt

Informeel

- Presikhaaf
- Lombok
- Klarendal Warmoesstraat

Wij onderhouden ook veel informele contacten met bewoners uit onze wijken. De bewoners zijn immers de ervaringsdeskundigen vanuit de wijk. Het is voor ons erg belangrijk om deze band te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarnaast voeren wij ook enquêtes uit na afronding van onderhoudsprojecten en vindt er maandelijks een huurderswaarderingsonderzoek plaats door USP Marketing Consultancy. Met de uitkomsten van deze enquêtes en onderzoeken verbeteren we onze dienstverlening (zie blz 27).

Met de HOVAR en bewonerscommissie brachten we in het voorjaar een werkbezoek aan MerWijde in Presikhaaf. In het najaar gingen we naar 't Huukske in Lombok. Tijdens deze bijeenkomst stond het thema vitaliteit centraal. Aan de hand van stellingen hebben we het gesprek gevoerd over de rol van bewoners en partners in de wijk.

Dergelijke gesprekken leveren altijd waardevolle inzichten op. Zo werd het belang van een meer proactieve werkwijze benadrukt. Ook kwam duidelijk naar voren dat samenwerking en verbinding in wijken essentieel zijn voor het versterken van de leefbaarheid en veerkracht in de gebieden.

Huurdersraad

In 2025 zijn wij officieel gestart met de huurdersraad. Bij de samenstelling is zorgvuldig gezocht naar een brede en evenwichtige vertegenwoordiging. De 12 leden van de huurdersraad delen vooral signalen uit de praktijk.

We hebben vijf bijeenkomsten georganiseerd. De huurdersraad is betrokken bij onderwerpen die hij belangrijk vindt. De raad heeft onder andere meegedacht over het ondernemingsplan, de impact van de huurbevrozing, Vitale Buurten, het proces rondom servicekosten en het thema Schoon, Groen, Heel en Veilig.





Huurdersraad

4.3 MAATSCHAPPELIJKE SAMENWERKING

In ons nieuwe ondernemingsplan schreven we heel nadrukkelijk op dat ons werk altijd in verbinding met anderen moet plaatsvinden. Dat we nog beter moeten leren dat we ons organisatiebelang onderschikt is aan de maatschappelijke opgave. Nu werken we uiteraard al sinds jaar en dag in allerlei samenwerkingsverbanden samen.

We namen ook in 2025 deel aan lokale, regionale en landelijke samenwerkingsverbanden waarin we zaken afstemmen en kennis en kunde uitwisselen. We zijn nadrukkelijk



alliantiepartner van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid voor Arnhem-Oost (NPAO). Liesbeth van Asten is lid van de kopgroep. Frank Evers, onze manager strategie, is in het najaar namens de 3 Arnhemse corporaties een verkenning begonnen hoe wij binnen dit programma meer invulling kunnen gaan geven aan de doelen binnen de opgave “Wonen en leven”.

Verder werkte Volkshuisvesting mee aan wijkschetsen, handelingskaders en uitvoeringsprogramma’s. Daarnaast

waren er allerlei tijdelijke samenwerkingen op projectniveau. Dit alles deden we breed in de organisatie, op bestuurs- en medewerkersniveau. Daarmee werkt eigenlijk bijna iedereen binnen onze organisatie op de een of andere manier samen met partners om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven.

In bijlage 2 “Geformaliseerde overleggen” staat een overzicht van de formele samenwerkingsverbanden.



Ons bedrijfspand aan de Pijlkruidstraat is de thuisbasis van het programmabureau van het NPAO.

H5

DE COLLEGA'S BINNEN VOLKSHUISVESTING

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



5.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

We willen een aantrekkelijke werkgever zijn waar mensen met plezier werken. Daarbij zien we onze organisatie niet als een gesloten systeem, maar nadrukkelijk als samenwerkingspartner. Dat vraagt iets van ons allemaal. We denken echter dat al die samenwerkingen ons werk leuker maken. Voorbeelden hiervan zijn het Resultaatgericht Samenwerken (RGS) met aannemers, het hele voorbereidingstraject van Malburgen Samen Vooruit en de samenwerking binnen het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO). Maar ook de uitwisselingen met bijvoorbeeld collega-corporatie Vivare door ons management en de teams communicatie en HRM. We bieden ruimte aan collega's die over de grens van onze organisatie heen willen werken. We stimuleren daarom actief deelname aan het netwerk De Vernieuwde Stad en aan het regionale samenwerkingsverband Woonkr8. Met Jan Alers leveren we daarvoor de secretaris.

Kortom: organisatieontwikkeling gaat over netwerk-ontwikkeling. Om dat goed te doen moet onze eigen organisatie wel stevig staan. Hoe we dat doen, daarover gaat dit hoofdstuk.

5.2 STRATEGEGISCH HRM

5.2.1 Werving en selectie

Willen wij ons maatschappelijk belangrijke werk goed doen, dan hebben we mensen met de juiste competenties en expertise nodig. Deze mensen vinden, binden én behouden is in een krappe arbeidsmarkt een uitdaging. Daarom zijn we blij dat we onze vacatures grotendeels goed hebben

Omvang van de formatie (eind van het jaar)

	2025	2024	2023
Aantal medewerkers in loondienst	175	166	152
Aantal FTE in loondienst	157,2	153,1	136,6
Aantal inhuurkrachten	7	30	24
Aantal FTE inhuurkrachten	4,7	21,5	17,6
Aantal medewerkers personeelsformatie	182,0	196,0	176,0
Aantal FTE personeelsformatie	161,9	174,6	154,2
Aantal medewerkers inhuur direct op project	6	8	10
Aantal FTE inhuur direct op project	3,6	6,2	6,9
Totaal medewerkers incl. inhuur	188	204	186
Totaal FTE incl. inhuur	165,5	180,8	161,1

kunnen invullen, af en toe met behulp van een recruiter. Vooral door de groei van vastgoedprojecten in de nieuwbouw en van verduurzaming zijn er in de afgelopen jaren meer mensen voor ons gaan werken. Deze stijging is goed terug te zien bij het aantal medewerkers in loondienst. We vinden het belangrijk om medewerkers direct aan ons te binden. Daarom is het aantal inhuurkrachten gedaald, dat zich in 2026 verder doorzet.

We hebben onze werving verder geprofessionaliseerd met onze website <https://werkenbij.volkshuisvesting.nl/>. Deze website is gekoppeld aan ons nieuwe recruitmentsysteem. Met dit systeem zijn routine matige taken geautomatiseerd en is het wervingsproces gestroomlijnd. Af en toe maken we ook gebruik van een filmpje om extra aandacht te geven aan een moeilijk vervulbare vacature.



Instroom, doorstroom, uitstroom

aantal medewerkers, 2025



5.2.2 Actualisatie arbeidsvoorwaarden

Op 1 april is de nieuwe CAO Woondiensten ingegaan, met een looptijd van twee jaar. Hierdoor ontvingen alle medewerkers dit jaar een structurele loonsverhoging van 4,85% en steeg de structurele eindejaarsuitkering naar 3%.

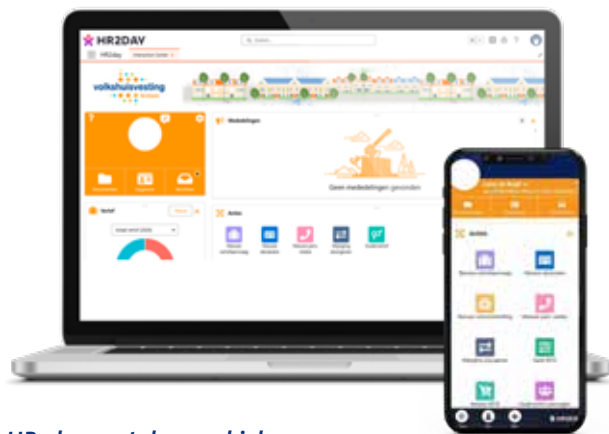
Maar mensen kiezen niet alleen een baan op basis van de CAO. Om een aantrekkelijke werkgever te zijn én te blijven hebben we, samen met de Ondernemingsraad, medewerkers bevroegd over hun ervaringen met en wensen voor onze secundaire arbeidsvoorwaarden. Daar hebben we direct invloed op.

We onderzochten of we het huidige Woondiensten Cafeteria systeem gaan vervangen door een Individueel Keuzebudget (IKB). In plaats van vaste momenten waarop toeslagen en vergoedingen worden uitgekeerd, krijgen medewerkers met een IKB een persoonlijk budget. Dit budget groeit elke maand en bestaat uit onderdelen van bestaande arbeidsvoorwaarden. Met deze vernieuwing willen we de individuele keuze voor de medewerkers vergroten, zodat zij zelf kunnen zelf bepalen wanneer en waarvoor zij dit budget gebruiken, bijvoorbeeld voor extra verlof of een uitbetaling.

In 2026 zetten we deze verkenning voort. Ook werken we dan verder aan het vernieuwen en beter laten aansluiten van ons arbeidsvoorwaardenpakket bij de wensen van onze medewerkers en de arbeidsmarkt.

5.2.3 Personeelsinformatiesysteem/HR-data

We zijn overgestapt op het nieuwe personeelssysteem HR2day. Met deze overgang zijn veel HRprocessen gedigitaliseerd en geautomatiseerd en toegankelijk gemaakt via



HR2day portal en mobiele app

een gebruiksvriendelijke mobiele app. Daardoor kunnen medewerkers en leidinggevendenden hun zaken sneller en eenvoudiger afhandelen. Ook zijn data actueler beschikbaar, zoals het verzuim.

5.2.4 Veiligheid en gezondheid

Een veilige en gezonde werkomgeving is een belangrijke voorwaarde voor vitaliteit. Hiervoor hebben we het afgelopen jaar diverse maatregelen genomen, waaronder de invoering van nieuwe alarmknoppen en het aanbieden van agressietrainingen aan medewerkers die te maken kunnen krijgen met spanningsvolle situaties. Daarnaast hebben we ons agressieprotocol voor omgaan met agressie en incidenten volledig vernieuwd. Deze elementen kwamen duidelijk naar voren in het Preventief Medisch Onderzoek (PMO) en zijn om die reden nadrukkelijk opgepakt.

Ook hebben we weer een Risico-Inventarisatie & -Evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Deze RI&E geeft een actueel beeld van de arbeidsrisico's en vormt de basis voor het verbe-

teren van de veiligheid, gezondheid en vitaliteit van onze medewerkers.

In 2026 pakken we de hierin opgenomen vervolgacties gefaseerd op. Een van deze acties is het afronden van een gedragscode voor gewenst gedrag tussen collega's. Uit gesprekken is gebleken dat normen en grenzen hierin verschillen. We hebben in 2025 met een brede afvaardiging uit de organisatie gesproken om tot deze gedragscode te komen, een aanscherping op de werkaafspraken in "Zo werken wij bij Volkshuisvesting".

5.3 FIT VOOR DE TOEKOMST

We willen mensen stimuleren om gezond, gemotiveerd, kundig, productief en digitaal vaardig te werken. Duurzame inzetbaarheid is bij ons gebaseerd op de onderdelen: loopbaanontwikkeling en vitaliteit.

Loopbaanontwikkeling

We willen iedereen de ruimte bieden om talenten te benutten, nieuwe vaardigheden op te doen en stappen te zetten in de eigen loopbaan. Dat zien we ook terug in de praktijk: meer medewerkers maakten gebruik van hun individueel loopbaanbudget dan het jaar ervoor. Daarnaast zagen we collega's intern doorgroeien, een gecombineerde functie vervullen of een combinatiebaan hebben binnen onze organisatie en bij collega-corporatie Vivare.



Om leren en ontwikkelen verder te versterken, werken we steeds intensiever samen met andere



Verduurzaming Noord en Zuidstraat: 'Het is hier stukken comfortabeler'

"Vorig jaar is mijn woning flink verduurzaamd. De communicatie verliep goed en je kon altijd even bij de aannemer binnenlopen. Veel mensen in de straat wonen alleen. De vaklieden hebben meer gedaan dan strikt noodzakelijk was – zoals helpen bij het ophangen van rolgordijnen. Mij hielpen ze bij het ophangen van tweedehands keukenkastjes. Het hoort strikt genomen niet bij hun werkzaamheden, maar ze deden het toch. Dat is heel positief!

Sinds de renovatie is het hier stukken comfortabeler. Ik hoef de verwarming niet meer hoger te zetten dan 18 graden en de warmte blijft beter hangen. Dat is een groot verschil met vroeger. De binnentuin werd tijdens de renovatie gebruikt om spullen neer te zetten. Naderhand is dat stuk weer helemaal groen gemaakt. We mochten allemaal meedenken over wat er moest komen en hebben samen de nieuwe planten geplant. Ik vind het heel positief dat we daar zo goed bij betrokken zijn. En het ziet er ook nog eens heel mooi uit!"

Karen de Zwart
bewoner Noord en Zuidstraat





Wijktoer voor nieuwe collega's

corporaties in de regio via het samenwerkingsverband Kracht in Mobiliteit. Door kennis te delen en opleidingsmogelijkheden gezamenlijk te ontwikkelen, worden opleidingen en trainingen aantrekkelijker en beter toegankelijk voor medewerkers. Bovendien kunnen collega's zo ook van andere corporaties leren.

Ook op het gebied van leiderschap zetten we stappen. In de tweede helft van 2025 zijn we, in samenwerking met bureau Neuf Academy, gestart met een leiderschapstraject gericht op het versterken van samenwerking, integraliteit en (persoonlijk) leiderschap binnen het leidinggevende team. Hiermee leggen we een stevige basis voor een gezamenlijke manier van leidinggeven die aansluit bij ons ondernemingsplan en het Kompas.

Voor nieuwe collega's organiseren we de wijktoer: een inspirerende fietstocht langs ons woningbezit. Naast ontwikkeling binnen de loopbaan vinden we het belangrijk dat alle medewerkers kennismaken met onze buurten. Tijdens de fietstocht kregen zij uitleg over de geschiedenis en actuele ontwikkelingen in de wijk en bezochten waar dat kon ook een woning. De wijktoer was niet alleen leerzaam, maar versterkte ook de onderlinge verbinding en betrokkenheid.

Verzuim

Conform de landelijke trend is ook bij ons het verzuim hoog. We hebben belangrijke stappen gezet om onze verzuimaanpak te versterken, met extra aandacht voor preventie, duurzame inzetbaarheid en een zorgvuldige opvolging bij uitval. Deze inspanningen hebben geleid tot een aanzienlijke daling van het verzuimpercentage: van 7,7% in januari naar 3,7% in december waarmee het gemiddelde uitkwam op 5,8%.

Om onze aanpak verder te verbeteren, hebben we het verzuimbeleid vernieuwd en binnen de organisatie breed aandacht besteed aan bewustwording en het tijdig oppakken van signalen. Alle leidinggevenden volgden intensieve trainingen waarin regie, verantwoordelijkheid en een actieve, consequente dialoog tussen medewerker en leidinggevende centraal stond. Hiermee werken we toe naar een voorspelbare en eenduidige werkwijze in de begeleiding van verzuim. In 2026 krijgen ook alle medewerkers deze training, zodat we samen een stevige en eenduidige basis leggen voor duurzame inzetbaarheid en meer werkplezier in de hele organisatie.

Ziekteverzuim over het hele jaar

	Gemiddelde verzuim %
2025	5.8%
2024	9.5%
2023	6.8%

Nieuw werkconcept/kantoor

Het afgelopen jaar werkten we vanuit een ander deel van het kantoor, vanwege de verbouwing van het hoofdgebouw. Naar verwachting verhuizen we in mei 2026 naar ons vernieuwde kantoorgebouw. Daar gaan we flexibeler werken: medewerkers kiezen hun werkplek op basis van hun werkzaamheden, bijvoorbeeld in een levendige omgeving of juist in een stiltezone, of een plek waar de ontmoeting centraal staat.

De nieuwe manier van werken hebben we in de tijdelijke situatie al goed geoefend. Dat was soms even wennen,

maar zorgde voor meer contact, verbinding en samenwerking. Daarnaast draagt dit werkconcept bij aan de vitaliteit van medewerkers. Door meer beweging tijdens de dag, het gebruik van ontmoetingsplekken en het niet meer lunchen op de werkplek, ontstaat een betere balans tussen werk en ontspanning. De ervaringen in deze periode gaven waardevolle inzichten en helpen ons goed voor te bereiden op de gezonde, toekomstgerichte manier van werken in het nieuwe kantoor.

Bovendien draagt de renovatie van ons kantoor aan onze duurzame manier van werken: betere isolatie, lager energiegebruik, minder vloeroppervlak door een efficiëntere inrichting en op sommige plekken hergebruik van materialen. Ook de aanschaf van elektrische busjes voor onze vakmensen en elektrische auto's dragen bij aan de verduurzaming van onze organisatie.





IK BEN TROTS OP:

het project t Duijje. We hebben een bewonerstevredenheid van 8,5 gehaald!

de hartelijke ontvangst van nieuwe collega's. Iedereen is behulpzaam, eertlijk en open.

dat Volkshuis-vesting zichtbaar is geworden in de wijk en dat dit heel erg gewaardeerd wordt door bewoners.

de ontwikkeling van de organisatie, waarbij er meer samenwerking tussen afdelingen ontstaat.



5.4 DE ONDERNEMINGSRAAD IN 2025

De ondernemingsraad (OR) zet zich in voor goed, veilig en met plezier werken in een gezonde organisatie. Dit doet de OR door regelmatig overleg te voeren met de directeur-bestuurder. In het overleg spreekt de OR namens de collega's.

Samenstelling

In 2025 hebben meerdere wisselingen plaatsgevonden binnen de OR. Gerda Koopmans heeft na een ruime zittingsperiode afscheid genomen van de Ondernemingsraad en daarmee ook het voorzitterschap neergelegd. Laila Naimi is als nieuw lid toegetreden. Het jaar 2025 sloten we af in de volgende samenstelling:

- Marc Barenbrug (voorzitter)
- Alexander de Jonge Oudraat (vicevoorzitter)
- Bas Dorresteyn (secretaris)
- Gerdien Verhagen (communicatie)
- Laila Naimi (nieuw algemeen lid)

Vergaderfrequentie

De OR had één keer in de drie weken een overleg. Om de twee maanden was er een formeel overleg tussen de OR en de bestuurder, waarbij de bestuurssecretaris en de teamleider HRM ook aanwezig waren. In de tussentijdse maanden vonden informele bijeenkomsten plaats met de bestuurder over onderwerpen die op dat moment actueel waren. Daarnaast sprak de OR met twee leden van de Raad van Commissarissen (RvC) en de bestuurder. Het overleg met de RvC zonder bestuurder vond in oktober plaats.

Belangrijkste gespreksonderwerpen

- Benoeming nieuwe RvC-leden (adviesaanvraag)
- Voortgang leiderschaps-traject
- Gebiedsgericht werken
- Intrekken bedrijfseigen regeling vervroegd pensioen (instemmingsverzoek)
- Actualiseren RI&E (adviesaanvraag, Arbo, veiligheid)
- KVS (klantvolgsysteem) en ERP

Daarnaast heeft de OR een rol gehad bij:

- Het geven van input voor het profiel van de nieuwe directeur-bestuurder
- Deelname in de adviescommissie voor de nieuwe Manager Wonen
- De procedure rondom de invulling van interne vacatures

De OR heeft de volgende onderwerpen onder de aandacht gebracht:

- Gratificatieregeling bij jubilea
- Vitaliteit / PMO +
- Inhuur in relatie tot interne doorgroeimogelijkheden

Scholing, ondersteuning en samenwerking

- De secretaris en voorzitter volgden de training "Aansturen van de OR".
- De ondernemingsraden van Vivare en Volkshuisvesting kwamen bij elkaar om ervaringen uit te wisselen.

Contact met de achterban

De OR vindt het erg belangrijk om goed contact te hebben met de achterban en de collega's zorgvuldig te vertegenwoordigen. Er is in samenwerking met het team HRM een enquête uitgezet over aanvullende arbeidsvoorwaarden. Hieruit zijn duidelijke wensen van medewerkers naar voren gekomen. De top 3 wordt gevormd door IKB-budget, sportkaart en reiskosten. We hebben de eerste stappen gezet om deze onderwerpen uit te werken en gaan hiermee in 2026 verder. De OR moedigt collega's aan om contact op te nemen voor zaken waar zij met hun team niet uitkomen of die zij niet willen of kunnen bespreken. Want we kunnen niet reageren op wat we niet horen!

één en al
OR



H6

FINANCIËEL BELEID

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



In ons ondernemingsplan beschrijven we wat onze plannen en activiteiten zijn en wat we gaan doen om die opgaven te realiseren. De geplande activiteiten vertalen wij naar een financiële planning in de verschillende jaren. Hierbij zijn er een aantal formele momenten waarbij we verantwoording afleggen over de realisatie en voorspelling binnen onze P&C cyclus.

Op basis van ons jaarplan met alle activiteiten maken we een begroting. De financiële doorrekening van onze lange-termijn-plannen zetten we in de Financiële Meerjaren Raming (FMR). Hier rekenen we onze plannen door voor de komende tien jaar. In onze meerjarenbegroting zijn grote investeringsplannen opgenomen voor verduurzaming en nieuwbouw. Onze portefeuillestrategie vormt hiervoor de basis. Deze is mede gebaseerd op de 'Nationale prestatieafspraken'. Daarmee checken we of onze plannen ook op langere termijn financieel haalbaar zijn en we onze doelen ook blijvend kunnen realiseren. De financiële vertaling van onze activiteiten is te vinden in de jaarrekening, deel 3 van dit jaarverslag. In dit hoofdstuk staan we stil bij de financieel gerelateerde risico's, waarbij we ingaan op ons financieel resultaat en onze financiële positie.

6.1 RESULTAAT EN KASTROMEN

Resultaat

Over 2025 bedroeg het resultaat € 48,8 mln. Dit resultaat wordt grotendeels verklaard door de marktwaarde stijging van ons vastgoed (€ 22,2 mln) en de waardeveranderingen op de projectontwikkeling, die € 13,2 mln. bedroeg. Het stijgen en dalen in marktwaarde is afhankelijk van verschillende factoren. Voor 2025 is de ontwikkeling onder andere

Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

	2025	2024	25 t.o.v. 24
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	96.806	90.556	6.250
Opbrengsten servicecontracten	5.668	5.719	-51
Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	3.529	2.222	1.307
Overheidsbijdragen	-97	39	-136
Overige bedrijfsopbrengsten	2.214	2.271	-57
Bedrijfsopbrengsten	108.120	100.807	7.313
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedport.	22.262	200.813	-178.551
Overige waardeveranderingen kantoorpand	-6.291	0	-6.291
Overige waardeveranderingen	13.166	-62.852	76.018
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.137	137.961	-108.824
Afschrijvingen op imm. en mat. vaste activa	-424	-378	-46
Personeelskosten	-14.079	-12.741	-1.338
Onderhoudslasten	-38.766	-37.626	-1.140
Leefbaarheid	-1.224	-1.216	-8
Lasten servicecontracten	-5.597	-5.689	92
Belastingen	-5.970	-5.485	-485
Overige bedrijfslasten	-9.687	-10.634	948
Bedrijfslasten	-75.747	-73.769	-1.978
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten		0	0
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VoV	319	434	-115
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	240	533	-293
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.850	-9.159	-1.691
Totaal financiële baten en lasten	-10.291	-8.192	-2.099
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.416	313	-2.729
Resultaat boekjaar	48.804	157.120	-108.317

bepaald door de gestegen WOZ-waarden. Waardestijging is overigens een winst die wij alleen kunnen realiseren door ons bezit te verkopen. Dit past niet bij onze volkshuis-

vestelijke doelstelling en is bovendien niet mogelijk vanuit onder meer wettelijke en regionale afspraken. Daarnaast zijn er veel projectbesluiten getroffen waardoor wij een

aantal onrendabele investeringen moeten verantwoorden. In de jaarrekening is het resultaat gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In dit hoofdstuk presenteren wij het resultaat op basis van de categoriale indeling. Deze opstelling geeft een splitsing weer tussen resultaatcomponenten zonder en met waarderingseffecten. Hieruit blijkt dat het resultaat dat voorkomt uit exploitatie € 13,7 mln. bedraagt en dat het restant bestaat uit waardemutaties.

De opbrengsten uit exploitatie zijn in 2025 hoger dan in 2024. Dit komt met name door hogere huuropbrengsten door huurverhogingen en door tariefsverhoging van nieuwe verhuringen waarbij de huur wordt verhoogd naar de nieuwe streefhuur.

De kosten pakten € 2 mln. hoger uit dan in 2024. Dit komt onder meer door hogere bedrijfslasten, personeelskosten en hogere onderhoudskosten.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB; DAEB = Diensten van algemeen economisch belang) bedroeg € 2.220 mln. (2024: € 2.162 mln.) op een balanstotaal van € 2.299 mln. (2024: € 2.236 mln.). Zie ook hoofdstuk 5.2. Het eigen vermogen nam toe naar € 1.696 mln. (2024: € 1.646 mln.). De beleidswaarde (de marktwaarde op basis van onze eigen kasstromen en normen in plaats van de maximaal haalbare kasstromen) muteerde in 2025 met € 7,0 mln. van € 1.461 mln. naar € 1.454 mln.

Kasstromen

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedroeg over 2025 € 8,2 mln. en

Kasstromen

(bedragen x € 1.000)

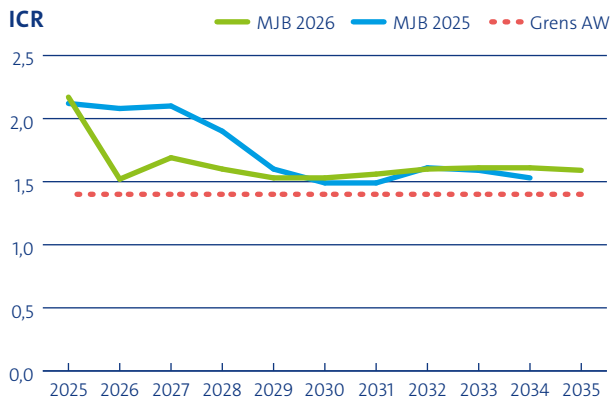
	2025	2024	25 t.o.v. 24
- inkomend	104.934	98.819	6.115
- uitgaand	-96.763	-82.488	-14.275
kasstroom uit operationele activiteiten	8.171	16.331	-8.160
- Verkoop woningen	13.129	5.282	7.847
- Koopgarant/overig	1.605	1.222	383
Verkopen	14.734	6.504	8.230
- Nieuwbouw	-14.224	-31.800	17.576
- Verduurzaming	-38.011	-43.391	5.380
- Overig	-1.250	-2.116	866
Investeringen	-53.485	-77.307	23.822
Financiële vaste activa			0
Kasstroom uit (des)investeringen	-38.751	-70.803	32.052
- Nieuwe leningen	45.000	74.500	-29.500
- Aflossingen	-6.570	-26.813	20.243
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.430	47.687	-9.257
Wijziging kortgeldmutaties	-4.000	0	
Saldo mutatie liquide middelen	3.850	-6.785	10.635

lag daarmee € 8,1 mln. lager dan het jaar ervoor. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere uitgaande kosten voor onderhoud.

De investeringskasstroom over 2025 was € 23,8 mln. lager dan in 2024, voornamelijk door meer minder nieuwbouw. De desinvesteringskasstroom was € 8,2 mln hoger dan in 2024, dit wordt onder andere veroorzaakt door meer verkopen van bedrijfspanden in 2025.

6.2 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld op basis van de continuïteitveronderstelling. De directeur-bestuurder heeft als doel om de continuïteit van de dienstverlening te verzekeren. Hiervoor stellen wij jaarlijks een financiële meerjarenbegroting op waarin onze financiële positie meerjarig wordt doorgerekend aan de hand van het ondernemingsplan. De ratio's waarop onze toezichthouders toetsen zien er binnen onze huidige meerjarenbegroting als volgt uit:



ICR

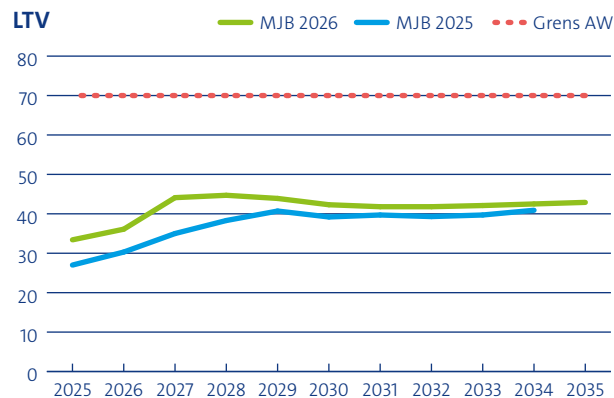
De ICR (Interest Coverage Ratio) geeft aan in welke mate de rentelasten betaald kunnen worden uit de operationele kasstroom. Op totaalniveau blijft de ICR de gehele periode boven de externe norm maar komt in 2026 en vanaf 2029 structureel op het niveau van de grens van het AW (Autoriteit Woningcorporaties). Dit betekent dat wij als Volkshuisvesting kort aan de wind zeilen en hiermee ons vermogen maximaal inzetten voor onze Volkshuisvestelijke opgave. De ICR ligt bijna over de hele periode lager dan vorig jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hogere rente in combinatie met de enorme investeringen in dat tijdvak.

LTV (Loan to Value)

De leningen mogen niet meer dan 70% van de beleidswaarde van het bezit zijn. In de vorige MJB stond deze grens op 85%< maar toen werd de beleidswaarde anders berekend.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de vermogenspositie weer en wordt berekend door het eigen vermogen te delen op het balan-



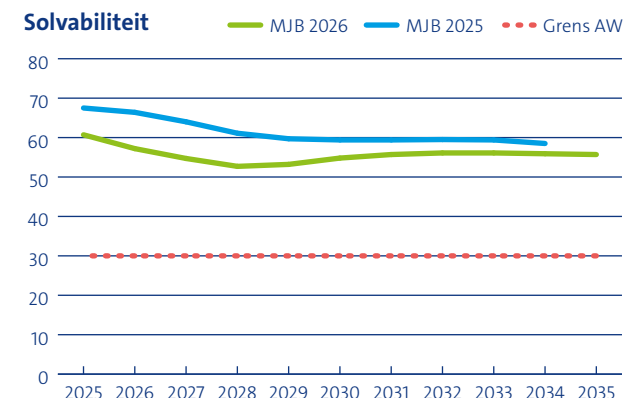
stotaal op basis van beleidswaarde. Ook hier geldt dat in de vorige MJB deze grens stond op >15%, maar toen werd de beleidswaarde anders berekend.

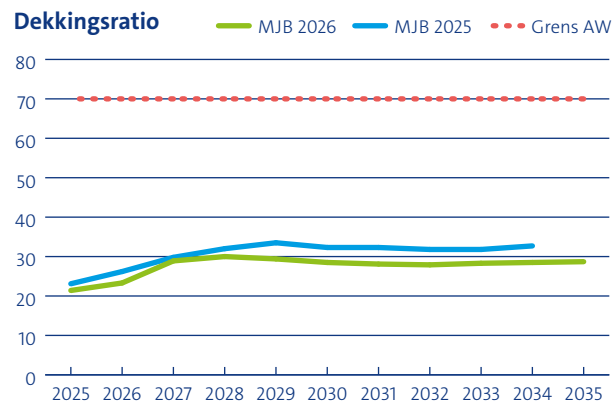
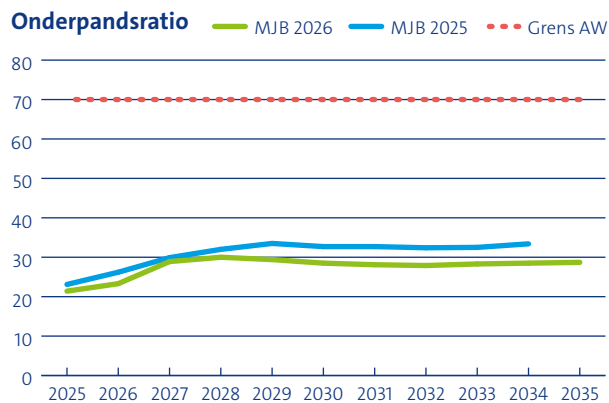
Onderpandsratio

De onderpandsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de geborgde leningen en de marktwaarde van het onderpand. De onderpandsratio blijft in alle jaren ruim onder de grens.

Dekkingsratio

De grote investeringsplannen leiden tot een toenemende 'Loan to Value' en dalende solvabiliteit. Doordat de waarde van ons bezit (beleidswaarde) ook stijgt, blijven we toch ruim binnen de grenzen die onze toezichthouders stellen. Voor de plannen moet echter ook flink bijgeleend worden. Dat leidt tot hogere rentelasten. Vooral omdat de markrentes zijn gestegen. Met name de 'interest dekkingsratio' neemt daardoor af en komt op termijn in de buurt van de ondergrens. Vooral investeringen in bestaand bezit zijn bijna helemaal onrendabel omdat de huuropbrengsten hierbij

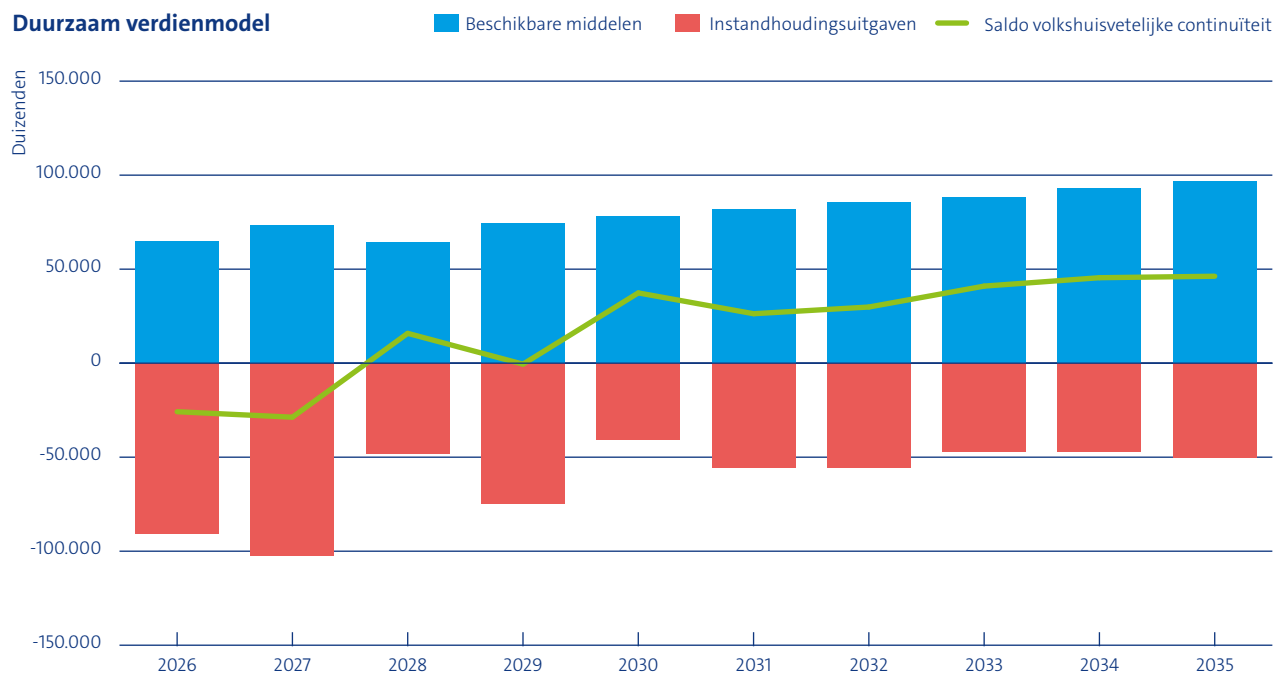




nauwelijks stijgen. Deze investeringen zijn dus steeds minder uit de operationele kasstroom te betalen, waardoor het verdienmodel van corporaties op termijn onder druk staat.

Duurzaam verdienmodel

De kern van een duurzaam bedrijfsmodel is dat het bestaande bezit zichzelf in stand kan houden. Met andere woorden: er wordt genoeg verdiend aan de exploitatie van het bestaande bezit om naast rente, onderhoud en overige kosten ook de verbeteringen aan deze woningen te financieren. Uit de grafiek lijkt naar voren te komen dat we vanaf 2030 ruimte hebben om onze woningverbetering op te vangen met de operationele kasstroom.



Op basis van de meerjarenplanning 2026-2035 bestaat er namens de directeur-bestuurder geen twijfel dat Volkshuisvesting ook in de toekomst blijft voldoen aan de continuïteitseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft maken om aan de verplichtingen te kunnen blijven voldoen. Aan de gestelde normen van de Aw en WSW wordt ruimschoots voldaan. Uit bovenstaande analyse blijkt verder dat wij kunnen blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen op basis van onze toekomstige vermogensontwikkelingen.

6.3 TREASURY

Wij leggen op vaste momenten verantwoording af over de voorspelde kasstromen en de realisatie op jaarbasis. We stellen hiervoor een elk tertiaal (periode van vier maanden) een treasury rapportage op. Daarnaast stellen we, op basis van ons strategisch beleidsplan, ook de Financiële Meerjarenplanning (FMP) op met daarin de verwachte kasstro-



men voor de komende 10 jaar. Op deze wijze beheersen we onze financieringsbehoefte en eventuele tijdelijke overtollige banktegoeden.

In het treasury jaarplan 2025 gingen we uit van een financieringsbehoefte van € 55 miljoen. Dat bedrag bestond uit nieuw aan te trekken financieringen. We trokken in werkelijkheid € 45 miljoen aan nieuwe financieringen aan. Dit deden we door het aantrekken van 9 nieuwe externe leningen van in totaal € 45 miljoen. De rente waartegen deze leningen zijn aangetrokken lag lager dan begroot. Ook zijn de leningen later gestort dan gepland. Hierdoor vallen de rentekosten lager uit. In totaal waren er € 23,6 mln aan aflossingen betaald. Per saldo is de schuldrest van de portefeuille in 2025 met € 34,4 mln. gestegen van € 438,5 miljoen naar € 472,9 miljoen. Onze vermogenskostenvoet is gestegen van 2,66% ultimo 2024 naar 2,75% ultimo 2025.

Het WSW heeft op 26 januari 2024 een borgingsplafond verstrekt van € 417 mln. Met de ophoging van het borgingsplafond per 12 juni 2024 is het definitieve borgingsplafond voor 2025 uitgekomen op € 449 mln. Alle mutaties in 2024 hebben geleid tot een geborgde leningportefeuille van € 439 mln. ultimo 2024. De gemiddelde rente over de WSW geborgde leningen bedraagt 2,75%.

Treasurycommissie

Binnen Volkshuisvesting bestaat een Treasurycommissie. Deze Treasurycommissie bestaat uit een treasurer, manager bedrijfsvoering en de concern controller. Met betrekking tot financierings- en beleggingstransacties stelt de Treasurycommissie transactievoorstellen op voor de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie kwam

in 2025 vier keer bijeen en informeerde het bestuur over kasstromen, renteontwikkelingen en het strategisch programma van het WSW. Wij maken gebruik van een module van Empire om onze kasstromen en financieringen te monitoren.

6.4 FISCAAL BELEID

De acute vennootschapsbelastinglast 2025 bedroeg € 0,5 miljoen (2024: 1,5 miljoen).

Voor het beoordelen van de fiscale aangifte en de fiscale meerjarenbegroting maken we gebruik van de diensten van BDO. Daarnaast hebben wij sinds 2024 een fiscale controller aangetrokken om onze fiscale sturing verder te professionaliseren en stellen wij zelf de aangifte op. Mede dankzij het groot aantal verduurzamingsprojecten en het aantal latenties is de fiscale aangifte niet eenvoudig en wordt het belang steeds groter. Een van de belangrijkste oorzaken van deze omvangrijke post is de renteaftrekbeperking

Maatschappelijke bijdrage

(indeling volgens BTIV/Woningwet; bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Woonmaatschappelijk werk (art. 51 lid 1a)	384	360
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (art. 51 lid 1b)	64	141
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid (art. 51 lid 1c)	922	807
Toegerekende organisatiekosten	267	263
	1.637	1.571
per woonegelegenheid, in €	123	119

als gevolg van de ATAD-regeling. We hebben besloten bezwaar te gaan maken bij de belastingdienst tegen deze ATAD-regeling.

6.5 KADER EN OORDEEL TOEZICHTHOUDERS

Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties

De Aw concludeert in haar 'Toezichtbrief 2025 dat het door haar uitgevoerde onderzoek geen aanleiding gaf om een nader onderzoek in te stellen. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Beoordeling WSW

Het WSW vond Volkshuisvesting een financieel voldoende gezonde corporatie. Wij hebben een actuele portefeuillestrategie en inzicht in onze opgave. Deze opgave en onze ambities zijn stevig en vragen de inzet van ons eigen vermogen. Onze huidige financiële positie geeft nu nog deze ruimte. De voorspelbaarheid en slagkracht van onze

organisatie blijven een verhoogd risico. Daar liggen dan ook onze inspanningen die de komende jaren dienen te leiden tot daadwerkelijke realisatie.

Uit deze beoordelingen blijkt dat de Aw en WSW positief zijn. Zij oordelen dat wij voldoende levensvatbaar zijn en dat in de toekomst voldaan kan worden aan de aflossingsverplichtingen.

6.6 VERBINDINGEN

In 2025 was er geen sprake van verbindingen.

6.7 MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

In de tabel op pagina 56 staat de maatschappelijke bijdrage van 2025.

6.8 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Volkshuisvesting waardeert het bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. We maken hierbij grotendeels gebruik van de zogenaamde basisvariant. Dat geldt niet voor het bedrijfsonroerend goed en het pand aan de Akkerwindestraat 71; daar passen we de full-variant toe. Beide varianten worden modelmatig berekend. Voor de full-variant keurt de taxateur enkele vrijheidsgraden goed zoals markthuur en disconteringsvoet. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderings-

handboek. In 2025 steeg de marktwaarde in verhuurde staat naar € 2.220 mln. (2024: € 2.162 mln.). Dat is per saldo een toename van € 58 mln.

De waardering van het vastgoed was in overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen' dat is voorgeschreven in de Woningwet. De realisatie van de genoemde ongerealiseerde herwaardering was sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie.

De mogelijkheden voor ons om vrij door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Dat komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De inschatting is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

De vastgoedmarkt en de woningmarkt zijn momenteel lastig te typeren waardoor het moeilijk is om de marktwaarde in verhuurde staat vast te stellen. Vooral door de toekomstige verandering in wet- of regelgeving, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De inflatie- en rentepercentages zitten inmiddels weer op een min of meer "normaal" niveau, maar nog altijd is er een hoge mate van onzekerheid over de macro economische en politieke ontwikkelingen. Dit alles zorgt ervoor dat de waarde van onze vastgoedportefeuille een stijging laat zien van circa 2,7% in vergelijking met een jaar geleden. Om inzicht te geven in de oorzaken die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de marktwaarde hebben we een verschillenanalyse uitgevoerd tussen 2025 en 2024.

Vershillenanalyse

De belangrijkste oorzaken van deze mutatie zijn als volgt te benoemen:

- Voorraadmutaties € 10,5 miljoen positief;
- Mutatie vastgoedgegevens € 115,2 miljoen positief;
- Marktonwikkelingen € 70,8 miljoen negatief;
- Overig € 3,6 miljoen positief.

De voorraadmutaties bestaan zowel uit verkoop bestaand bezit en sloop (€ 12,6 miljoen negatief) als opgeleverde nieuwbouw en aankopen (€ 13,7 miljoen). Het restant heeft betrekking op eenheden die via een ander waarderingsmodel zijn gewaardeerd.

De mutatie in de vastgoedgegevens, met name door de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen, resulteert in een toename van de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten en zorgt voor een stijging van de marktwaarde met ruim € 69,8 miljoen.

De marktonwikkelingen laten het effect zien van de parametaanpassingen als gevolg van marktonwikkelingen en als gevolg van validatie van het waarderingshandboek. De parameters die de grootste mutatie veroorzaken zijn de volgende:

- De ontwikkeling van de disconteringsvoet zorgt voor een daling van € 77,5 miljoen
- De ontwikkeling van de markthuur zorgt voor een stijging van € 14,2 miljoen
- De ontwikkeling van de onderhoudslasten laat een daling zien van € 17,0 miljoen
- De ontwikkeling van macro economische parameters laat een stijging zien van € 2,2 miljoen
- De ontwikkeling van de leegwaardestijging laat een

- stijging zien van € 28,0 miljoen euro;
- Het restant van € 20,7 miljoen negatief bestaat uit een combinatie van meerdere oorzaken.

6.9 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en klopt daarmee met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor ons om door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam passende huisvesting te regelen voor hen die dat niet zelf kunnen, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij een wisseling van huurder van de woning alleen in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur verschillende schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is in het bijzonder van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Ook gaat het hier om de grootste schattingspost waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde van onze totale vastgoedportefeuille bedraagt € 1.454 miljoen. In vergelijking met het voorgaande verslagjaar is dit een stijging van € 7 miljoen. Dit komt met name door de aanpassing van de rekenmethodiek waarbij er met een algemene sociale disconteringsvoet wordt gerekend. Dit heeft een enorm stijgend effect. Dit heeft ook tot gevolg gehad dat de financiële grenzen van de loan to value en de solvabiliteit zijn aangepast.

Stap 1:

De marktwaarde van alleen uitponden is € 2.127 mln.

(2024 € 2.094 mln.).

De marktwaarde van alleen exploiteren is € 2.058 mln.

(2024 € 1.769 mln.).

De marktwaarde op basis van de hoogste waarde per complex is € 2.220 mln. (2024 € 2.162 mln.).

Voor de gehele woongegelegenheidsportefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen én wordt in het doorexploiteerscenario de berekening van de exploitatie conform de eeuwigdurende

benadering afgedwongen. Daarnaast worden in deze stap de overdrachtskosten op o gezet. Het effect van deze stap is afslag van 63 mln. Dit komt met name door het aanpassen van het scenario van uitponden naar exploiteren voor alle woongegelegenheden.

Stap 2:

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteer-scenario de mutatiehuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur) en wordt in deze stap het eigen beleid voor de jaarlijkse huurstijging verwerkt. Voor onze woningen is de gemiddelde aanbiedhuur € 723 (2024 € 719) en de contracthuur is € 614 (2024 € 583).

In de marktwaarde wordt bij wisseling van huurder de huidige huur opgetrokken naar de markthuurlen (voor gereguleerde eenheden is dit gemaximeerd tot de maximale huur op basis van het WWS stelsel). Het optrekken naar beleidsmatige huur in plaats van de markthuurlen leidt tot een afslag van € 613 mln. (2024 € 441 mln.).

Stap 3:

Het onderhoudsbeleid van Volkshuisvesting wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de onderdelen instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door de eigen MJOP. Deze onderhoudsnorm bestaat uit twee delen: directe onderhoudskosten en indirecte (toegerekende) onderhoudskosten. Deze norm moet voldoende zijn om het bezit in stand te houden.

Directe onderhoudskosten

Volkshuisvesting baseert de directe onderhoudskosten op de onderhoudskosten die in de goedgekeurde Financiële

Meerjaren Raming zijn opgenomen. Dit is gebaseerd op het MJOP op cluster niveau voor 60 jaar. Hierin zijn alle directe onderhoudslasten opgenomen die nodig zijn voor het in stand houden van het bezit. Dit resulteert in een gedifferentieerde directe onderhoudsnorm per cluster.

Indirecte onderhoudskosten

Voor indirecte onderhoudskosten berekent Volkshuisvesting de onderhoudskosten van de functionele winst- en verliesrekening in (9.1.6 lasten onderhoudsactiviteiten). Hier vindt de toerekening plaats van de onderhoudsactiviteiten van diverse afdelingen. Voor deze toerekening is de jaarrekening van 2025 gebruikt. De toerekening in deze stap bedraagt € 317 (2024 € 408)

In totaal resulteert deze stap bij onderhoud in een afslag van € 433 mln. (2024: € 430 mln).

EFG-labels

Naast bovenstaande kosten vindt er in deze stap een afslag plaats voor het aantal EFG-labels in het bezit ten tijden van de waardering op basis van de EP2 energiescore. Deze afslag is totaal 8,2 miljoen (onderdeel van de 433 mln.).

Stap 4:

De beheerkosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. Deze stap vervangt de hierna genoemde onderdelen uit de DCF-berekening, met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

De beheernorm is gebaseerd op de volgende posten uit de jaarrekening: lasten verhuur en beheeractiviteiten (9.1.5), overige directe operationele lasten (9.1.7). Het totaal wordt vervolgens gedeeld door de kostenfactor van Volkshuisvesting Arnhem (13.696). Het bedrag voor 2025 komt neer op € 1.020 en dit is 35 euro hoger dan 2024 met € 985. Dit komt met name door stijging van de lasten van verhuur en beheeractiviteiten. De afslag die plaats vindt in deze stap is € 21 mln. (2024 € 24 mln.).

Stap 5:

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt in deze stap de marktconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet is 4,22% voor DAEB en 4,76% voor Niet-DAEB gemiddeld over het bezit van Volkshuisvesting Arnhem. In totaal resulteert deze stap in een toeslag van 363 mln.

De afslagen om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, zijn bij elkaar opgeteld 34,5% (€ 767 mln.), waardoor de beleidswaarde 65,5% van de marktwaarde bedroeg. De realisatie van dit verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde was sterk afhankelijk van het beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor Volkshuisvesting om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

Ons totale vermogen bestaat uit een algemene reserve (eigen vermogen inclusief resultaat boekjaar) en een herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve ontstaat vanwege de waardering tegen marktwaarde. In de gevallen

dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten, dient er een herwaarderingsreserve te worden gevormd. Deze herwaarderingsreserve is een niet gerealiseerde winst die misschien in de toekomst deels gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld bij verkoop van een complex waarbij de verkoopwaarde hoger is dan de stichtingskosten.

Echter deze niet gerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd omdat de uitgangspunten van de marktwaarde niet aansluiten bij onze volkshuisvestelijke doelstelling: het door exploiteren van het vastgoed. Verkoop van vastgoed is niet het leidend principe. Per 31 december 2025 is in totaal € 1.228 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2024: € 1.206 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De directeur-bestuurder van Volkshuisvesting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting klopt met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie (€ 1.486 miljoen) en marktwaarde in verhuurde staat (€ 2.220 miljoen) van dit bezit en bedraagt daarmee circa € 493 miljoen. De beleidswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen.

H7

GOED BESTUUR

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



Terugblik 2025

Begin 2025 hebben we na een uitgebreid participatietraject ons ondernemingsplan vastgesteld. We zijn daarna met dit plan in duo's (o.a. de directeur-bestuurder en elke keer een ander RvC-lid) bij stakeholders (Drie Gasthuizingroep, collega Vivare, directeur bewonersbedrijf, programmadirecteur

NPAO, de huurdersvereniging, BPD) op bezoek geweest om het plan te overhandigen en toe te lichten. Dit leverde mooie gesprekken op. Op de laatste pagina van het ondernemingsplan hebben we een bladzijde wit gehouden met een symbolisch

vraagteken. Want we weten op basis van de afgelopen jaren (denk aan Corona en de geopolitieke spanningen) dat ons zaken gaan overkomen die we niet direct voorzien. En daar moeten we dan behendig en veerkrachtig mee om kunnen gaan. Dat overkwam ons al sneller dan verwacht: op 16 april sloten de coalitiepartijen een akkoord over de Voorjaarsnota met een huurbevrozing voor 2025 en 2026.

De impact leek reusachtig. Een groot deel van deze periode stond in het teken van het onderzoeken wat de impact voor ons en onze huurders zou zijn. We hebben snel kunnen schakelen om dat goed in beeld te krijgen. Dat heeft ons geholpen toen we sowieso keuzes moesten maken om onze toekomstige opgaven en beschikbare middelen in balans te krijgen. Ook wisten corporaties elkaar lokaal, regionaal en landelijk snel te vinden.

Voor huurders was dit uiteraard een verwarrende periode: wel of geen huurverhoging per juli? Maar naast de onduidelijkheid had het tot gevolg dat belangen van huurders en verhuurders door de politiek tegen elkaar uitgespeeld werden. Het belang van een bestendige politieke lijn kan niet genoeg benadrukt worden.

In het jaarverslag kunt u lezen wat we bereikt hebben als het gaat om realisatie nieuwbouw, verduurzaming en de projecten die in voorbereiding zijn en die richting 2026/2027 in realisatie gaan.

Bij alles wat we doen, maken we de link naar vitale buurten. Drie voorbeelden licht ik toe.

MerWijde is een voorbeeld van een nieuwbouwproject waarbij we al in de voorbereiding het sociale nadrukkelijk

een plek hebben gegeven. Het project MerWijde is in 2025 opgeleverd. Het gaat om tijdelijke woningen van hoge kwaliteit, waarbij gekozen is voor een mix van bewoners. Dit project is in korte tijd (2,5 jaar van plan tot realisatie) tot stand gekomen in samenwerking met gemeente en collega corporatie Vivare. Door het toewijzen van 20 woningen aan mensen die bereid zijn te investeren in de gemeenschap (nieuw 'cementers') en de aanwezigheid van een community builder creëren we vanaf het begin de randvoorwaarden voor gemeenschapsvorming. Het paviljoen als ontmoetingsplek en de community app dragen daar ook aan bij.

Rijnpark is een voorbeeld van intensieve samenwerking met partners. De gemeente Arnhem nam het initiatief voor een grootschalige gebiedsontwikkeling in Spoorzone Oost (12.000 woningen). Het is een NOVEX-locatie waarvoor de gemeente veel geld van het Rijk ontvangt. Binnen het programma is 40% bestemd voor sociale woningbouw. Wij gaan samen met onze collega's Vivare en Portaal fors in het gebied investeren. We hebben elkaar goed weten te vinden, ook als het lastig werd. Rond de zomer hebben corporaties en gemeente een Hoofdlijnen Akkoord getekend. Dit wordt uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Voor ons, als blijvers in het gebied, is het heel belangrijk om voortdurend het toekomstige woon- en leefgebied voor ogen te hebben. De verwachting is dat deze SOK rond de zomer van 2026 kan worden ondertekend.

Ontwikkelperspectief Malburgen is een voorbeeld van samenwerking tussen gemeente, Volkshuisvesting en bewoners. Binnen Malburgen lopen veel projecten. Ook zijn er in dit gebied genoeg plekken die aandacht nodig hebben. Daarom ontstond de behoefte om voor het hele gebied al-

les in samenhang te plaatsen in de vorm van een ruimtelijk fysiek ontwikkelperspectief. Dit is opgesteld met een uitgebreid participatietraject. Bewoners bepaalden mede de keuze voor het begeleidende bureau. Ook is op verschillende manieren input opgehaald: tijdens vier grote wijkessies, bij verschillende happeningen in de wijk, via een uitgebreide enquête en gewoon op straat. Dit heeft geresulteerd in een mooie agenda voor de toekomst.

Tot slot wil ik stilstaan bij het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO). Dit staat nu zichtbaar op de kaart, het programma heeft zich inhoudelijk stevig ontwikkeld en er is energie in de uitvoering. Tegelijkertijd constateerden we eind van het jaar dat er een logisch kantelmoment is, waarop keuzes nodig zijn om wat is opgebouwd te bestendigen én te versnellen. De uitdaging is om de beweging, die het NPAO is, meer te faciliteren. Meer aandacht voor netwerksturing en gebruik maken van kennis, kunde en tijd van de alliantiepartners. Op die manier kunnen we stabiliteit, continuïteit en uitvoeringskracht creëren. Een mooie uitdaging voor 2026.

Ik ben blij dat we onze focus hebben gelegd op vitale wijken en dat we zoveel hebben geïnvesteerd in (samenwerkings) relaties. De dynamiek om ons heen is alleen maar groter geworden. We beseffen dat onverwachte ontwikkelingen in de wereld en de (inter)nationale politiek gevolgen hebben voor ons dagelijks leven en werk. Des te belangrijker is het om elkaar te vinden en te kunnen schakelen. Dan kunnen we gezamenlijk koers houden op een duurzame stad met vitale en veerkrachtige wijken. Wij zetten daarvoor al onze organisatiekracht en aandacht in.

Liesbeth van Asten

7.1 VISIE

Goed bestuur, oftewel 'good governance', is het bestuursproces in ruime zin, inclusief intern en extern toezicht, verantwoording en medezeggenschap. Dit is geen set aan spelregels, maar het gaat ook over de cultuur van met elkaar omgaan. Dat betekent voor ons:

- effectief toezicht,
- transparante inrichting van de organisatie,
- open dialoog met belanghebbenden,
- integer handelen en naleven van geldende wet- en regelgeving,
- goede beheersing van risico's,
- het afleggen van verantwoording hierover.

We onderschrijven dan ook de Governancecode Woningcorporaties.

7.2 GOVERNANCE

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting met een bestuurder en een Raad van Commissarissen (RvC) die volgens de statuten uit ten minste 5 en ten hoogste 7 leden bestaat. In de statuten staan de bepalingen voor het bestuur en RvC rond benoeming, taken, onverenigbaarheden en bevoegdheden. De werkwijze van RvC is uitgewerkt in reglementen. Deze staan op onze website.

Bestuur

Onze governance structuur is ingericht volgens het twee-lagen-bestuursmodel met één directeur-bestuurder. Die legt verantwoording af aan een Raad van Commissarissen. De Woningwet en de Governancecode Woningcor-

poraties vormen een belangrijke leidraad en bieden kaders bij de wijze van toezicht en verantwoording. Belangrijkste uitgangspunt bij het vervullen van deze rollen is het bewaken van de balans tussen de volkshuisvestelijke doelen en de financiële en juridische kaders en risico's. Het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop.

De organisatie bestaat uit de afdelingen Wonen, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Strategie & Innovatie (waaronder HRM en Communicatie). De managers van deze afdelingen vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam. De directeur-bestuurder is, in samenwerking met het managementteam, verantwoordelijk voor de strategische koers gericht op het zorgen voor tevreden bewoners, belangenhouders en medewerkers door maximaal en transparant maatschappelijk presteren. Het managementteam neemt besluiten zoveel mogelijk gezamenlijk. Uiteraard is de bestuurder statutair eindverantwoordelijk voor de bestuursbesluiten.

Binnen de organisatie zijn er naast functionele afdelingen met leidinggevendend ook multidisciplinaire teams. Die nemen zelfstandig of in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het goede verloop van bedrijfsprocessen. De organisatie is en blijft in beweging. Control is dicht bij de primaire werkprocessen georganiseerd. Daarnaast is er een concern controller die vanuit een onafhankelijke positie op bedrijfsniveau acteert en de bestuurder adviseert. De concern controller heeft ook een directe relatie met de RvC.

Volkshuisvesting heeft control ingericht aan de hand van het Three Lines Model. Voor het effectief functioneren hiervan moet aan een aantal randvoorwaarden voldaan zijn, die grofweg in te delen zijn in structuur en cultuur.

Het Three Lines Model moet enerzijds goed verankerd zijn in de governancestructuur. Dit gaat over de statuten en reglementen, de overlegstructuur en de beleidskaders in de organisatie. Anderzijds moeten de houding en het gedrag in de organisatie aansluiten op de principes van het Three Lines Model.

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages (elke 4 maanden), verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Ook worden via de tertiaalrapportage de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Per 1 september 2018 is Liesbeth van Asten als (enige) bestuurder aangesteld. Op 1 september 2022 is zij herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Zij vervulde de volgende aan werk gerelateerde nevenfuncties:

- Lid bestuur Entree
- Lid Woonkr8
- Lid Kopgroep Nationaal Programma Arnhem Oost
- Lid Alliantievertegenwoordiging Nationaal Programma Arnhem Oost

Permanente Educatie

Bestuurders zijn verplicht om over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten (punten voor Permanente Educatie) te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Liesbeth van Asten heeft in de afgelopen jaren de volgende PE-punten opgebouwd:

Overzicht PE-punten

2025	80
2024	64,5
2023	49

Belangenverstrengeling

Elke vorm of schijn van belangenverstrengeling tussen Volkshuisvesting Arnhem en de bestuurder wordt vermeden. In 2025 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Het bestuur vermijdt belangenverstrengeling tussen Volkshuisvesting Arnhem en haar medewerkers. Is hier wel sprake van, dan lossen zij dit op een juiste en integere manier op. Wij spreken namelijk open over integriteitkwesaties, dilemma's en belangenverstrengeling.

In gesprekken tussen medewerkers stellen we het onderwerp integriteit expliciet aan de orde. In 2025 was er geen aanleiding voor specifieke maatregelen. Het bestuur, MT, teamleiders, RvC en de OR vervullen hierbij een voorbeeldfunctie. Daar houden we elkaar scherp op. Alle medewerkers doen opgave van hun nevenwerkzaamheden en eventuele vastgoedportefeuille (vastgoedbezit naast de eigen woning). Hierbij is het van belang dat deze activiteit niet in concurrentie treedt met de corporatie, niet leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang of tot (schijn van) belangenverstrengeling en dat, in geval van (mede) bezitten en/of (mede) verhuren en of (mede) beheren van een vastgoedportefeuille, er sprake is van goed verhuurderschap.

Remuneratie bestuur

Periode	Naam	Totale bezoldiging	WNT-norm Klasse H maximum
01-01-2025 t/m 31-12-2025	Mevr. E.W.M. van Asten	€ 245.999	€ 246.000

Klokkenluidersregeling

Volkshuisvesting Arnhem hecht er veel waarde aan dat haar werknemers op een passende en veilige manier melding kunnen maken van vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. In 2023 is de 'Regeling melden vermoeden misstand en inbreuk op het Unierecht versie 1.0' vastgesteld. Deze regeling voldoet inhoudelijk aan de gestelde eisen van de gedeeltelijk in werking getreden nieuwe Wet bescherming klokkenluiders.

Meldingen in 2025

Volkshuisvesting Arnhem heeft 2 interne vertrouwenspersonen en 1 externe vertrouwenspersoon.

De twee interne vertrouwenspersonen zijn acht keer benaderd door collega's. Hierbij ging het vooral om ongewenste bejegening, werkdruk en verdeling van werkzaamheden waardoor onrust ontstaat. De vertrouwenspersoon bood een luisterend oor, hielp bij het formuleren van het probleem en de mogelijke aanpak en informeerde - indien afgesproken - achteraf naar de resultaten van de aanpak door de collega. Er zijn geen formele klachten ingediend (op basis van het protocol).

7.3 TOEZICHT

Intern toezicht

Het interne toezicht is belegd bij de RvC. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en treedt op als werkgever, adviseur en klankbord voor de bestuurder. Daarnaast benoemt de RvC de externe accountant en geeft zij de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC heeft een apart verslag opgesteld, zie hoofdstuk 8.

Extern toezicht

Volkshuisvesting Arnhem heeft te maken met de volgende externe toezichthouders: de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Persoonsgegevens.

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken. Op 13 november heeft een gesprek plaatsgevonden

met de Aw over het ondernemingsplan, de opgaven en realisatie, organisatieontwikkelingen en integriteit. Op 26 februari ontvingen wij de jaarlijkse toezichtbrief gebaseerd op het gezamenlijke beoordelingskader. De risico-inschatting is benoemd als 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dan ook dat de Autoriteit ons geen interventies oplegt of toezichtafspraken maakt. De Aw constateert dat de organisatie conform het ondernemingsplan werkt aan vitale wijken en gemeenschapontwikkeling. Het thema leefbaarheid wordt op een natuurlijke manier verweven met vastgoedontwikkeling. De ambitie om in de komende 10 jaar 1.113 verhuureenheden toe te voegen aan de sociale woningvoorraad in Arnhem is financieel realistisch en past bij de gemeentelijke prestatieafspraken.

- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Volkshuisvesting Arnhem tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Op 2 oktober heeft een gesprek plaatsgevonden in het kader van de jaarlijkse risicobeoordeling. Op 15 december ontvingen we de jaarlijkse beoordelingsbrief risicoprofiel. Het WSW constateert dat het risicoprofiel niet wezenlijk is gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. In lijn met vorig jaar zijn wederom verbeterlagen gemaakt. De realisatie is dit jaar verder verbeterd en laat een stabiel beeld zien. Volkshuisvesting Arnhem heeft een solide financiële positie. De geactualiseerde

financieringsstrategie is beoordeeld als voldoende kwalitatief. WSW ziet een duidelijke verschuiving naar strakker risicobeheer en meer flexibele looptijden. Gespreksonderwerpen voor 2026 zijn benoemd: de opgave in de middenhuur in combinatie met de ontwikkelingen omtrent de borging, de inrekening van de onderhoudsnorm in de (nieuwe) beleidswaarde, het onderhoudsproces inclusief de conditiemetingen en de invulling van de nieuwe koers van het ondernemingsplan.

- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Datalekken en de acties en nadere beheersing die wij hierop treffen, melden wij indien nodig bij de AP. In 2025 heeft Volkshuisvesting Arnhem 7 beveiligings incidenten geregistreerd, daarvan is in één geval melding gedaan bij de AP.

Daarnaast controleert de externe accountant Deloitte in opdracht van de RvC de jaarrekening en andere verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de bestuurder en de RvC over de bevindingen.

In aanvulling op het al genoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Volkshuisvesting Arnhem eens in de vier jaar. In 2025 heeft geen visitatie plaatsgevonden.

Ook collega-corporaties, gemeente Arnhem, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

7.4 RISICOMANAGEMENT

Volkshuisvesting is een maatschappelijk ondernemer en bij ondernemen horen risico's. Wij vinden risicomanagement erg belangrijk en geven hier sturing aan.

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- verbeteringen in het systeem van risicomanagement;
- de bereidheid om risico's en onzekerheden al dan niet af te dekken (risicobereidheid);
- frauderisico's;
- interne beheersing;
- de belangrijkste (strategische) risico's en onzekerheden;
- getroffen maatregelen om risico's te beheersen, en een uiteenzetting indien geen maatregelen getroffen zijn voor een belangrijk risico;
- de verwachte impact van risico's op de resultaten en/of financiële positie.

Het systeem van risicomanagement

Risico's zijn niet te voorkomen, maar wel te signaleren en te beheersen. Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat bij ons als woningcorporatie voorop, waarbij financiële continuïteit een randvoorwaarde is. In paragraaf 6.1 zijn de ratio's opgenomen waaruit blijkt dat Volkshuisvesting met het huidige beleid binnen de externe normen blijft. Daaruit blijken geen risico's ten aanzien van de continuïteitsveronderstelling. Op basis van het voorgaande en de toekomstparagraaf van de directeur-bestuurder in hoofdstuk 7 blijken tevens geen risico's ten aanzien van de continuïteit. Risicomanagement zorgt ervoor dat risico's worden geïdentificeerd en dat tijdig de juiste beheersmaatregelen genomen kunnen worden. Hoe beter wij ons risicomanagement optimaliseren, hoe beter wij in staat zijn om onze doelstel-

lingen te realiseren en bereiken wij meer voorspelbaarheid van onze resultaten.

In 2025 is het beleid voor risicomanagement uitgevoerd door een update van het risicojaarplan en een update van ons frauderisicobeleid. Hierbij hebben wij de risicofilosofie en het risicoprofiel voor de verschillende strategische risico's uiteengezet. De risicofilosofie van Volkshuisvesting is 'neutraal'. Wij zijn een maatschappelijke ondernemer die opereert in een steeds veranderende maatschappij. Om onze maatschappelijke opgaven wegen wij kansen en risico's tegen elkaar af en nemen dan een besluit. Kansen worden benut als er een

bewust risico afweging is gemaakt. Deze filosofie is een integraal onderdeel van de besturingsfilosofie van de organisatie en heeft als uitgangspunt gediend om de risicobereidheid per maatschappelijke opgave te bepalen. De samenhang tussen de risicofilosofie, onze maatschappelijke opgaven en de identificatie en beheersing van risico's is hierdoor gewaarborgd. Hierin draagt iedereen in de organisatie een verantwoordelijkheid. Naast de hard controls is er ook aandacht voor de soft controls die bijdragen aan ons risicomanagement.

Ten opzichte van 2024 is de risicobeoordeling per risico gewijzigd naar aanleiding van actuele ontwikkelingen.

Daarnaast hebben wij de beheersmaatregelen aangevuld en nieuwe nog te nemen beheersmaatregelen geformuleerd om nog meer in control te komen. Aan het einde van deze paragraaf 7.4 lichten wij de geïdentificeerde strategische risico's toe.

Risicobereidheid

Het maatschappelijk vermogen waarmee wij werken stelt grenzen aan de mate waarin wij risico's willen nemen. De risicobereidheid van Volkshuisvesting is daarom laag. Wij zijn niet bereid om risico's te nemen die onze financiering in gevaar kunnen brengen. Bij onze taakopdracht past een behoedzame (defensieve of neutrale) houding ten aanzien van risico's. Volkshuisvesting heeft in 2025 de risicobereidheid niet bijgesteld.

Dat betekent dat wij structureel voldoen aan de ratio's die het WSW en de Aw verbinden aan financiële soliditeit en borging. De risicobereidheid van Volkshuisvesting bij risico's die ons maatschappelijke imago kunnen bedreigen, is ook laag. Op onderdelen is een neutrale of offensieve opstelling nodig of wenselijk om de volkshuisvestelijke doelen te halen. Zo kan bijvoorbeeld goedkeuring worden gegeven aan investeringsbeslissingen met een belangrijk maatschappelijk effect, ondanks dat deze investeringsbeslissing niet voldoet aan onze rendementseisen.

Frauderisico's

Bij fraude kan het gaan om woonfraude, belangenverstengeling, onrechtmatige uitstroom van middelen, het onttrekken van activa en verslaggevingsfraude. Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht krijgen vanuit het managementteam.

Risicobereidheid

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch	Neutraal/offensief	Om de maatschappelijk doelen te realiseren zal soms wat scherper aan de wind gevaren moeten worden. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Laag	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om te ondernemen en mag in geen geval in gevaar komen. De normen van Aw/WSW gelden om die reden als harde ondergrens.
Operationeel	Neutraal	Volkshuisvesting streeft naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, gericht op de realisatie van strategische operationele doelstellingen. Kernrisico's die de realisatie in gevaar brengen worden gemonitord en aantoonbaar beheerst.
Compliance	Zeer laag	Volkshuisvesting streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en alle daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. Op het gebied van integriteit is het uitgangspunt helder: alle medewerkers van Volkshuisvesting handelen integer. Ten aanzien van fraude: Volkshuisvesting accepteert geen fraude van haar medewerkers, partners of huurders. Bij fraudedetectie wordt altijd actie ondernomen.

Volkshuisvesting is zich bewust van de frauderisico's die de organisatie loopt. Waar nodig treffen we passende beheersmaatregelen. Hierbij zorgen we ervoor dat dit steeds een passende mix van hard en soft controls is. Dit vormt een integraal onderdeel van ons risicomanagementproces.

Het frauderisicobeleid is in 2024 geüpdatet en de risico's zijn herijkt en opnieuw gewogen. In dit beleid zijn de opgenomen frauderisico's niet veranderd, maar er is wel aangegeven wat de kans en impact per risico is.

In februari 2025 hebben we een sessie met de managers en teamleiders gehouden om meer aandacht en bewustzijn hiervoor te creëren. Verder zijn er in het najaar risicosessies georganiseerd met de proceseigenaren, managers, business controllers en de concern controller om uitgebreid stil te staan bij de operationele risico's binnen de processen. Dit is georganiseerd om bottom-up informatie op te halen voor het nieuwe risicojaarplan en de controlematrix die begin 2026 zullen worden geformaliseerd.

De belangrijkste geïdentificeerde frauderisico's zijn frauderisico's bij acquisitie, inkoop en aanbesteding, rechtenbeheer en woningtoewijzingen. We hebben beleid en instructies ter preventie en beheersmaatregelen in onze administratieve organisatie, met bijbehorende controlemechanismen. Onze fraude-preventieve maatregelen bestaan onder andere uit een integriteitscode, een klokkenluidersregeling, inzet van VOG, een uitvoeringsrichtlijn voor nevenactiviteiten en een vertrouwenspersoon. Verder hebben wij een goed risicomanagementsysteem waarin risico's en beheersmaatregelen zijn beschreven, zoals de benodigde controle technische functiescheidingen. Soms zijn die gericht op fraude, soms op misbruik, maar meestal

op het ontdekken van onbewuste fouten en slordigheden. Deze risico's en de beheersing daarvan zijn onderdeel van ons interne controle jaarplan.

Interne beheersing

De doelstellingen van Volkshuisvesting maken vaak deel uit van een hoger doel, bijvoorbeeld het hebben van vitale wijken en klimaatbestendig vastgoed. Er wordt gewerkt met geld van de huurders. Dit alles vraagt om een brede inrichting van de interne beheersing, ter ondersteuning van de sturing op de organisatiedoelstellingen en de verantwoording hierover.

Het uitgangspunt van de inrichting van control binnen Volkshuisvesting is dat control de verantwoordelijkheid is van de hele organisatie. In de organisatie staat eigenaarschap centraal. Goede interne beheersing is ondersteunend aan het sturen in processen en projecten. Volkshuisvesting is een lerende organisatie waarbij continu verbeteren en aandacht voor ontwikkeling speerpunten zijn. Control is cyclisch ingericht vanuit het Plan-Do-Check-Act principe (PDCA). Er zijn verschillende control rollen en bijbehorende verantwoordelijkheden gedefinieerd. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor het proces van interne beheersing als geheel, ter ondersteuning van de sturing, beheersing en verantwoording van Volkshuisvesting.

Volkshuisvesting richt control in aan de hand van het Three Lines Model. Het Three Lines Model (3LM) is een breed geaccepteerd model voor de inrichting van governance, risicomanagement en control (interne beheersing) binnen organisaties. Het geeft duidelijkheid over de verschillende rollen en verantwoordelijkheden op deze gebieden.

De eerste lijn wordt gevormd door het management, de proceseigenaren, en de onder hun verantwoordelijkheid vallende medewerkers. Zij zijn verantwoordelijk voor de sturing van de primaire processen in de organisatie en het leveren van prestaties (KPI's) gericht op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie. Zij zijn de 'risico eigenaren' en daarmee integraal verantwoordelijk voor de aantoonbare beheersing van de risico's (inclusief het voldoen aan wet- en regelgeving, juridische toets/advies waar nodig extern beled) binnen hun respectievelijke verantwoordelijkheids-gebieden, processen en/of activiteiten. Dit vanuit een proactieve benadering. In de eerste lijn ligt de bewaking van kwaliteit, efficiency en effectiviteit en wordt gewerkt vanuit het principe van continu leren en verbeteren. De tweede lijn wordt gevormd door functies die zich richten op het ondersteunen en adviseren van het management van de organisatie. Zij verzorgen de kaders, het toetsen, controleren, signaleren en het adviseren over de interne (risico)beheersing. Zij bewaken het effectief functioneren van de beheersing in de 1e lijn. Onder de 2e lijn valt team Control van de afdeling F&C, regisseur ICT beheer en informatiebeveiliging (security, privacy, digitalisering), HR adviseurs (HRM), bestuurssecretaris (governance) en risico coördinator (risicomanagement).

De derde lijn wordt gevormd door de functie die, onafhankelijk van de eerste twee lijnen, het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) zekerheid verschaft over de effectiviteit van de interne risicobeheersing in de organisatie. Dit is de concern controller. De Audit Commissie en externe accountant hebben een specifieke rol in het beoordelen van de werking van de interne beheersing als geheel. Dit valt buiten de interne drie lijnen.

Belangrijkste strategische risico's

We lichten hier de belangrijkste geïdentificeerde strategische risico's toe.

Gebeurtenis	Maatregelen	Risiko = kans x impact	
		Kans	Impact
Politieke instabiliteit			
1.1 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	<ul style="list-style-type: none"> - beleidsvorming en projectuitvoering met de gemeente - bijeenkomsten bijwonen van diverse netwerken - vaststellen meerjarige prestatieafspraken t/m 2028 - samen optrekken met andere woningcorporaties in de stad - liquiditeitssturing en afstemming WSW over borging - acquisitieplan opgesteld 	3	3
1.2 Onvoldoende governance	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met Aw/WSW - intern en extern inzicht geven in hoe wij besturen en toezicht houden - zorgen dat wij voldoen aan alle eisen die worden gesteld aan goed bestuur, toezicht en governance - aangesloten bij netwerkbijeenkomst De Vernieuwde Stad - maandelijkse liquiditeitssturing en elk tertiaal ratio's monitoren en hierop bijsturen 	1	3
1.3 Samenwerkingspartijen	<ul style="list-style-type: none"> - afspraken over mandatering over vertegenwoordiging - samenwerkingsovereenkomsten - juridische en financiële check door afdeling control - training complexe samenwerkingen zoals workshop transitiegarage van TwynstraGudde 	2	3
Duurzaam prestatie model			
2.1 Toenemende lastendruk	<ul style="list-style-type: none"> - intern strengere signaleringsnormen hanteren dan het Aw/WSW stelt - scenarioanalyses toepassen in het doorrekenen van financiële meerjarenramingen - de basis op orde brengen, efficiënter werken - de basis van bedrijfsvoering op orde brengen waardoor efficiënter wordt gewerkt - aanpassen huurbeleid waarbij is gekeken welke winst nog te behalen valt - controle budgetoverschrijdingen bij maandrapportages 	4	4
2.2 Toenemende rentelasten	<ul style="list-style-type: none"> - spreiden van inkoopmomenten en voorinkopen - treasurycommissie - treasuryjaarplan - analyse samenstelling leningenportefeuille - maandelijkse liquiditeitsprognoses 	3	3

Gebeurtenis	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans	Impact
2.3 Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit in de organisatie	<ul style="list-style-type: none"> - herzien functiehuis en secundaire arbeidsvoorwaarden - strategisch HRM krijgt permanent aandacht - strategisch kader van kracht - inzet van recruitmentbureau(s) - duurzame aanpak van verzuim en preventie waardoor ziekteverzuim afneemt - personeelsdossier gericht op huidige en toekomstige functie en functioneren 	3	3
Inclusief samenleven in vitale wijken			
3.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	<ul style="list-style-type: none"> - communicatie met zorgpartijen over aandachtsgroepen in de wijk - aanvullende begeleidingsafspraken met cliënten - visie op wonen baseren op preventie - woonzorgnota met gemeente - A-team Presikhaaf, digital health challenge lab - deelname klankbordgroep - gebiedsgericht werken voor kortere lijnen met partners 	4	4
3.2 Afnemende diversiteit	<ul style="list-style-type: none"> - goed bewaken van betalingsachterstanden, meldingen van overlast, etc. - in clusterplannen aandacht besteden aan het toewijzen van woningen aan hogere inkomens - contacten onderhouden met sociale wijkteams - huisvesting ' Nieuwe Cementers' 	2	3
Betaalbare woonlasten			
4.1 Betaalbaarheid huurder onder druk	<ul style="list-style-type: none"> - nationale prestatieafspraken - inkomensgrenzen verhoogd voor doelgroepen - streefhuren afgetopt op aftoppingsgrenzen - huurbeleid volgt de inflatie - uitvoeren van de inkomenstoets - inzet op verduurzamen van de woning. Dit zorgt voor een lagere energierekening - ontwikkeling energielasten volgen - snellere acties op achterstanden en invoer Mind2pay - inzet energiecoaches 	3	3

Gebeurtenis	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans	Impact
4.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het behoud van de kernvoorraad (huur tot 2e aftoppingsgrens) - 700 woningen toevoegen aan de kernvoorraad, waarvan 72 woningen in 2025 - met de gemeente Arnhem en Vivare is gekeken om op korte termijn flexwoningen te realiseren om de vraagdruk te verlagen. - de afdeling strategie is door de portefeuillestrategie en clusterplannen betrokken bij het tot stand komen van projectplannen (vastgoedontwikkeling en duurzaamheid) - de gemeente Arnhem heeft een doelgroepenverordening i.o.m. woningcorporaties vastgesteld bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties voor primaire doelgroepen - netwerkbijeenkomsten t.b.v. acquisitie - nieuw acquisitiekader 	2	3
Beschikbaarheid woningen			
5.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met de gemeente - samen optrekken met partners in de stad - hanteren van een acquisitieplan en acquisitiekader - er is input geleverd voor de doelroepenverordening - we nemen deel aan de kerngroep 'versnelling onder leiding van Woningmaker - prestatieafspraken Arnhem met minimaal 30% sociale nieuwbouwwoningen bij projecten 	2	4
5.2 Projecten worden duurder	<ul style="list-style-type: none"> - projectbesluiten (Go/No Go) worden genomen in het MT - jaarlijks herzien van calculatierecepten - naleving investeringsstatuut, procuratieregeling en inkoopbeleid - externe kostendeskundigen worden ingezet bij de voorbereiding van projecten 	3	3
5.3 Vertraging in de ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - contact onderhouden met de gemeente - gedegen voorbereiding van projecten - informatieavonden organiseren voor bewoners - samenwerking met partners (waaronder de gemeente) is geïntensiveerd - realistisch begroten en plannen - bouwinnovaties om netwerk te omzeilen 	3	3
5.4 Bodemverzakking	<ul style="list-style-type: none"> - in de begroting is een bedrag opgenomen voor toekomstige funderingsproblematiek - onderzoeken uitgevoerd door onafhankelijke experts - informatie over bodemontwikkeling wordt meegenomen bij een eventuele heroverweging van de vastgoedstrategie van de betreffende clusters of bouwblokken 	1	4

Gebeurtenis	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans	Impact
Duurzamer gebruik van de aarde			
6.1 Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	<ul style="list-style-type: none"> - kiezen voor technieken die zich bewezen hebben - duurzaamheidsbeleid is van kracht - experimenteren met nieuwe technieken en meedoen aan pilots. Hierbij werken we samen met allerlei partijen - duurzaamheidsbeleid en programmamanager duurzaamheid - versnelling proces en meer gebruik extern ontwikkelde kennis: ketensamenwerking en RGS - aanbieden energiecoaching en energieboxen aan huurders 	3	3
6.2 Onvoldoende rendement	<ul style="list-style-type: none"> - kiezen voor technieken die zich bewezen hebben - blijvend onderzoek doen om voorspelbaarheid te vergroten - eventuele ingrepen meenemen bij geplande projecten - duurzaamheidsbeleid is van kracht - geen huurverhoging vragen bij isolatie zodat huurders sneller willen meewerken aan duurzaamheid 	2	4
Automatisering			
7.1 Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering	<ul style="list-style-type: none"> - ICT is ge-outsourced - actief ontwikkelingen volgen - webinars, contact applicatieleveranciers en bewezen producten - I-visie - APK opfriscursus Empire per proces 	4	4
7.2 Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit	<ul style="list-style-type: none"> - cyberrisicoverzekering is van kracht - businesscontinuïteitplan en informatiebeveiligingsplan is van kracht - beveiligingsincidenten worden geregistreerd en gerapporteerd - penetratietesten en phishing-mail - draaiboek cyberincident 	3	3
7.3 Privacy wetgeving	<ul style="list-style-type: none"> - cyberrisicoverzekering is afgesloten - informatiebeveiligingsplan - incidenten worden geregistreerd - medewerkers een online training laten doen om kennis en awareness te vergroten - draaiboek cyberincident 	3	4

Legenda: (kans x impact)

Kans 1 = Onwaarschijnlijk, doet zich zelden voor; **2** = Mogelijk, doet zich regelmatig voor; **3** = Waarschijnlijk, doet zich vaak voor; **4** = Zeer waarschijnlijk, doet zich continu voor

Impact 1 = Minimaal; **2** = Matig; **3** = Groot; **4** = Zeer groot

7.5 INTEGRITEIT

Ons beleidskader rond integriteit (eerlijk en met goede bedoelingen handelen) bestaat uit de integriteitscode, een governancecode, een klachtenreglement, vertrouwenspersoon en een klokkenluidersregeling. Verder hebben wij bij het aannemen van nieuwe collega's een screeningsbeleid, vragen wij een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) en hanteer wij een uitvoeringsrichtlijn voor nevenactiviteiten.

Bij Volkshuisvesting steken we veel energie in het versterken van het bewustzijn van integriteit bij onze mensen. Dat doen we door:

- te zorgen dat de persoonlijke waarden en normen van medewerkers, managers, bestuurder en commissarissen in lijn zijn met onze formele documenten zoals statuten, richtlijnen, visies en plannen,
- nevenfuncties vooraf ter goedkeuring voor te leggen. Nevenfuncties van commissarissen en de bestuurder publiceren wij op onze website,
- het goede voorbeeld te geven,
- in alle openheid samen te kunnen praten over dilemma's en twijfels,
- kritisch te zijn op ons eigen gedrag en elkaar aan te spreken op gedrag dat niet past bij onze code,
- het samen bespreken van actuele voorvallen en daarvan te leren,
- een goede controlstructuur met onder meer maatregelen op het gebied van project- en procesmanagement, risicomanagement, administratie organisatie, interne controle en compliance

7.6 COMPLIANCE

Het voldoen aan wet- en regelgeving is uiteraard de norm. Op basis van integriteit heeft naleving een belangrijke plek in het handelen van alle medewerkers. Vanuit de business controller wordt dit ondersteund met een systeem van toezicht en verzekeren van de naleving van extern geldende wet- en regelgeving en interne regels en normen. Onder compliance verstaan we het geheel van maatregelen dat zich richt op de uitvoering, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving en op interne procedures en gedragsregels. Doel is om te voorkomen dat onze reputatie en integriteit worden aangetast. Onderdeel van compliance is ook het versterken van onze integriteit, governance, organisatie en datakwaliteit.

Hierbij zien de concern controller en afdeling control toe op de naleving van wet- en regelgeving en eigen regels en normen. De afdeling control signaleert ontwikkelingen in wet- en regelgeving, schat eventuele risico's in en adviseert de organisatie om maatregelen te nemen voor bijstelling van werkprocessen en procedures.

7.7 PRIVACY & INFORMATIEBEVEILIGING

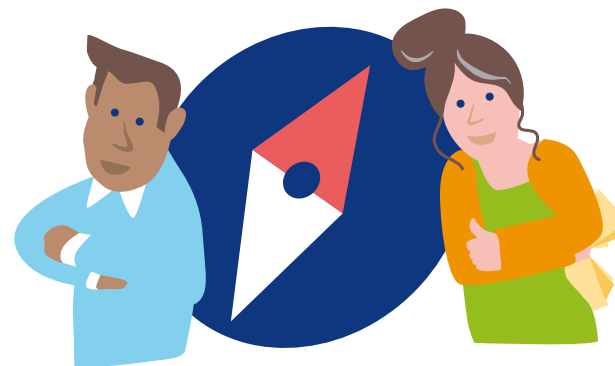
Informatiebeveiliging is een belangrijk onderwerp omdat wij werken met gevoelige en vertrouwelijke gegevens van onze huurders, stakeholders, medewerkers en leveranciers. Wij volgen de best practices en normen op het gebied van informatiebeveiliging, zoals de 'Baseline Informatiebeveiliging (woning)Corporaties' (BIC). Wij hebben een informatiebeveiligingsbeleid en een informatiebeveiligingsplan

opgesteld. Daarin zijn onze doelstellingen, verantwoordelijkheden, maatregelen en procedures vastgelegd.

Belangrijke mijlpalen in 2025 zijn:

- Banner in Outlook geïmplementeerd, die aangeeft als een bericht van buiten de organisatie afkomstig is en dus extra alertheid nodig is.
- Implementatie Outlook add-in Veilig Mailen, (veilig) Versturen grote bijlagen en Digitaal ondertekenen bijlagen (nog in testfase; realisatie 2026)
- Selectietraject Wachtwoordmanager (realisatie 2026)
- Opstellen nieuw ISMS (realisatie 2026)
- Pilot werken met Copilot (AI-model Microsoft) en Nexus (AI-model NEH)

In 2025 is ook de awarenesskalender weer opgesteld. Daarin plannen we onze activiteiten op het gebied van bewustwording van medewerkers. Zo is iedere maand een phishing simulatie uitgevoerd. Medewerkers worden zo getraind in het herkennen van en omgaan met phishing berichten. De score is in de loop van het jaar verder verbeterd. We hebben daarnaast nieuwe collega's het boekje meegegeven met informatie over wat zij zelf kunnen doen om veiliger te werken en gevaren te herkennen.



H8

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



Toezicht met oog voor mensen en processen

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad van commissarissen (RvC), bestaand uit 5 leden, houdt toezicht op het realiseren van de maatschappelijke en statutaire doelstelling, de besturing en de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. De raad staat voor een governance van nu, waarin het naast en in de organisatie meelopen, meedenken, inspireren en toetsen vanuit deze maatschappelijke rol de kern is, net als het goed uitvoeren van de formele rollen.

De RvC staat het bestuur met raad terzijde en doet dat op een manier die getoetst kan worden aan de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Governancecode woningcorporaties 2025 en de eigen visie op toezicht. De statuten (vastgesteld in 2022) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de raad en het bestuur. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Volkshuisvesting Arnhem staan. In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2025 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken.

Algemene reflectie op 2025

In 2025 is de lijn van het afgelopen jaar doorgezet. Kortom: realisatie en vaart maken. Ook dit jaar is een stroom van goed voorbereide stukken op de RvC-agenda verschenen. In het verslag over 2024 is melding gedaan over de effectieve wijze waarop het RvC-team heeft samengewerkt; ook dit heeft zich verder ontwikkeld. In de loop van het najaar vond een wisseling plaats, in verband met het einde

van een termijn, en zijn twee nieuwe leden tot de raad toegetreden. We zijn verheugd dat we hiermee met zowel governance-, bestuurlijke-, maatschappelijke-, vastgoed- als financiële expertise de raad verder hebben versterkt. De samenwerking met de bestuurder en het managementteam verliep naar tevredenheid. Het managementteam raakte beter op elkaar ingespeeld en maakte de onderlinge verschillen productief. Met oog op de vaak volle RvC-agenda blijft het een uitdaging om ook te kunnen vertragen in de vaart der dingen, te kunnen verdiepen, tijd te nemen voor de grote vragen op de langere termijn, die voorliggen. Het blijft een balancing act, balancing the never balanced.

Een goed verbonden organisatie

Iemand die heel slim is, heeft niet meer hersenen maar meer verbindingen. Dat geldt ook voor een organisatie. Als Raad van Commissarissen hechten wij grote waarde aan de kwaliteit van de verbinding tussen het managementteam en de organisatie. Die verbinding vraagt onderhoud. Te veel afstand maakt doof, te veel nabijheid zet de professionele ruimte onder druk. Het is steeds opnieuw zoeken naar de juiste balans.

Het afgelopen jaar wilden we via een goed proces komen tot een profiel voor een nieuwe bestuurder. In verschillende interne sessies zijn wij als raad en medewerkers met elkaar in gesprek gegaan om te horen wat er leeft, in welke fase wij ons als Volkshuisvesting Arnhem bevinden en wat, in hun ogen, essentieel is voor goed bestuur en leiderschap binnen Volkshuisvesting. Het was goed en eerlijk om te merken dat deze manier van werken – goed

luisteren, samen denken, elkaar horen, samen slim – breed werd gewaardeerd en belangrijke inbreng op tafel doet leggen.

Als voorzitter kijk ik met waardering terug op dit proces. Niet alleen om wat het heeft opgeleverd, maar om hoe het is gedaan. De teamleider HR, communicatieadviseur, bestuurssecretaris en niet in de laatste plaats de secretarissen, die alle plannings mogelijk maakten, speelden daarin een onmisbare rol. In dat gezamenlijke zoeken laat je al zien wat je belangrijk vindt in de verdere doorontwikkeling van Volkshuisvesting.

Een mantra dat we blijven herhalen

Het belang dat we primair dienen is het huurdersbelang. Dat is evident en zouden we als standaardtekst moeten opnemen. Zoals vorig jaar benoemd in het voorwoord: Wellicht een open deur, maar open deuren slijten niet. Daarmee vervullen wij als Raad van Commissarissen een dienende rol. Dat betekent niet dat het belang van de individuele huurder altijd zonder meer vooropstaat, maar wel dat wij telkens opnieuw zoeken naar een zorgvuldige balans tussen het individuele en het collectieve belang.

Onze meervoudige rol – als toezichthouder, werkgever, netwerkpartner en adviseur/sparringpartner – stond ook in 2025 in het teken van die zoektocht. Steeds opnieuw is de vraag hoe wij onze rol zo kunnen invullen dat we voor en met de bestuurder, het managementteam en de andere collega's van Volkshuisvesting de juiste randvoorwaarden creëren: om het huurdersbelang goed te dienen én om de aanwezige talenten zo effectief en verantwoord mogelijk tot hun recht te laten

komen. Afgelopen jaar zijn we ook een aantal keren als raad en huurders met elkaar in gesprek geweest, maar dat zou nog meer mogen gebeuren. Met name de commissie mens en maatschappij houdt hier de vinger aan de pols.

Een blik op de organisatie

Als Raad van Commissarissen houden wij niet alleen toezicht op onze maatschappelijke opgaven en resultaten, maar ook op de processen die daaraan voorafgaan. Duurzame uitkomsten ontstaan immers niet toevallig; zij zijn het gevolg van goed ingerichte processen, gedragen gedrag en helder leiderschap. Cultuur en leiderschap vormen daarin geen bijzaak, maar een wezenlijk fundament.

In het afgelopen jaar is een eerste, bewuste stap gezet om hier gericht aandacht aan te geven. De eerste acties waren gericht op het terugdringen van het verzuim, waarvan de hoogte ons zorgen baarde. Die inzet heeft effect gehad. Nu het verzuim is teruggebracht, ontstaat ruimte om de blik te verbreden.

In de komende periode zal de aandacht verschuiven naar de versterking van het leiderschap op meerdere niveaus in de organisatie, te beginnen bij het management-team. De Raad van Commissarissen is daarbij in goed en constructief contact met het bureau dat dit traject begeleidt. Wij volgen deze ontwikkeling met betrokkenheid en vertrouwen, in het besef dat investeren in leiderschap en cultuur uiteindelijk bijdraagt aan wat voorop staat: een organisatie die haar maatschappelijke opdracht met kwaliteit en continuïteit kan vervullen.

Eric Koenen

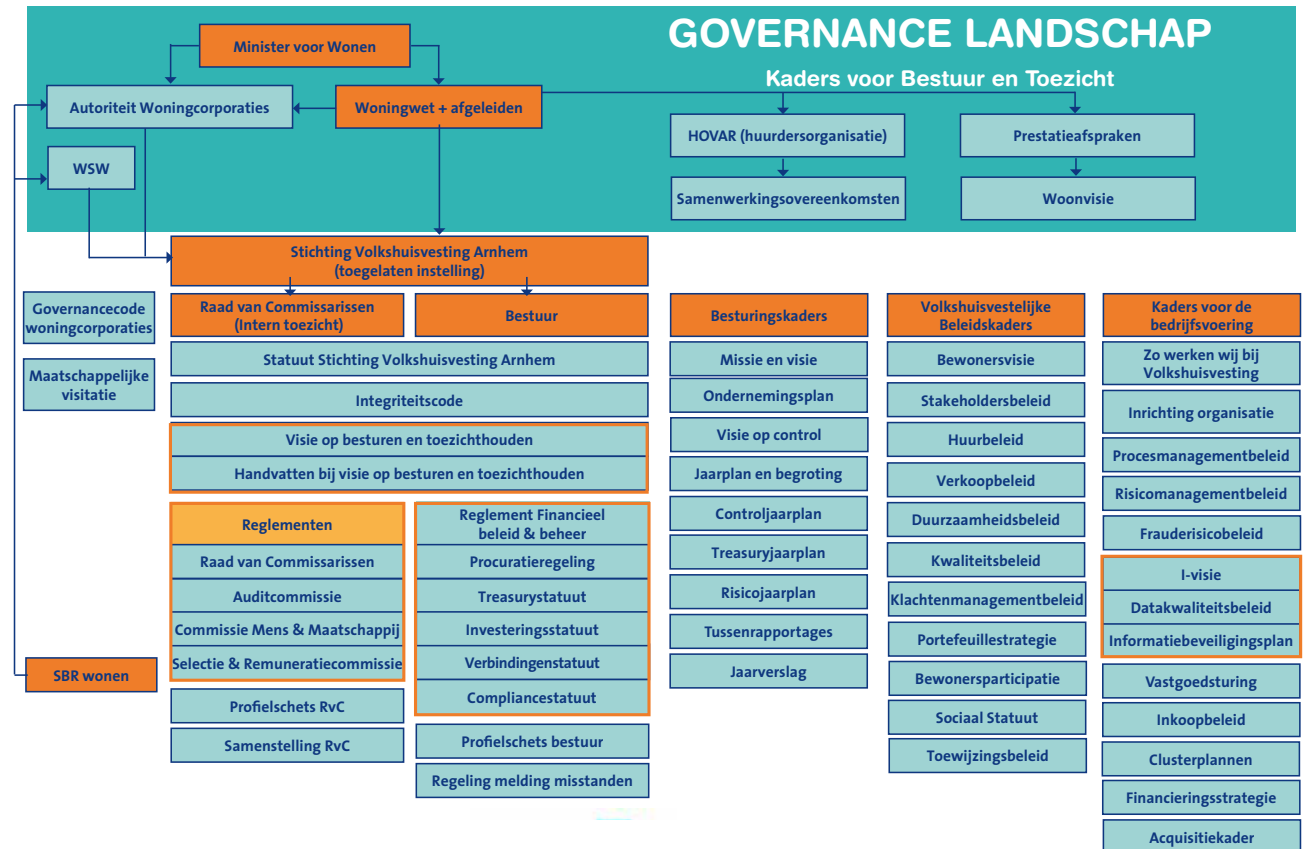
Voorzitter Raad van Commissarissen

8.1 BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN

De raad handelt op basis van verantwoordelijkheden die door de governancecode, de wet, regelgeving en de statuten aan hem zijn toegekend. In de toezichtvisie beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld en hoe bestuur en RvC samenwerken. De visie is kaderstellend in de positionering en de inrichting van het toezicht. Zie hieronder ook de schematische weergave van dit toezichtkader.

Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden, die in de governancecode zijn opgenomen, is de RvC in hoofdzaak gericht op:

1. Realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven van Volkshuisvesting in Arnhem.
2. Strategie en risico's, verbonden aan de activiteiten van Volkshuisvesting Arnhem.
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.



Schema Kaders voor Bestuur, Toezicht en Werkorganisatie

4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de begroting.
5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid.
6. Werkgever zijn van de bestuurder.

De raad kent drie commissies: de auditcommissie, de commissie mens en maatschappij en de selectie- en remuneratiecommissie. Conform de woningwet heeft Volkshuisvesting Arnhem een onafhankelijke concerncontroller. Zij geeft bestuur en raad gevraagd en ongevraagd advies.

Toezicht op strategie

De RvC vervult zijn taak in dienst van de samenleving, de woningcorporatie én de huurders en woningzoekenden van Volkshuisvesting Arnhem. De centrale vraag is steeds: doet Volkshuisvesting Arnhem het maximale binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals geformuleerd in statuten, strategische visie en ondernemingsplan? Tot de taken van de RvC behoort de bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie van Volkshuisvesting Arnhem. Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze strategie vertaald in strategische KPI's. Deze worden vertaald naar operationele KPI's in het jaarplan. In de tertiaalrapportages wordt hierover gerapporteerd.

Ondernemingsplan 2025-2028

In 2024 is in een intensieve samenwerking tussen een groot aantal betrokkenen een jaar lang gewerkt aan het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. In januari 2025 is het afgerond en heeft de RvC haar goedkeuring op het ondernemingsplan gegeven. In 2025 is gewerkt aan het (verder) laden en doorleven van het plan en daarmee

de ontwikkeling van de vitale wijk. Nadrukkelijk staat op de voorkant van het ondernemingsplan dat we het zien als een "uitnodiging voor samenwerking tot impact". In 2025 heeft de bestuurder, samen met RvC-leden, het ondernemingsplan persoonlijk overhandigd aan stakeholders. Dit moment leende zich voor een mooi gesprek over onze ambities. De resultaten uit deze gesprekken vormen mede input voor het jaarplan 2026 om zaken aan te scherpen.

Toezicht op beheersing van financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt ieder jaar ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar en de financiële meerjarenraming (FMR) voor de komende tien jaar. Deze FMR is de financiële vertaling van de strategie. Het vormt elk jaar de basis voor de prognose aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

In de vergadering van 29 september is de concept kaderbrief besproken. In de kaderbrief zijn de gehanteerde uitgangspunten en de aangeleverde input voor de FMR 2026-2035 beschreven. Vandaaruit is het navolgbaar hoe de begroting en FMR zijn opgebouwd. Op 24 november zijn het jaarplan en de begroting en het daarbij behorende treasuryjaarplan voor 2026 beoordeeld op de actualiteit van de doelen en de maatschappelijke relevantie en zijn deze goedgekeurd. Ook de financiële meerjarenraming, inclusief scenario's, is goedgekeurd door de RvC.

Op basis van de tertiaalrapportage is na ieder tertiaal in de vergaderingen van de commissie mens en maatschappij, auditcommissie en de RvC uitgebreid gesproken over de

operationele prestaties en de financiële stand van zaken van Volkshuisvesting Arnhem. Hierdoor houdt de raad goed zicht op de voortgang van het jaarplan.

Jaarrekening en jaarverslag 2024

De auditcommissie heeft de concept-jaarrekening, het concept-jaarverslag 2024 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder en de accountant. De jaarstukken zijn, in aanwezigheid van de accountant, besproken met de raad. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant heeft de raad de jaarrekening en het jaarverslag in de vergadering van 26 mei vastgesteld.

Financieringsstrategie, update 2025

De raad heeft op 14 april goedkeuring gegeven op de financieringsstrategie, update 2025. Hiermee beschikken we over een geactualiseerde financieringsstrategie, gebaseerd op ons nieuwe ondernemingsplan en ondersteunend bij het realiseren van de portefeuillestrategie.

Investeringsstatuut

Het in 2024 vastgestelde investeringsstatuut is voor de raad een duidelijk financieel kompas voor de keuzes die gemaakt worden. Het proces bij vastgoedprojecten bestaat uit maximaal zes fasen. Na elke fase is er een besluitvormingsmoment. Deze fasering geldt zowel voor investeringen in bestaand vastgoed als voor investeringen in nieuwbouw. De RvC geeft goedkeuring op het fasedocument 'resultaat definitiefase' en het 'definitief investeringsvoorstel' (besluit tot realisatie). De (vastgoed)projecten worden vooraf door de auditcommissie besproken en voorzien van een advies aan de raad. Het overzicht van de in 2025 genomen vastgoed- en projectbesluiten is opgenomen onder paragraaf 8.4.

Toezicht op risicobeheersing

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. De bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op door de risico's, die door Volkshuisvesting Arnhem, WSW, Aw en de accountant zijn benoemd, te beoordelen en te bespreken. Rapportage over de trends en de beheersing van de risico's vindt gedurende het jaar plaats in de tertiaalrapportages. De accountant (Deloitte) meldt in de managementletter 2025 dat Volkshuisvesting Arnhem een organisatie in transitie is: er wordt verbouwd aan de buitenkant (het kantoor) en aan de binnenkant, de (administratieve) organisatie. Er is een beweging ingezet richting meer samenwerken en het 'zijn van een lerende organisatie'. Uit gesprekken blijkt dat zorgvuldig wordt nagedacht over risico's en hoe deze beheerst worden. Daarbij is prioriteit gegeven aan de inhoud. Het overall beeld van de interne beheersing is positief.

In mei heeft een overleg tussen de auditcommissie en de accountant plaatsgevonden over de financiële risico's en de onafhankelijkheid van de accountant. Dit in afwezigheid van de bestuurder. Ook de concerncontroller en de auditcommissie hebben in mei hun jaarlijkse overleg gehad. De risico's zijn uitgebreid besproken aan de hand van de bevindingen van de concerncontroller. De lijn tussen de concerncontroller en de auditcommissie, accountant en RvC wordt door alle partijen als voldoende open en onafhankelijk ervaren.

Op 14 april heeft de RvC het risicojaarplan 2025 goedgekeurd. Met dit risicojaarplan en het in 2024 goedgekeurde risicomanagementbeleid en frauderisicobeleid, benadrukken de directeur-bestuurder en de RvC het belang van een gestructureerde en consistente aanpak om risico's te beheersen voor de continuïteit van de onderneming.

Toezicht op treasury

Het treasurystatuut wordt minimaal elke drie jaar geactualiseerd. Op 29 september heeft de raad goedkeuring gegeven op de update 2025. Aanpassingen hadden betrekking op nieuwe functie en afdelingsbenamingen.

In het reglement financieel beleid & beheer is opgenomen dat dit reglement bij toekomstige wijzigingen, met betrekking tot proces- en functiebeschrijvingen rond treasuryactiviteiten, compliant blijft aan wet- en regelgeving. Om die reden zijn de wijzigingen ook doorgevoerd in het reglement financieel beleid & beheer. De raad heeft op 29 september goedkeuring gegeven op de update 2025.

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan geven de structuur en uitgangspunten aan voor de treasuryactiviteiten van Volkshuisvesting Arnhem. De auditcommissie bespreekt het treasuryjaarplan en de rapportages, zodat er overzicht van en inzicht in de treasuryactiviteiten is. De RvC heeft op 24 november het treasuryjaarplan 2026 goedgekeurd.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Tijdens alle raadsvergaderingen is er expliciet aandacht voor de 'Huurder en Wonen'. Onderwerpen die in 2025 specifieke aandacht kregen, waren visie en strategie op onderwerpen als huurderstevredenheid, dienstverlening, woningnood, organisatiewijzigingen, werkplezier en verzuim, samenwerkingen, Nationaal Programma Arnhem Oost, participatie, ontwikkelperspectief Malburgen en de gevolgen van het voorgenomen besluit van een huurbevrozing.

Nationaal Programma Arnhem Oost (NPAO)

In zo'n 20 verschillende gebieden in Nederland zie je in wijken een stapeling van problemen op het gebied van onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. Het Programma Leefbaarheid en Veiligheid is opgesteld om hierin verandering te brengen. Arnhem Oost is een van die gebieden die vallen onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Het doel van NPAO is het structureel ontwikkelen en verbeteren van de leefomstandigheden in de vijf wijken van Arnhem Oost op het gebied van opvoeden en opgroeien, werk en inkomen, wonen en leven, gezondheid en veiligheid. In alle vijf wijken heeft Volkshuisvesting veel woningbezit. Binnen de raad wordt het gesprek gevoerd hoe Volkshuisvesting zich kan ontwikkelen tot een maatschappelijke partner binnen NPAO, om daarmee vitale buurten meer merkbaar in het hart van ons handelen te positioneren, en hoe invulling kan worden gegeven aan de governance in en het toezichthouden op netwerken. Dit programma en onze bijdrage daarin als Volkshuisvesting is een interessant en belangrijk vervolg uit de verkenningen op samenwerkingen en rollen en dilemma's als corporatie in het netwerk van partners.

Ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit

In 2024 is gestart met het opstellen van een nieuw ontwikkelperspectief voor Malburgen voor de komende 15 tot 20 jaar. Dit plan is de opvolger van het ontwikkelingsplan 'Malburgen Vernieuwt' uit 2002. In 2025 is het afgerond. Tijdens een themabijeenkomst in april hebben management, bestuur en RvC gesproken over deze grote gebiedsontwikkeling. Er wordt gewerkt conform het leidende principe: we doen het samen, dus betrokkenheid van bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners is het uitgangspunt. De raad steunt en stimuleert dit principe. Ook vervult de

raad hier haar rollen als toezichthouder op een netwerk, klankbord en inspirator. We waren deze bijeenkomst te gast in het Bruishuis in Malburgen. Onze gastheer, Walter Klein Nienhuis, heeft de raad rondgeleid en verteld over zijn werk voor Stichting Bewoners Bedrijf Malburgen.

Mens en organisatie

Als organisatie voldoen aan grote maatschappelijke opgaven, vraagt veel van alle collega's in de organisatie. Ontplooiingsmogelijkheden, organisatie-aanpassingen, ziekte en verzuim, keuze en inhoud van een Management Developmenttraject, werkplezier en een strategische personeelsplanning zijn belangrijke thema's die aan de orde zijn gekomen in de bijeenkomsten en vergaderingen van de commissie mens en maatschappij.

8.2 GOVERNANCE

De RvC van Volkshuisvesting houdt zich volledig aan de Governancecode Woningcorporaties; van de principes en bepalingen wordt niet afgeweken. Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontstentenisregeling in de statuten (artikel 15.4b).

De RvC heeft aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Ze heeft een kritische en open geest en daarnaast zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aanwezig. Dat zorgt voor een gezonde cultuur waarin groepsdenken wordt vermeden. Risico's, verbonden aan hun activiteiten, zijn onderwerp van gesprek. De diversiteit van achtergronden van de RvC-leden versterkt de

kwaliteit van het collectief. De sfeer tijdens de vergaderingen is constructief en scherp. De commissies ondersteunen het toezicht door de RvC, adviseren de RvC en het bestuur en bereiden de besluitvorming door de RvC voor.

De RvC is open, aanspreekbaar en geëngageerd. Binnen en buiten de organisatie wordt actief contact gezocht met belanghebbenden om informatie op te halen. Dit gebeurt middels meelopen met collega's op de werkvloer, deelname aan interne overleggen en tijdens themabijeenkomsten in aanwezigheid van stakeholders.

Onze governance-documenten zijn gepubliceerd op onze website: [Governance | Volkshuisvesting Arnhem](#)

Visitatie

In januari 2024 is de visitatie over 2020-2023 uitgevoerd door Procorp. In januari 2025 heeft een ontwikkelgesprek plaatsgevonden waarin RvC, bestuurder, MT-leden en de visitatiecommissie met elkaar in gesprek zijn gegaan over de aanbevelingen in het visitatierapport en samen teruggeblikt hebben op het proces, de visitatiedagen en de afronding van het traject. De aanbevelingen van de visitatiecommissie en de reflectie en input van relaties en partners op het rapport zijn meegenomen in ons nieuwe ondernemingsplan. Een visitatie is een waardevol moment van reflectie en feedback. Als maatschappelijke organisatie is het belangrijk om voortdurend momenten van reflectie in te bouwen.

Sociale veiligheid

Voor Volkshuisvesting Arnhem staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dit vraagt om een integere en open cultuur binnen de organisatie, met ruimte voor re-

flectie en tegenspraak. In oktober heeft de raad een themabijeenkomst georganiseerd over psychologische en sociale veiligheid met bestuur, MT, teamleiders, OR, collega's van team HR en de vertrouwenspersonen. Hans van der Loo (gastspreker) heeft handvatten gegeven hoe te zorgen voor een psychologisch en sociaal veilig werkklimaat.

Stakeholders

Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR)

De huurderscommissarissen Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink, Bert Krikke (tot 1 juli) en Desirée Uitzetter (vanaf 1 augustus) onderhouden namens de RvC contact met HOVAR en doen hiervan verslag in de vergaderingen van de RvC. Dit jaar hebben HOVAR en de huurderscommissarissen twee keer een overleg gehad in de vorm van een vergadering. Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Het nieuwe sociaal statuut, dat in samenspraak met de HOVAR tot stand is gekomen en waar de HOVAR op 24 april haar positieve advies op heeft gegeven.
- De samenwerking tussen HOVAR en Volkshuisvesting in bredere zin:
 - de verschillende wijzen waarop huurders worden betrokken bij ingrepen in hun buurt en aan hun woning o.a. duurzaamheidsmaatregelen,
 - het ondernemingsplan,
 - het beheer en onderhoud van woningen,
 - het beleid rondom zelf aangebrachte voorzieningen en
 - de dienstverlening aan (nieuwe) huurders.

Ook waren er mooie informele momenten: op 5 juni 2025 hebben de bestuurder en Lucelle van Hövell het

ondernemingsplan 'Vitaal en Verbonden' persoonlijk aan het bestuur van de HOVAR aangeboden. Een uitnodiging voor samenwerking met impact. Op 23 juni was het bestuur van de HOVAR aanwezig bij het afscheid van huurderscommissaris Bert Krikke, waar het thema participatie centraal stond. En op 9 december kwamen de bewonerscommissies en de HOVAR bij elkaar in buurtcentrum 't Huukske in de wijk Lombok. Een mooi moment aan het einde van het jaar om hen te bedanken voor hun enorme inzet én om samen te bespreken wat er speelt in de wijken. Namens de RvC was Desirée Uitzetter aanwezig. Het thema van de avond was vitaliteit. Er is o.a. gesproken over het opbouwen van een huurdersraad en over de samenwerking met twee andere huurdersorganisaties in Arnhem.

Ondernemingsraad

De RvC en de ondernemingsraad (OR) geven hun relatie op de volgende manier vorm: in principe spreken de delegaties van de RvC en OR elkaar ieder jaar en nemen RvC-leden deel aan een overlegvergadering tussen bestuur en OR. Daarmee is er een overleg zonder bestuur en een overleg in aanwezigheid van het bestuur. Ella van Lingen is contactpersoon van de RvC voor de OR. In juni 2025 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de OR en Ella van Lingen en Eric Koenen namens de RvC, in aanwezigheid van het bestuur, de strategisch HR-adviseur en de bestuurssecretaris. Tijdens dit overleg is gesproken over de organisatieontwikkeling, vitaliteit, interne communicatie, tijdelijke huisvesting, dienstverlening en de bestuurlijke opvolging. In oktober sloten Ella van Lingen en Eric Koenen aan bij een regulier OR-werkoverleg.

8.3 VERGADERINGEN EN COMMISSIES

De RvC is in 2025 zes keer bijeengekomen in de vorm van een reguliere besluitvormende vergadering. Naast vaste agendapunten uit de planning- en control cyclus (tertiaal-rapportages, jaarplan, meerjarenbegroting, volkshuisvestings- en bestuursverslag, jaarrekening en management-letter) neemt de raad in iedere vergadering de tijd voor een goed gesprek over actuele thema's. Daaraan nemen vaak deskundigen uit de eigen organisatie deel.

In 2025 is onder meer gesproken over:

- Visitatierapport (ontwikkelgesprek met Procorp)
- Ondernemingsplan
- Kantoorlocatie Volkshuisvesting Arnhem

- Klachtenrapportage 2024
- Dienstverlening en huurderstevredenheid
- Samenwerking in de teams en afdelingen en met de HOVAR en OR
- Regionale ontwikkelingen
- Verduurzamingsopgaven (incl. duurzaam onderhoudsplan)
- Samenwerkingsovereenkomst monumentenaanpak
- Duurzaamheidsbeleid
- Bestuurlijke opvolging
- Management Development Programma
- Voorgenomen huurbevrozing
- Ontwikkelperspectief Malburgen
- Singelkwartier



Themabijeenkomst met de HOVAR, Huurdersraad, wijkregisseurs, RvC en MT

- Gebiedsontwikkeling Rijnpark
- Slimmer samenwerken / governance
- Nationaal Programma Arnhem Oost

Via uitgebreide tertiaalrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting en FMR.

Duurzaam prestatie-model; ontwikkelingen en consequenties

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om een deskundig bestuurder en toezichthouders die permanent investeren in hun kennis en kunde en die aanspreekbaar zijn. De leden van het bestuur en de RvC vullen elkaar aan en houden elkaar hierop scherp. Naast individuele scholing organiseert de raad ook gezamenlijke bijeenkomsten. In februari heeft Eelkje van der Kuilen (gast spreker) een presentatie gegeven over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector, waaronder het duurzame prestatie-model. Het duurzame prestatie-model maakt inzichtelijk of de corporatiesector, afzonderlijke regio's en de individuele corporaties voldoende financiële middelen hebben voor hun volkshuisvestelijke opgave en voldoende zekerheid hebben dat in de toekomst de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil kan blijven.

Participatie

Volkshuisvesting laat op het gebied van participatie sterke resultaten zien, zowel formeel als informeel. Maar in de kern is onze aanpak vaak nog geworteld in traditionele denkwijzen. De samenleving verandert en daarmee ook de manier waarop we met huurders, buurtbewoners, collega's en partners samenwerken. Op 23 juni heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden in aanwezigheid van de HOVAR,



Benen-op-tafeloverleg in MerWijde

Huurdersraad, wijkregisseurs, RvC en MT om hier samen bij stil te staan. De bijeenkomst werd begeleid door bureau de Stadmaker.

Het afscheid van huurderscommissaris Bert Krikke, dat ook op deze dag plaatsvond, markeerde een symbolisch moment van vernieuwing. Een natuurlijk ijkpunt om het gesprek over participatie opnieuw en anders te voeren – voor meer impact, vanuit het perspectief van betrokkenen, met nieuwe energie en in het licht van de vitale buurt: een veerkrachtige plek waar het met elkaar fijn wonen is. Waar mensen zich veilig voelen en mee kunnen doen. Tijdens een interactieve workshop zijn de verschillende rollen,

belangen en posities als je bij ingewikkelde keuzes echt ieders perspectief in wilt brengen, verkend. De opbrengst van deze middag wordt meegenomen in onze manier van samenwerken en participeren: verfrissing en aanscherping waar nodig.

Benen op Tafel (BOT)

Tijdens de zelfevaluatie in november 2024 is afgesproken om momenten te plannen waarin ruimte is voor RvC en bestuur om agendaloos met elkaar in gesprek te gaan. Geen inhoudelijke voorbereiding, geen agenda; een manier om tot ongevraagd advies te komen. In maart heeft het eerste zgn. benen-op-tafeloverleg plaatsgevonden, in aan-

wezigheid van de MT-leden en op een bijzondere locatie: de gemeenschappelijke ruimte van het flexwoningenproject MerWijde, het Paviljoen.

Eric Koenen heeft een presentatie gegeven over leiderschap en verbinding in tijden van transitie. Aansluitend heeft een open gesprek plaatsgevonden over de gebiedsontwikkeling Rijnpark. Rijnpark is nu nog een bestaand binnenstedelijk bedrijventerrein en spooreplacement dat in de komende

20 jaar omgevormd moet worden tot een moderne woonwijk met 7.000 nieuwbouwwoningen. Hoe kijken we inhoudelijk, hoe kijken we naar onze partners en hoe kijken we naar de positie van Volkshuisvesting in deze gebiedsontwikkeling? Ter afsluiting hebben Ronald van de Haas en Gemma Beens, de projectleiders van MerWijde, een presentatie gegeven over dit bijzondere project en heeft de raad enkele flexwoningen bezocht.

Zelfevaluatie

Elk jaar evalueert de raad haar eigen functioneren. Op 24 november heeft de zelfevaluatie onder begeleiding van Arthur Hol (Governance Academy) plaatsgevonden. Voorafgaand aan de bijeenkomst is met alle leden, bestuurder en bestuurssecretaris een voorgesprek gevoerd. Tijdens de zelfevaluatie werden de hoofdlijnen en rode draden uit deze gesprekken besproken, ten behoeve van het verbeteren van het collectief functioneren. In

Commissie	Leden	Belangrijkste onderwerpen	
Selectie en remuneratiecommissie <i>Aantal overleggen in 2025: 6</i>	- Ella van Lingen (voorzitter) - Eric Koenen	- Educatie en opleiding van bestuur en van raad van commissarissen - Beoordeling bestuur en voortgangsgesprek - Bezoldiging bestuur en commissarissen - Zelfevaluatie RvC	- Werving en selectieprocedure leden RvC (waaronder op voordracht van de huurders) - Contact met MT leden - Bestuurlijke opvolging
Auditcommissie <i>Aantal overleggen in 2025: 6</i>	- Bert Krikke (voorzitter) tot 1-7-2025 - Kishan Lodhia (voorzitter) van 1-7-2025 tot 1-8-2025 - Desirée Uitzetter (voorzitter) vanaf 1-8-2025	- Managementletter externe accountant - Accountantsverslag en controleverklaring - Correspondentie externe toezichhouders - Risicojaarplan - Interne controle en auditplan - Treasurystatuut - Treasuryjaarplan - Treasuryrapportages - Reglement financieel beleid en beheer - Financieringsstrategie	- Herijking procuratieregeling - Jaarrekening - Tertiaalrapportages - Kaderbrief en meerjarenbegroting - ICT thema's: ERP-systeem, cybersecurity, visie informatievoorziening - Vastgoedprojecten (incl. verduurzaming) - Warmtenetten /netcongestie - Voorgenomen huurbevrozing
Commissie mens en maatschappij <i>Aantal overleggen in 2025: 4</i>	- Ella van Lingen (voorzitter) - Lucelle van Hövell tot Westerflier-Wolberink - Luurt van der Ploeg (vanaf 1-8-2025)	- Visie en strategie - Huurdersbeleid - Dienstverlening aan huurders - Participatie - Jaarplan - Jaarverslag - Klachtenrapportage - Communicatie	- Huisvestingsconcept en kantoorlocatie - HR thema's: Formatie, werving en selectie, ziekte en verzuim, duurzame inzetbaarheid, MD-traject - Aedes benchmark - Tertiaalrapportages - Voorgenomen huurbevrozing - Samenwerkingen, o.a. Nationaal Programma Arnhem Oost

een verdiepende persoonlijke ronde is stilgestaan bij de start van de samenwerking door de nieuwe samenstelling van de raad en bij het individueel functioneren. De RvC bevindt zich in een fase waarin de basis stevig staat. De uitdaging voor de komende periode is niet zozeer verbetering van het fundament, maar het verfijnen van scherpte, richting en impact. Een verdieping op de rol en de samenstelling van de verschillende commissies krijgt een vervolg begin 2026.

De commissies

Binnen de RvC zijn drie commissies samengesteld:

- De selectie- en remuneratiecommissie
- De auditcommissie
- De commissie mens en maatschappij

De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen, adviseren het bestuur en bereiden de besluitvorming van de raad voor, geven advies voor besluitvorming aan de plenaire RvC en laten de verantwoordelijkheid van de raad onverlet. In het schema op pagina 80 zijn per commissie de samenstelling, vergaderfrequentie en belangrijkste besprekpunten weergegeven.

Beoordeling functioneren bestuurder

De selectie- en remuneratiecommissie en bestuurder hebben in 2025 twee keer met elkaar gesproken: jaargesprek en voortgangsgesprek. De leidraad voor het jaargesprek in januari is een notitie die de bestuurder heeft voorbereid. Het bestuur blikt terug op het jaar aan de hand van de gemaakte afspraken voor dat jaar en opgehaalde feedback en gesprekken met relaties. De opleiding en educatie van het bestuur en de samenwerking als bestuur en RvC komen daarin structureel aan de orde.

De RvC is zeer tevreden, de bestuurdersrol wordt goed ingevuld en er is veel tot stand gebracht. Er zijn nieuwe connecties, samenwerkingen worden doorontwikkeld (werken over organisatiegrenzen heen), de bouw is op stoom, er is een maatschappelijke visie en een nieuw ondernemingsplan. Het gesprek is verdiept met de vraag welke fundamenten in 2025 gelegd worden zodat de bestuurlijke rol in 2026 overdraagbaar is. Ook is de wederzijdse samenwerking als bestuur en raad en de rol van de RvC besproken. Naast de rol als werkgever, toezichthouder en adviseur kan de expertise meer gebruikt worden. De RvC is ook een netwerk. Essentie zit in wederkerigheid, samen optrekken om de maatschappelijke ontwikkelingen te duiden.

Bestuurlijke opvolging

Op 1 september 2026 verloopt de tweede termijn van de huidige bestuurder, Liesbeth van Asten. In december 2026 bereikt zij de pensioengerechtigde leeftijd. Tijdens de RvC vergadering van april heeft de RvC gesproken over de opvolging, de samenstelling van het bestuur en het proces. Een eerste belangrijke vraag is, waar we als organisatie staan in onze maatschappelijke opgave en wat we nodig hebben in de volgende fase qua besturing. In de zomermaanden zijn medewerkers in kleine groepen uitgenodigd om in gesprek te gaan met RvC-leden. Ook via een digitale vragenlijst konden collega's input leveren. In juni en de zomerweken heeft de raad met de MT-leden collectief en individueel gesproken. Dit heeft rijke input opgeleverd voor het profiel van de bestuurlijke opvolging. In het najaar is het werving en selectiebureau geselecteerd. Colourful People gaat ons begeleiden in de search naar de nieuwe directeur-bestuurder van Volkshuisvesting. In december is gestart met de uitwerking van de procedure.



‘De opgaven van nu kun je niet meer alleen oplossen’

In 2025 nam Bert Krikke afscheid als lid van de Raad van Commissarissen van Volkshuisvesting. Wat begon als de wens om ‘iets te betekenen voor Arnhem’, groeide uit tot een rol waarin hij zich acht jaar lang sterk maakte voor huurders, duurzaamheid en samenwerking. Na kritische, maar waardevolle gesprekken met de HOVAR werd hij huurderscommissaris. Bert sprak vaak met huurders over onderwerpen als betaalbaarheid en leefbaarheid. “Door open met elkaar in gesprek te blijven, kom je verder.” Zijn passie voor duurzaamheid zorgde voor meer aandacht voor circulariteit en klimaatadaptatie bij Volkshuisvesting. Ook zette hij zich in voor nauwere samenwerking met lokale en regionale partners. “De opgaven van nu kun je niet meer alleen oplossen.” Bert kijkt met plezier terug op de afgelopen acht jaar, maar ziet dat er nog veel te doen is. “We zijn pas net begonnen.” €1

Bert Krikke



8.4 BESLUITEN

De raad heeft in 2025 besloten (tot) c.q. vastgesteld:

- Jaarstukken 2024
- Decharge bestuur
- Controleplan en opdrachtbevestiging controle boekjaar 2025 door Deloitte
- Bij belet of ontstentenis wordt beroep gedaan op de commissarissenpool van VTW
- Functieprofiel lid RvC op voordracht van de huurders
- Functieprofiel lid RvC met maatschappelijk en governance accent
- Herbenoeming Kishan Lodhia als lid van de raad van commissarissen
- Benoeming Desirée Uitzetter tot lid van de RvC op voordracht van de huurders
- Benoeming Luurt van der Ploeg tot lid van de RvC
- Opdracht werving en selectie directeur-bestuurder aan Colourful People
- Remuneratie en arbeidsvoorwaarden en vergoedingen van bestuur en toezicht 2025

De raad heeft in 2025 onder meer goedgekeurd:

- Ondernemingsplan 2025-2028
- FMR/begroting/kaderbrief 2026, treasuryjaarplan 2026 en het jaarplan 2026
- Risicojaarplan 2025
- Financieringsstrategie, update 2025
- Procuratieregeling, update maart 2025
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut – update 2025
- Verkoop Onder de Linden 21 Arnhem
- Verkoop Kamillelaan 6 Arnhem
- Samenwerkingsovereenkomst monumentenaanpak

- Intentieovereenkomst Stadsblokken
- Intentieovereenkomst Olympuskwartier
- Initiatiefase Plattenburg, Maria van Gelre en Beatrixstraat
- Initiatief- en definitiefase Olympuskwartier
- Definitiefase Schuytgraaf veld 1
- Definitiefase Driemondplein
- Herziening definitiefase Akkerwindestraat
- Besluit tot realisatie kantoorlocatie Volkshuisvesting Arnhem
- Besluit tot realisatie maatwerk aanpak EFG
- Besluit tot realisatie verduurzaming 217 monumentale woningen Van Verschuierwijk
- Besluit tot Realisatie Zaslaan e.o.
- Besluit tot Realisatie Schipholplein

8.5 SAMENSTELLING RVC

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, culturele achtergrond en persoonlijkheidskenmerken. Ook streeft men naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volledige profielschets is te raadplegen op de website. De RvC bestond tot 1 juli 2025 uit vijf leden en vanaf 1 augustus 2025 uit zes leden. Leden kunnen voor een periode van vier jaar worden benoemd en eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De RvC bestaat tussen 1 augustus 2025 en 1 maart 2026 uit zes leden. Hier is bewust voor gekozen; uit de wervingsprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris zijn twee benoembare kandidaten naar voren gekomen. Per 1 maart 2026 bestaat de RvC weer uit vijf leden omdat dan de tweede

termijn van Ella van Lingen afloopt.

Eric Koenen is voorzitter. Tot 1 juli trad Bert Krikke op als voorzitter van de auditcommissie, vanaf 1 augustus 2025 bekleedt Desirée Uitzetter deze functie.

De RvC heeft ten aanzien van haar samenstelling de volgende besluiten genomen:

- Kishan Lodhia is per 1 juli 2025 herbenoemd als lid van de RvC.
- Desirée Uitzetter is per 1 augustus 2025 benoemd tot lid van de RvC op voordracht van de huurders en tot voorzitter van de auditcommissie.
- Luurt van der Ploeg is per 1 augustus benoemd tot lid van de RvC en tot lid van de commissie mens en maatschappij.

De tweede termijn van Bert Krikke, als lid van de RvC op voordracht van de huurders, is op 1 juli 2025 afgelopen. Bert Krikke heeft in de afgelopen acht jaar een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van Volkshuisvesting Arnhem. De RvC is hem zeer erkentelijk voor de inspirerende wijze waarop hij dit gedaan heeft. De huurder en het thema duurzaamheid stonden centraal in zijn betrokkenheid op de verschillende dossiers en vraagstukken.

Proces werving & selectie en inwerkprogramma lid RvC op voordracht van de huurders

In november 2024 is de selectie- en remuneratiecommissie gestart met de voorbereidingen voor de werving en selectie voor een RvC-lid op voordracht van de huurders. Er is een selectiecommissie samengesteld, bestaande uit twee leden van de HOVAR, twee leden van de RvC en de bestuurder als adviseur. De selectiecommissie is ondersteund door bureau Whyz.

Vanuit een longlist heeft de selectiecommissie in twee gespreksrondes twee kandidaten geselecteerd. In de terugkoppeling met de RvC-leden is benoemd dat de RvC en het bestuur ervoor open staan om beide kandidaten te benoemen en (tijdelijk) een raad van commissarissen van zes leden te vormen, indachtig het aanstaande einde van de tweede zittingstermijn van Ella van Lingen per 1 maart 2026.

De huurdersvertegenwoordiging heeft Desirée Uitzetter voorgedragen als kandidaat. De RvC heeft besloten om ook de tweede kandidaat Luurt van der Ploeg te benoemen. Hiermee heeft de RvC ervoor gekozen om twee kandidaten te benoemen op hetzelfde profiel, aangezien beide kandidaten door hun verschillende achtergronden (kennis, ervaring, persoonlijk profiel) van waarde zijn voor de RvC. Tijdens de vergadering op 14 april heeft de raad het voorgenomen benoemingsbesluit voor Desirée Uitzetter genomen. Voor Luurt van der Ploeg is op 23 april, na ontvangst van een positief advies van de OR, het voorgenomen benoemingsbesluit genomen. Voor beide kandidaten is aansluitend het verzoek om een zienswijze ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties zijn Desirée Uitzetter en Luurt van der Ploeg per 1 augustus 2025 formeel benoemd. Tot het inwerkprogramma behoorde naast dossierstudie een rondleiding door het werkgebied, onder begeleiding van verschillende projectleiders en opzichters, en kennismakingsgesprekken met medewerkers uit de organisatie, OR en huurdersvereniging.

Naschrift: Luurt van der Ploeg heeft per 1 februari 2026 zijn functie als lid van de RvC neergelegd. Per 1 februari

Schema met termijnen RvC-leden

Naam	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittingsperiode tot	Functie/ Commissie
Eric Koenen	M	1958	07-2022		2026	- Voorzitter RvC - Lid selectie- en remuneratiecommissie
Ella van Lingen	V	1963	2018	2022	2026	- Lid RvC - Voorzitter commissie mens en maatschappij - Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Kishan Lodhia	M	1982	2021	2025	2029	- Lid RvC - Lid auditcommissie
Lucelle van Hövell tot Westerflieer-Wolberink	V	1968	10-2023		2027	- Lid RvC - Vicevoorzitter RvC - Lid commissie mens en maatschappij - Huurderscommissaris
Desirée Uitzetter	V	1969	08-2025		2029	- Lid RvC - Voorzitter auditcommissie - Huurderscommissaris
Luurt van der Ploeg	M	1970	08-2025		2029	- Lid RvC - Lid commissie mens en maatschappij
Bert Krikke	M	1966	2017	2021	07-2025	- Lid RvC - Voorzitter auditcommissie - Huurderscommissaris

2026 bekleedt hij de functie van financieel directeur BAM Nederland. Deze functie is niet verenigbaar met het RvC lidmaatschap. De RvC gaat op zoek naar een nieuw RvC lid met een maatschappelijk profiel.

Permanente educatie (PE)

De commissarissen werken continu aan de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor hun functie als corporatie-

Functies RvC-leden

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie
Eric Koenen	- DGA Doorwerthgroep - DGA Academie voor Interventiekunde	- Lid raad van commissarissen Breman - Voorzitter raad van commissarissen Lefier
Ella van Lingen	- Zelfstandig professional op het gebied van bestuur, toezicht, samenwerking. - Eigenaar ellavanlingenAdviez - Per 13-10-2025 Lid Raad van Bestuur De Opbouw	- Lid bestuur stichting Vergeten Slachtoffers - Lid comité van advies Stichting Samen Oplopen
Kishan Lodhia	- Directeur Informatievoorziening Flynth Adviseurs en Accountants	
Lucelle van Hövell tot Westerflie-Wolberink	- Per 1-2-2025 Directeur Bedrijfsvoering Pluryn	- Voorzitter RvC Omnia Wonen - Lid Raad van Commissarissen Ons Huis - 1-1-2025 tot 1-7-2025 Lid Raad van Commissarissen Volksbelang (vanuit VTW-pool) - Secretaris tennis- en padelvereniging Beekhuizen te Velp
Desirée Uitzetter	- Tot 1-8-2025 Directeur gebiedsontwikkeling BPD Bouwfonds - Per 1-8-2025 Zelfstandig ondernemer: advies & organisatie, interim directie & bestuur op gebied van wonen, publiek private samenwerking en gebiedsontwikkeling	- Lid Raad van Toezicht Platform 31 - Lid Raad van Advies: Woningmakers.nl 1828 - Lid Jury NEPROM prijs
Luurt van der Ploeg	- CFO/COO 4PS B.V.	- Lid Raad van Commissarissen Van 't Hek - Lid Raad van Toezicht Woonzorg Flevoland - Lid Curatorium CMC-opleiding Erasmus School of Audit & Assurance - Lid programmaraad Finance Sijthoff Media
Bert Krikke	- Directeur bestuurder Cirkelstad - Directeur 4THECITY	- Lid Raad van Commissarissen Wooninvest - Lid Raad van Commissarissen Woonbedrijf Ieder1 - Bestuurslid VTW - Lid Raad van Toezicht De Nieuwe Oost

commissaris. Ze zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties, volgen de ontwikkelingen in de branche nauwlettend, nemen deel aan bijeenkomsten en verwerven inzichten uit vakliteratuur. Hiermee behalen ze PE-punten.

8.6 ONAFHANKELIJKHEID EN INTEGRITEIT

De leden van de RvC zijn onafhankelijk en opereren zonder last of ruggespraak. Zij hebben op geen enkele wijze belangen in de Stichting Volkshuisvesting Arnhem. Als RvC bewaken we kritisch onze integriteit en zijn alert op mogelijke belangenverstremming. De RvC bewaakt het principe van onafhankelijkheid volgens de criteria in de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet. De toezichthouders hebben deze criteria onderling besproken en mondeling gecontroleerd. Zowel RvC-leden als bestuur vervullen hun functie onafhankelijk.

Behaalde PE-punten

	2025	2024	2023
Eric Koenen	5	5	5
Ella van Lingen	5	5	7
Kishan Lodhia	7	5	62
Lucelle van Hövell tot Westerflie-Wolberink	5	21	12
Desirée Uitzetter	6	-	-
Luurt van der Ploeg	12	26	49
Bert Krikke	16	12	11

Naar aanleiding van de handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit heeft de raad in de vergadering van 23 juni met elkaar gesproken over vastgoedbezit door bestuur en RvC-leden. De RvC oordeelt dat bij het vastgoedbezit van bestuur en RvC-leden geen sprake is van concurrentie met de corporatie, geen sprake is van tegenstrijdig belang, geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling en geen blijkt is gegeven van niet-goed verhuurderschap.

Per 1 februari 2025 bekleedt Lucelle van Hövell tot Westerflieger-Wolberink de functie van directeur bedrijfsvoering bij Pluryn. In zorgvuldigheid is besproken hoe om te gaan met de mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling die deze functie, in combinatie met een lidmaatschap bij de RvC van Volkshuisvesting Arnhem, met zich meebrengt. In de huidige context worden geen belemmeringen tussen het lidmaatschap van de RvC en een directiefunctie bij Pluryn gezien. Mochten er in de toekomst andere ontwikkelingen zijn, dan zijn hierover werkafspraken gemaakt. De verantwoordelijkheid voor het volgen van de afspraken en het proces dat daaruit volgt ligt bij de RvC. De casus is voorgelegd aan Aw; zij hebben schriftelijk aangegeven dat de RvC het juiste pad heeft gevolgd door alert te zijn op deze situaties, een analyse uit te voeren, afspraken te maken en de Aw proactief te informeren.

Om het onderwerp structureel aandacht te geven toetsen we, aan de hand van een geactualiseerd overzicht, in ieder vooroverleg (overleg voorafgaand aan de plenaire RvC-vergadering) of er wijzigingen zijn in functies, vastgoed of netwerken.

In 2025 heeft de RvC geen meldingen conform de regeling melden vermoeden misstand en inbreuk op het Unirecht (klokkenluiderregeling) ontvangen.

8.7 REMUNERATIEBELEID 2025

De RvC heeft besloten voor 2025 de vergoeding voor het voorzitterschap en lidmaatschap van de RvC Volkshuisvesting conform voorgaande jaren te handhaven op basis van het gemiddelde van de benchmark. De jaarlijkse vergoeding 2025 komt daarmee op €24.797 voor de voorzitter en €16.531 voor de leden. Het resultaat (zie onderstaande tabel) valt binnen de WNT-norm 2025 klasse H en de VTW 'beroepsregel bezoldiging commissarissen' 2025 klasse H. Over 2025 is conform actuele wetgeving geen BTW in rekening gebracht.

Ondertekening van het jaarverslag 2025 i.c. het volkshuisvestingsverslag en het bestuursverslag

Bestuur

Het jaarverslag 2025 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is opgesteld door het bestuur op 10 juni 2026.

Liesbeth van Asten

Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Het jaarverslag 2025 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is vastgesteld door de raad van commissarissen op 10 juni 2026.

Eric Koenen

Voorzitter

Lucelle van Hövell tot Westerflieger-Wolberink

Vicevoorzitter

Kishan Lodhia

Lid

Desirée Uitzetter

Lid

Renumeratiebeleid realisatie

	Renumeratiebeleid realisatie			WNT-norm Klasse H maximum	VTW-beroepsregel Klasse H maximum
	2025	2024	2023	2025	2025
Voorzitter	€ 24.797	€ 23.486	€ 22.923	€ 36.900	€ 29.520
Leden	€ 16.531	€ 15.657	€ 15.304	€ 24.600	€ 19.680

BIJLAGE 1: VOLKSHUISVESTING IN CIJFERS

	2025	2024	2023	Toelichting
Omvang en samenstelling van het vastgoed				
Huurwoningen in exploitatie	13.262	13.193	12.970	
Maatschappelijk vastgoed	17	17	17	
Bedrijfsruimte in exploitatie	454	507	505	
Parkeervoorzieningen en bergingen	653	663	668	
Overig bezit	338	327	318	
Totaal aantal eenheden in exploitatie	14.724	14.707	14.478	
Totaal aantal gewogen verhuureenheden (cf. definitie in AEDES benchmark centrum)	13.948	13.932	13.706	

Ontwikkelingen in vastgoed				
Nieuwbouw huur	73	68	68	
Aangekochte eenheden	5	7	7	
Verkocht bezit	-15	-11	-11	
Verkocht bezit overig				
Gesloopt	-2	0	0	
Overige mutaties	-44	321	321	
Saldo	17	385	385	

Verkochte woningen				
Aantal woningen verkocht DAEB	5	10	7	
Aantal woningen verkocht niet-DAEB	9	6	4	
Saldo bestaand bezit	14	16	11	
Aantal woningen verkocht terugkoop Koopgarant	3	2	8	

	2025	2024	2023	Toelichting
Saldo verkopen	17	18	19	
<i>Aantal verkocht bij mutatie</i>	11	10	9	
<i>Aantal verkocht aan zittende huurder</i>	3	6	2	
Opgeleverde nieuw ontwikkelde woningen	73	234	68	
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	40	72	154	

Verhuur en incasso				
Mutatiegraad	7,1%	8,1%	6,9%	Het aantal verhuringen als % van het totaal aantal huurwoningen
Verhuurleegstand	6	13	8	Gemiddeld aantal dagen leegstand wooneenheden
Verhuringen aan primaire doelgroep (obv laagste inkomensklasse)	99,1%	98,6%	98,5%	Het % van totaal aantal verhuringen van sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep.
Verhuringen volgens EC-norm 90% toets	98,5%	98,2%	98,9%	
Aantal verhuurde woningen	930	1.028	880	Aantal opnieuw verhuurde woningen
waarvan: - nieuwbouw	73	234	68	
Gemiddelde netto huurprijs per DAEB woning	€ 567	€ 567	€ 532	De gemiddelde netto huurprijs van DAEB woongelegenheden
Huurachterstand in percentage van ontvangsten, Hap 1	1,31%	1,13%	1,57%	Openstaande vorderingen als % van de totale ontvangsten vergoedingen per jaar. Nieuwe definitie in 2023
Huurderving in % van de huren	1,93%	2,26%	2,09%	Totale huurderving als % van de totale huuropbrengsten
Huurderving wegens oninbaar in percentage van te innen jaarhuur	0,22%	0,24%	0,36%	Afgeboekte vorderingen wegens oninbaarheid als % van de huuropbrengsten.

Kwaliteit van het bezit				
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	157,7	155,2	149,6	
Gemiddelde kosten onderhoud per eenheid	€ 2.633	€ 2.546	€ 2.427	

	2025	2024	2023	Toelichting
Organisatie				
Formatie op peildatum in FTE's	165,5	180,8	161,1	Het aantal FTE's in dienstverband en inhuur per 31 december
Ziekteverzuimpercentage	5,8%	9,5%	6,8%	Verzuimuren als % van het totaal aantal werkbare uren (excl.zwangerschap)
Personeelsbezetting per 1.000 verhuureenheden	11,9	13,0	11,8	Het aantal FTE's per 1.000 gewogen verhuureenheden

Financiële sturing				De eerste vijf kengetallen betreffen het toetsingskader van het WSW
Interest Dekkings Ratio	DAEB: 1,36 niet- DAEB: 0	DEAB: 2,3% niet- DAEB: 13,4%	DAEB: 2,36 niet- DAEB: 22,39	Grenswaarden: DAEB minimaal 1,4 en Niet-DAEB minimaal 1,8
Loan to Value	DAEB: 36,2% niet- DAEB: 0%	DAEB: 33,4% niet- DAEB: 0%	DAEB: 40,3% niet- DAEB: 3,3%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB maximaal 85% en Niet-DAEB maximaal 75%.
Solvabiliteit	DAEB: 61,3% niet- DAEB: 88%	DAEB: 61,4% niet- DAEB: 88,2%	DAEB: 57,0% niet- DAEB: 83,9%	Grenswaarden, conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB minimaal 15%
Dekkingratio	DAEB: 21,5% niet- DAEB: 0%	DAEB: 24,3% niet- DAEB: 0%	DAEB: 16,3% niet- DAEB: 3,0%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB maximaal 70%.
Vermogenskostenvoet	2,75%	2,66%	2,58%	Gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille.
Duration	15,5	14,2	15,4	Gewogen gemiddelde looptijd en maatstaf voor de rentegevoeligheid van de leningenportefeuille
Netto bedrijfslasten /vhe	€ 2.162	€ 2.087	€ 2.089	Bedrijfslasten excl. leefbaarheid, verhuurderheffing, agio Vestia en eenmalige afschrijvingen. Dit gedeeld door het gewogen aantal VHE



BIJLAGE 2: GEFORMALISEERDE OVERLEGGEN

- Bestuurlijk overleg gemeente Arnhem, corporaties en huurdersorganisatie;
- Bestuurlijk overleg Rijnpark
- Bestuurlijk overleg Malburgen
- Gezamenlijk Overleg Woningcorporaties (GOW);
- Wijkteams Leefomgeving;
- Stedelijk Verhuuroverleg (huisvesting bijzondere doelgroepen);
- Overleg regionale klachtencommissie;
- WMO-overleg gemeente/corporaties.

Op stedelijk, regionaal en landelijk niveau nam Volkshuisvesting deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

- **Woonkr8:**
Samenwerkingsverband van woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die zich bezighouden met thema's als arbeidsmobiliteit, energie, duurzaamheid en coöperatieve woonvormen. Thematische samenwerking vindt plaats vanuit het principe 'coalition of the willing': deelname op basis van interesse en behoefte.
- **Entree:**
samenwerking tussen woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen voor de uitvoering van een gezamenlijke woonruimteverdeling.
- **Woondeal:**
samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave en gerelateerde sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

- **De Vernieuwde Stad:**
Platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die midden in de grootstedelijke problematiek staan.
- **Arnhem-Oost-Kring:**
Een alliantie van partijen (waaronder Scalabor, politie, Openbaar Ministerie, onderwijs) onder leiding van de burgemeester. Deze alliantie fungeert als klankbordgroep en als groep ambassadeurs voor de Arnhem-Oost aanpak van de gemeente.
- **Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO):**
Gezamenlijk programma van de gemeente Arnhem en betrokken maatschappelijke partijen, zoals zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijs, politie, bedrijven en diverse maatschappelijke initiatieven in de wijken Presikhaaf, Malburgen, Geitenkamp, het Arnhemse Broek en Klarendal. Programma waarin gewerkt wordt aan kansrijk opgroeien, perspectief op structureel werk en inkomen, wonen in kwalitatief goede en duurzame woningen in een gezonde en veilige buurt. NPAO is een van de 20 gebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Volkshuisvesting was in 2025 betrokken bij de volgende regionale en lokale overeenkomsten:

- **Pilot woningdelen statushouders Arnhem:**
Corporaties stellen 10 woningen beschikbaar voor woningdelen.
- **Landelijk convenant Vroegsignalering:**
Leden van Aedes, nutsbedrijven, drinkwaterbedrijven,

zorgverzekeraars en gemeente Arnhem werken samen om schuldenproblematiek te verkleinen.

- **Samenwerkingsovereenkomst Meldpunt Ontruiming:**
Welzijn, corporaties en de veiligheidsregio zetten zich in om huissuitzettingen te voorkomen.
- **Inzet verhuiscoach:**
Gemeente en corporaties stellen een verhuiscoach beschikbaar voor het stimuleren van de doorstroom van 55-plussers vanuit een ruime sociale huurwoning naar een kleinere huurwoning.
- **Samenwerkingsovereenkomst Samenwerkplaats Niet Wijken!:**
Zorginstellingen, zorgverzekeraar, Openbaar Ministerie, politie, Hogeschool Ede en gemeenten in Gelderland doen praktijkgericht onderzoek naar onbegrepen gedrag.
- **Digital Health Challenge Lab:**
Zorgpartijen, onderwijsinstellingen, corporaties en gemeente Arnhem en Nijmegen zoeken samen innovatieve oplossingen voor regionale uitdagingen op het gebied van zorg, gezondheid, welzijn en wonen.
- **Convenant buurtbemiddeling Arnhem 2024-2026:**
Samenwerking tussen gemeente en corporaties voor een leefbare woonomgeving, sterkere gemeenschapszin en grotere zelfredzaamheid door het verminderen van woonoverlast.
- **Convenant Overlast Zorg Overleg (OZO):**
Rijnstad, corporaties en politie werken samen om overlast op adresniveau tegen te gaan om de leef-

baarheid, de veiligheid en het woongenot in de wijk te bevorderen.

- **Convenant aanpak brandveiligheid gebouwen:**
Gezamenlijke aanpak van Volkshuisvesting en Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden om de brandveiligheid te bevorderen.
- **Regionaal hennepconvenant:**
Integrale aanpak van voorkomen, bestrijden en eindigen hennepkwekerijen.
- **Zorg en veiligheidshuizen Midden Gelderland:**
Samenwerking ketenpartners in de zorg en veiligheidshuizen en gemeenten Gelderland Midden op het gebied van integrale veiligheid en complexe casuïstiek.
- **Samenwerkingsovereenkomst Community Building 2025-2026**
Samenwerking tussen gemeente en corporaties ten behoeve van de inzet van community building.
- **Ontwikkelovereenkomst Elderveld-Noord aardgasvrij**
Vivare, Volkshuisvesting, gemeente Arnhem, Gelders Warmte Infra bedrijf en Linthorst Energy BV werken samen aan de ontwikkeling van het warmtenet in Elderveld-Noord.
- **Intentieverklaring ‘Samenwerken aan een Klimaat-adaptieve stad’ Arnhem 2020-2030’:**
Volkshuisvesting levert een bijdrage aan het programma om het stedelijk gebied in Arnhem klimaatbestendig te maken.
- **Letter of support (LOS) voor een vliegwielproject van NieuweWarmteNu!:**
De gemeente Arnhem en Volkshuisvesting ondersteu-

nen de doelen van NieuweWarmteNu en het Nationale Groeifonds: het aansluiten van woningen op een duurzaam collectief warmtenet in Malburgen-Oost.

- **Stadsakkoord Arnhem:**
Bevorderen van de samenwerking tussen marktpartijen, woningcorporaties en gemeente Arnhem, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zo goed en zo snel mogelijk wordt gerealiseerd.

DEEL II

JAARREKENING



SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



Jaarrekening 2025

Van:

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

KvK nr. 09063142

Vestigingsgemeente: Arnhem

10 juni 2026

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2025	105	5.12	Kortlopende schulden	123
		5.13	Geamortiseerde kostprijs	123
		5.14	Reële waarde van financiële instrumenten	123
1. Balans per 31 december 2025	108	5.15	Overige derivaten	124
		5.16	Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	124
		5.17	Leasing	124
2. Winst-en-verliesrekening over 2025	109	6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	124	
3. Kasstroomoverzicht 2025	109	6.1	Algemeen	124
4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening	110	6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille	124
4.1 Algemeen	110	6.3	Verkoop vastgoedportefeuille	125
4.2 Activiteiten	110	6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	126
4.3 Continuïteit van de activiteiten	110	6.5	Netto resultaat overige activiteiten	126
4.4 Aanpassing vergelijkende cijfers	110	6.6	Overige organisatiekosten	126
4.5 Fouterstel	111	6.7	Leefbaarheid	126
4.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	111	6.8	Rentebaten en rentelasten	127
4.7 Salderen	112	6.9	Personeel	127
4.8 Financiële instrumenten	112	6.10	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	127
4.9 Overige	113	6.11	Belastingen over de winst of het verlies	127
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	113	7. Toerekening baten en lasten	128	
5.1 Vastgoedbeleggingen	113	8. Grondslagen voor kasstroomoverzicht	128	
5.2 Materiële vaste activa	120	9. Toelichting op de balans	129	
5.3 Financiële vaste activa	120	9.1 Vastgoedbeleggingen	129	
5.4 Voorraden	120	9.2 Materiele vaste activa	134	
5.5 Vorderingen	121	9.3 Financiële vaste activa	135	
5.6 Liquide middelen	121	9.4 Voorraden	136	
5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa	121	9.5 Vorderingen	137	
5.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	121	9.6 Liquide middelen	137	
5.9 Egalisatierekeningen	122	9.7 Eigen vermogen	137	
5.10 Voorzieningen	122	9.8 Egalisatierekeningen	138	
5.11 Langlopende schulden	123	9.9 Voorzieningen	138	

9.10	Langlopende schulden	139
9.11	Kortlopende schulden	140
9.12	Financiële instrumenten	140
9.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	143
10.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	146
10.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	146
10.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	147
10.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	147
10.4	Netto resultaat overige activiteiten	147
10.5	Overige organisatiekosten	147
10.6	Leefbaarheid	147
10.7	Saldo financiële baten en lasten	148
10.8	Belastingen over de winst of het verlies	148
10.9	Toelichting op kostensoorten	150
10.10	Bezoldiging van de directie en de commissarissen	151
10.11	Wet Normering Topinkomens	151
11	Gebeurtenissen na balansdatum	153
12	Afzonderlijke primaire overzichten	153
13	Balansen DAEB en niet-DAEB	155
14	Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	156
15	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	156

1. Balans per 31 december 2025

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	Ref.	2025	2024
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	2.066.977	2.001.009
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	153.366	160.830
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	33.111	31.976
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	10.367	12.812
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.263.821	2.206.627
Materiele vaste activa			
Onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie	9.2.1	9.373	7.415
Totaal van materiele vaste activa		9.373	7.415
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	9.3.1	9.729	11.655
Overige vorderingen	9.3.2	4.373	4.517
Totaal van financiële vaste activa		14.102	16.172
Totaal van vaste activa		2.287.296	2.230.214
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.4.1	-	461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	9.4.3	-	-
Overige voorraden	9.4.2	126	166
Totaal van voorraden		126	627
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.5.1	1.676	1.090
Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen	9.5.2	2.704	2.742
Overige vorderingen	9.5.3	1.696	399
Overlopende activa	9.5.4	858	574
Totaal van vorderingen		6.934	4.805
Totaal van liquide middelen	9.6	4.382	492
Totaal van vlottende activa		11.442	5.924
Totaal van activa		2.298.738	2.236.138

	Ref.	2025	2024
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	9.7.1	1.227.700	1.205.841
Overige reserves	9.7.2	418.641	283.380
Resultaat boekjaar	9.7.3	48.803	157.120
Totaal van eigen vermogen		1.695.144	1.646.341
Egalisatierekeningen			
Egalisatierekening overheidssubsidies	9.8.1	6	19
Totaal van egalisatierekeningen		6	19
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.9.1	40.112	47.102
Overige voorzieningen	9.9.2	478	466
Totaal van voorzieningen		40.590	47.568
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.10.1	503.203	479.221
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.10.2	30.312	29.496
Totaal van langlopende schulden		533.515	508.717
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	9.11.1	15.119	6.566
Schulden aan leveranciers	9.11.2	863	11.556
Schulden tzv belastingen en premies soc. verzekeringen	9.11.3	3.432	5.538
Overlopende passiva	9.11.5	10.069	9.833
Totaal van kortlopende schulden		29.483	33.493
Totaal van passiva		2.298.738	2.236.138

Aanvullende informatie over het eigen vermogen	2025	2024
Eigen vermogen met volkshuisvestelijke bestemming	1.695.144	1.646.341
Eigen vermogen zonder volkshuisvestelijke bestemming	185.867	193.886

2. Winst-en-verliesrekening over 2025

(in duizenden euro's)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	10.1.1	96.806	90.557
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	5.667	5.719
Lasten servicecontracten	10.1.3	-5.847	-5.936
Overheidsbijdragen	10.1.4	-97	39
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.5	-6.884	-6.625
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.6	-43.182	-41.985
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.7	-7.337	-6.821
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.1	39.126	34.948
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2.1	15.685	6.207
Toegerekende organisatiekosten	10.2.2	-208	-205
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.2.3	-12.156	-3.986
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.2	3.321	2.016
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	10.3.1	5.837	-55.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	22.262	192.441
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	10.3.3	319	434
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3	28.418	137.411
Opbrengst overige activiteiten	10.4.1	510	449
Kosten overige activiteiten	10.4.2	-267	-262
Nettoresultaat overige activiteiten	10.4	243	187
Overige organisatiekosten	10.5	-7.791	-7.649
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6	-1.492	-1.480
Bedrijfsresultaat		61.825	165.433
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	10.7.1	2	2
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.2	238	531
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.3	-10.845	-9.158
Saldo financiële baten en lasten	10.7	-10.605	-8.625
Resultaat voor belastingen		51.220	156.808
Belastingen over de winst of het verlies	10.8	-2.416	312
Resultaat niet-DAEB tak		-	-
Resultaat na belastingen		48.804	157.120

3. Kasstroomoverzicht 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	96.672	91.104
Vergoedingen	7.384	6.844
Overheidsontvangsten	185	24
Overige bedrijfsontvangsten	593	645
Ontvangsten interest	100	202
Saldo ingaande kasstromen	104.934	98.819
Uitgaven:		
Erfpacht	-14	-6
Betalingen aan werknemers	-14.873	-12.593
Onderhouds uitgaven	-46.211	-36.220
Overige bedrijfsuitgaven	-21.918	-21.606
Betaalde interest	-11.915	-10.291
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-173	-278
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.175	-945
Vennootschapsbelasting	-484	-549
Saldo uitgaande kasstromen	-96.763	-82.488
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.171	16.331
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	13.129	5.285
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	1.605	937
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	282
Ingaande kasstroom MVA	14.734	6.504
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-14.224	-31.800
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-38.011	-43.391
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-95	-887
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-817	-853
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-338	-376
MVA uitgaande kasstroom	-53.485	-77.307
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-38.751	-70.803
Ontvangsten overig	40	-
Ontvangen / betaalde dividenden Niet-DAEB tak	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	40	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-38.711	-70.803
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	70.500
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.570	-23.330
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-3.483
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.430	43.687
Mutatie liquide middelen	7.890	-10.785
Wijziging kortgeldmutaties	-4.000	4.000
Mutatie geldmiddelen	3.890	-6.785
Geldmiddelen per 1 januari	492	7.277
Geldmiddelen per 31 december	4.382	492
Mutatie geldmiddelen	3.890	-6.785

4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Stichting Volkshuisvesting Arnhem (hierna Volkshuisvesting genoemd) is statutair gevestigd in Arnhem en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 09063142 0000. Het adres van Volkshuisvesting is Kadestraat 1, 6811 CA Arnhem.

Volkshuisvesting heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2025 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek, de Richtlijn 645 toegelaten instellingen, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV 2015) en de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Nationale doelstellingen op het gebied van klimaatbeleid zijn, waar relevant, verwerkt in beleidsdocumenten van Volkshuisvesting. Dit beleid heeft met name zijn weerslag in de beleidswaarde.

De jaarrekening is opgemaakt op 10 juni 2026. Alle tabellen zijn weergegeven in duizenden euro's. Indien hiervan wordt afgeweken is dit aangegeven in de toelichting.

4.2 Activiteiten

Volkshuisvesting 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 bij voorrang huisvesten van al die woningzoekenden die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een passende woning te verwerven.

4.3 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. Het financiële beleid van Volkshuisvesting is gericht op een positieve bedrijfsvoering van het te exploiteren bezit. Hiermee wordt de financiële continuïteit geborgd, zodat we in onze in het meerjarenbegroting opgenomen voornemens en plannen kunnen uitvoeren.

De doelstellingen van het financieel beleid zijn:

- het waarborgen van financiering, wat in ieder geval een positief oordeel van het WSW over de kredietwaardigheid van Volkshuisvesting vereist;
- het oordeel van de AW over de financiële positie van Volkshuisvesting leidt niet tot interventie maatregelen die zich richten op het waarborgen van de continuïteit;
- de ontwikkeling van liquiditeits- en solvabiliteitsratio's over de komende vijf jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.

4.4 Aanpassing vergelijkende cijfers

In 2025 is op basis van onder andere gesprekken met leidinggevenden, de verdeling van de bestede uren naar verschillende activiteiten (verdeelsleutel) herijkt/verfijnd. Ter wille van het inzicht en de vergelijkbaarheid zijn hier de vergelijkende cijfers op aangepast. De impact op de verschillende onderdelen is als volgt:

Impact kostenverdeelstaat 2024 wijziging	Vergelijkende		Verschil
	Jaarrekening 2024 (oud)	cijfers 2024 (nieuw)	
Bedragen x € 1.000			
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 32.872	€ 34.948	€ 2.076
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 1.885	€ 2.016	€ 131
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 135.675	€ 137.411	€ 1.736
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 149	€ 187	€ 38
Overige organisatiekosten	€ -3.025	€ -7.649	€ -4.624
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -2.123	€ -1.480	€ 643
Bedrijfsresultaat	€ 165.433	€ 165.433	€ -

Dit heeft geen impact op het vermogen en het resultaat.

4.5 Fouterstel

In de jaarrekening over boekjaar 2024 is een fout vastgesteld met betrekking tot de verwerking van de herwaarderingsreserve conform RJ 150. Deze fout is hersteld in de jaarrekening over 2025. De correctie heeft geleid tot een aanpassing van de herwaarderingsreserve van het DAEB vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de overige reserves. Hierbij is sprake van verschuivingen van € 8,4 miljoen van waardeveranderingen naar niet gerealiseerde waardeveranderingen (in onderstaand overzicht heeft dit per saldo € 0 impact op de regel Waardeverandering vastgoedportefeuille) en € 419,6 miljoen van herwaarderingsreserve naar de overige reserves. Deze fout is retrospectief verantwoord waarbij de vergelijkende cijfers zijn aangepast. Zie een nadere toelichting hieronder.

Balans (in duizenden euro's)	Saldo 31-12-2024 volgens jaarrekening 2024 €	Fouterstel €	Saldo 31-12-2024 volgens jaarrekening 2025 €
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	-1.625.406	419.565	-1.205.841
Overige reserves	136.185	-419.565	-283.380

Op overige posten van de balans en de winst- en verliesrekening heeft het foutenherstel geen impact.

4.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volkshuisvesting 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 activa in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Volkshuisvesting de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Schattingen en veronderstellingen

Volkshuisvesting 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 Volkshuisvesting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting 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 con-

tante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (bijlage 2 RTIV¹). Volkshuisvesting heeft voor bedrijfsmatig onroerend goed in de niet-DAEB tak en het pand aan de Akkerwindestraat 71 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.

Bijzondere waardeveranderingen

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde van vastgoed in ontwikkeling is gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroom genereende eenheid per 31 december 2025, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeveranderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, 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.

Volkshuisvesting 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.

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.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject.

4.7 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 én
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.8 Financiële instrumenten

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

¹ Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 9.12 'Financiële instrumenten'.

4.9 Overige

Volkshuisvesting heeft geen deelnemingen of overige verbindingen. Hoewel sommige VvE's onder de overheersende zeggenschap van Volkshuisvesting vallen en daarmee in beginsel tot de consolidatiekring zouden behoren, zijn deze afzonderlijk en gezamenlijk van verwaarloosbare betekenis voor het geheel. Daarom maakt Volkshuisvesting gebruik van de vrijstelling tot consolidatie zoals bedoeld in art. 2:407 lid 1 sub a BW.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB² en niet-DAEB vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de '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 bedrijfsnonroerendgoed 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 niet-DAEB vastgoed.

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en niet-DAEB 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

² Diensten Algemeen en Economisch Belang

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.

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 BTIV³ vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 RTIV ("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.

Volkshuisvesting hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Het Handboek hanteert een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. De waardering volgens de basisversie kent geen betrokkenheid van een taxateur, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat afwijkt.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Volkshuisvesting verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. De Akkerwindestraat 71 bestaat uit verschillende typen vastgoed (woningen en BOG) en wordt door de taxateur om die reden volgens de full-versie gewaardeerd. Bij de waardering van vastgoed volgens de full-versie is een taxateur betrokken en zijn bij de taxatie vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door-exploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. De DCF-methode houdt rekening met de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant op basis van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde (geschatte opbrengstwaarde) 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.

³ Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

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 door-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het door-exploiteerscenario 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. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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. 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 RTIV 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 RTIV 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. 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.

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 vergroten), 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 meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt

voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden 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 waarde peildatum 31 december 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt Volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in

exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de constante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door-exploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 98% en additionele aftoppingen om aan prestatie afspraken met de gemeente te voldoen. Dit resulteert in 75% van het maximaal redelijk.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van Volkshuisvesting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van uit te gaan van de marktbenadering. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uit faseren van E-, F-, en G-labels.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van

Volkshuisvesting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Volkshuisvesting heeft de volgende uitgangspunten (in euro's) gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	75%	75%
Norm beheer conform beleidsscenario	€1.020	€ 985
Sociale disconteringsvoet		
DAEB	4,23%	4,17%
Niet-DAEB	4,76%	4,70%

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Volkshuisvesting wordt 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 getaxeerde 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 de corporatie 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 boek-

jaar 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 per balansdatum sprake is van Intern Geformaliseerd en Extern geCommuniceerd besluiten (IFEC) voor DAEB en niet-DAEB 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.

Herclassificatie van vastgoed

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

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- b. 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.
- c. 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 RTIV. 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.
- d. 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 te worden genomen.

5.2 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 waardeveranderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur:

- Inventaris gedurende 10 jaar;
- Bedrijfsauto's gedurende 5 jaar;
- Bedrijfsgebouwen:
 - Grond: geen afschrijving
 - Casco: 50 jaar

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschil-

lende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

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.

5.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 6.11 belastingen over de winst of het verlies.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden gedurende de looptijd van het actief jaarlijks afgeschreven ten laste van het resultaat. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 9.3.2.

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorziening.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft:

- de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop;
- de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopverplichting; en
- de uit exploitatie genomen woningen bestemd voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Voor het vastgoed bestemd voor de verkoop dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop wordt de verkrijgingsprijs bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vorderingen

De verstrekte leningen, vorderingen van de handelsportefeuille en 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 een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid. Deze voorziening wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.6 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van 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 van Volkshuisvesting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeveranderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

5.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

5.9 Egalisatierekeningen

Subsidie BWS en BRIM

De egalisatierekeningen subsidie Besluit Woning gebonden Subsidies (BWS) en Besluit Rijks subsidiering Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) betreffen de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen. De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voor gecalculerde tekorten van de betreffende exploitaties.

5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Volkshuisvesting 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 belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde nominale disconteringsvoet is 2,75% (2024: 2,66%) en geeft de actuele marktrente weer. In de schatting van de toekomstige kasstromen is rekening gehouden met de inflatie en als de specifieke risico's van de verplichting.

De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële 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 waarderen 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 en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 6.11 belastingen over de winst of het verlies.

Overige voorzieningen

Voorziening voor jubileum

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de opbouw van rechten van medewerkers. 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.

Voorziening voor pensioenen

Volkshuisvesting heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Volkshuisvesting Arnhem beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Volkshuisvesting, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

5.11 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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 zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio/ disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.12 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt 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. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.13 Geamortiseerde kostprijs

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

5.14 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, 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 waarderingsmethoden. 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 nauwelijks hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in paragraaf 9.12 financiële instrumenten.

5.15 Overige derivaten

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (w.o. embedded derivaten), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan.

5.16 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.

5.17 Leasing

Volkshuisvesting 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 organisatie verleent.

6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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

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

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

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

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het

DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS- en BRIM-subsidie vanuit de egalisatierekeningen BWS en BRIM verantwoord. Projectsubsidies worden verantwoord op vastgoed in ontwikkeling. De overheidsbijdragen worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel, overige bedrijfskosten en afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Volkshuisvesting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a RTIV. 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 aangegane 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 verhuurdersheffing en overige overheidsheffingen. Volkshuisvesting verwerkt de overheidsheffingen zoals de onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.3 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 verant-

woord 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.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn inbegrepen 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 waardeveranderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane 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.

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het CBS betreffende koopwoningen.

6.5 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend. 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 overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

6.6 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit betreffen een deel van de kosten van governance & bestuur, portfolio & assetmanagement, treasury, jaarverslaggeving & control, personeel & organisatie en heffing ILT -Aw. Op basis van de RJ Uiting 2024-11, is in RJ 645.313 opgenomen dat volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord worden in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

6.7 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, 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, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor

activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.8 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.

6.9 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.

Volkshuisvesting neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Volkshuisvesting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

6.11 Belastingen over de winst of het verlies

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

De stichting heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Overige acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het commercieel resultaat gecorrigeerd met fiscale uitgangspunten in wet- en regelgeving waaronder vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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. Latente belastingvorderingen, die naar verwachting binnen een jaar verre-

kenbaar 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 Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er materieel toe is besloten op balansdatum. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaatsgevonden 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 Volkshuisvesting 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.

7. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een consistente en bestendige verdeelsleutel te hantieren en aansluit bij de aard en omvang van de activiteiten van de werknemers.

8. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en kortgeldmutaties.

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

9. Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

9.1 Vastgoedbeleggingen

9.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2025
Stand per 1 januari:	
Aanschaffingswaarde	894.489
Cumulatieve waardeverminderingen	-28.569
Cumulatieve herwaarderingen	1.135.089
Boekwaarde 1 januari	2.001.009
Investeringen - Initiele verkrijgingen	94
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	24.645
Investeringen - Oplevering nieuwbouw	16.247
Herclassificatie van DAEB naar Niet-DAEB	175
Herclassificaties van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-356
Afstotingen / buitengebruikstellingen	-608
Overige mutaties	5.853
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.918
Totaal van de mutaties	65.968
Stand per 31 december:	
Aanschaffingswaarde	935.170
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.530
Cumulatieve herwaarderingen	1.154.337
Boekwaarde 31 december	2.066.977

9.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2025
Stand per 1 januari:	
Aanschaffingswaarde	123.790
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.075
Cumulatieve herwaarderingen	56.115
Boekwaarde 1 januari	160.830
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	88
Initiele verkrijgingen	279
Investeringssubsidies	
Herclassificaties van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-192
Herclassificatie van/naar voorraad	-
Herclassificatie van DAEB naar Niet-DAEB	-175
Afstotingen / buitengebruikstellingen	-10.274
Overige mutaties	465
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.345
Totaal van de mutaties	-7.464
Stand per 31 december:	
Aanschaffingswaarde	107.784
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.366
Cumulatieve herwaarderingen	56.948
Boekwaarde 31 december	153.366

Stand per 1 januari	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2025	2024
Historische kostprijs	2.029.578	179.905	€ 2.209.483	€ 2.001.009
Cumulatieve waarde verandering	-28.569	-19.075	€ -47.644	€ -160.830
Totaal van DAEB vastgoed in Exploitatie + niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.001.009	160.830	€ 2.161.839	€ 2.161.839

Marktwaarde in verhuurde staat DAEB en niet-DAEB

De marktwaarde over 2025 is gestegen met € 59 miljoen (2,7%).

Toelichting op de posten:

1. Door parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen is de marktwaarde gedaald met € 71 miljoen. Dit komt met name door het effect van de disconteringsvoet (€ 77 miljoen).
2. Door methodische wijzigingen in het berekenen van de marktwaarde stijgt de marktwaarde met € 0 miljoen.
3. Door mutaties in objectgegevens is de marktwaarde toegenomen met € 129 miljoen. Dit komt met name door een stijging van de WOZ-waarde (€ 70 miljoen) en de contracthuur (€ 39 miljoen) in de vastgoedgegevens en voorraadmutaties.

Het bezit is gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De definitie van de marktwaarde in verhuurde staat is: "Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang". De marktwaarde van het vastgoed is gebaseerd op de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarden'. De marktwaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed en overig bijzonder vastgoed is gebaseerd op de full variant van hetzelfde handboek.

De marktwaarde wordt, op basis van het handboek, bepaald door de contante waarde te berekenen van de toekomstige kasstromen conform de 'Discounted Cash Flow methode' (DCF), over een periode van 15 jaar. Het gaat hier niet om de daadwerkelijke kasstromen van Volkshuisvesting maar om de kasstromen die een commerciële verhuurder zou kunnen genereren. Bij het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant). Deze zijn opgenomen in het handboek. De toekomstige kasstromen worden bepaald

aan de hand van een door exploitier- en een uitpondscenario. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het door-exploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode en dat de huur bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (maximaal redelijk).
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur voor niet-DAEB eenheden de markthuur, voor DAEB-eenheden is dit de liberalisatiegrens.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2025 eveneens opgenomen.

Macro economische parameters

Parameters voor woongelegenheden 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. per vhe - EGW	€ 1.051	€ 1.720	€ 1.777	€ 1.836	€ 1.896	€ 1.944
Instandhoudingsonderh. per vhe - MGW	€ 1.318	€ 1.373	€ 1.419	€ 1.465	€ 1.514	€ 1.552
Instandhoudingsonderh. per vhe - Studenteneenheid	€ 526	€ 548	€ 566	€ 585	€ 604	€ 619
Instandhoudingsonderh. per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	€ 2.021	€ 2.106	€ 2.175	€ 2.247	€ 2.321	€ 2.379
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526
Beheerkosten per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg. jaar - zelfst. eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg. jaar - onzelfst. eenheden	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%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%
Mutatiekans bij uitpanden	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	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%

Parameters voor woongelegenheden 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. per vhe - EGW	€ 1.108	€ 1.156	€ 1.200	€ 1.245	€ 1.292	€ 1.325
Instandhoudingsonderh. per vhe - MGW	€ 1.008	€ 1.051	€ 1.091	€ 1.133	€ 1.176	€ 1.205
Instandhoudingsonderh. per vhe - Studenteneenheid	€ 472	€ 492	€ 511	€ 530	€ 551	€ 564
Instandhoudingsonderh. per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	€ 1.821	€ 1.899	€ 1.971	€ 2.046	€ 2.124	€ 2.177
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	€ 566	€ 587	€ 610	€ 633	€ 649
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	€ 555	€ 576	€ 598	€ 621	€ 636
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 502	€ 523	€ 543	€ 564	€ 585	€ 600
Beheerkosten per vhe - Zorgeneheid (extramuraal)	€ 491	€ 512	€ 531	€ 551	€ 572	€ 587
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg. jaar - zelfst. eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg. jaar - onzelfst. eenheden	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%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%
Mutatiekans bij uitpanden	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%

Afhankelijk van de grootte van de woning, het type, het bouwjaar en het scenario (doorexploiteren of uitpanden) worden er kosten ingerekend voor het in stand houden van het vastgoed.

Parameters voor BOG en MOG 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Disconteringsvoet	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters voor BOG en MOG 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,33	€ 7,65	€ 7,94	€ 8,24	€ 8,55	€ 8,76
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 8,91	€ 9,29	€ 9,65	€ 10,01	€ 10,39	€ 10,65
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,29	€ 12,82	€ 13,31	€ 13,81	€ 14,34	€ 14,69
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 14,89	€ 15,53	€ 16,12	€ 16,73	€ 17,37	€ 17,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,19%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 11,84	€ 12,35	€ 12,82	€ 13,31	€ 13,81	€ 14,16
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 14,89	€ 15,53	€ 16,12	€ 16,73	€ 17,37	€ 17,80
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - per parkeerplaats	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71
Instandhoudingsonderhoud - per garagebox	€ 239	€ 239	€ 239	€ 239	€ 239	€ 239
Beheerkosten - per parkeerplaats	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Beheerkosten - per garagebox	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49
Spplitsingskosten per vhe	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676
Verkoopkosten per vhe	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - per parkeerplaats	€ 68	€ 71	€ 73	€ 76	€ 79	€ 81
Instandhoudingsonderhoud - per garagebox	€ 228	€ 238	€ 247	€ 256	€ 266	€ 272
Beheerkosten - per parkeerplaats	€ 34	€ 35	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40
Beheerkosten - per garagebox	€ 46	€ 48	€ 50	€ 52	€ 54	€ 55
Spplitsingskosten per vhe	€ 644	€ 665	€ 683	€ 696	€ 710	€ 724
Verkoopkosten per vhe	€ 644	€ 665	€ 683	€ 696	€ 710	€ 724
Belastingen, verzek. en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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 marktwaarde van de woningen van Volkshuisvesting gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Omschrijving	Aanpassing	Effect op marktwaarde
Disconteringsvoet	+0,5 procentpunt	-136.576
Disconteringsvoet	-0,5 procentpunt	235.620
WOZ waarde	10% hoger	111.992
WOZ waarde	10% lager	-87.257
Markthuur	10% hoger	42.607
Markthuur	10% lager	-34.943

Full variant: Inschakeling taxateur

Omdat de huursom van de niet-DAEB tak voor meer dan 5% uit bedrijfsroerend-goed goed bestaat, geldt de verplichting om voor de waardering van het bedrijfsroerend-goed de full variant goed toe te passen. Hiervoor moet één keer in de 3 jaar het vastgoed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs', getaxeerd worden. 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 Volkshuisvesting en op aanvraag beschikbaar voor de 'Autoriteit woningcorporaties'.

Gehanteerde uitgangspunten voor de taxatie

De taxateurs hebben de taxatie uitgevoerd conform de regels van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" – definitieve versie. Volkshuisvesting heeft een schriftelijke verklaring ondertekend waarin zij ten aanzien van de kadastrale recherche, titelonderzoek, bestemmingsplanonderzoek, milieuonderzoek en gehanteerde afmetingen aangeeft in welke mate zij hierna onderzoek heeft verricht en of er naar aanleiding hiervan bijzonderheden zijn welke van invloed kunnen zijn op het gebruik en/of de waarde. Tenzij expliciet per complex anders is vermeld zijn taxateurs er van uit gegaan dat er geen privaatrechtelijke beperkingen/ belemmingen zijn, het huidige gebruik overeenkomstig de planologische bestemming is, er geen sprake is van enige (milieu)verontreiniging die het huidige gebruik nadelig beïnvloedt of anderszins gevolgen heeft voor de waardering en dat de afmetingen overeenkomen met de werkelijkheid.

Verdere overwegingen die voor de taxatie zijn meegenomen zijn:

- Er is sprake van volledig eigendom, tenzij anders door opdrachtgever is aangegeven. Het te taxeren belang is per complex op de betreffende complexrapportage vermeld;
- Bij contracten voor onbepaalde tijd is het uitgangspunt gehanteerd dat deze tegen de contractueel bepaalde opzegtermijn wordt opgezegd en na mutatieleegstand opnieuw wordt verhuurd tegen markthuur voor een periode van 5 of 10 (zorg)jaar;

- Geen sprake is van achterstallig onderhoud en een neutrale onderhoudstoestand;
- Het feit dat alle benodigde vergunningen aanwezig zijn;
- Toepassing wettelijke actuele tarieven voor de overdrachtsbelasting waarbij het Handboek is gevolgd.

Toepassing vrijheidsgraden bij het gebruik van de full versie

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, wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is 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 taxateur heeft geen afwijkingen toegepast op de volgende vrijheidsgraden:

- Schematische vrijheid.
- Leegwaarde(stijging).
- Technische splitsingskosten.
- Bijzondere uitgangspunten.
- Erfpacht.
- Mutatie- en verkoopkans.

In het kader van de onderhavige taxaties is slechts gebruik gemaakt van de onderstaande vrijheidsgraden:

- Markthuur(stijging): De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.

De markthuur(stijging) voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed bedraagt 5,10% (2024: 0,97%).

- Exit yield: De taxateurs geven aan dat zij standaard bij BOG/MOG/ZOG en parkeerplaatsen de berekende eindwaarde vervangen door een exit yield, die past bij het type vastgoed, de bijbehorende risico's en de hoogte van de huurinkomsten (ten opzichte van markthuur) in T=15. De exit yield voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: -0,59% (2024: -0,01%)

- Disconteringsvoet: De taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.
- Onderhoud (met circa 3% geïndexeerd ten opzichte van 2024, waarbij enkele uitschieters procentueel hard gestegen zijn): De onderhoudskosten zijn in de volledige taxatie door taxateurs ingeschat met behulp van de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object.

Voor de berekeningen, onderbouwing van de gebruikte vrijheidsgraden en de kasstroomoverzichten wordt verwezen naar Ortec TMS. Deze vormen een onlosmakelijk onderdeel van de waardering en de rapportage van de taxateur.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten beleidswaarde:

De onderhoudsnorm is gebaseerd op een tijdsspannen van 60 jaar. In deze onderhoudsnorm is ook het onderhoud meegenomen vanuit verduurzamingsprojecten. Verder is rekening gehouden met indexatie en is onderhoud ingerekend bij VVE's. Op bedrijfsniveau is voor de komende jaren een taakstellende besparing opgenomen. Naar de toekomst toe is het de verwachting dat de onderhoudskosten zullen dalen omdat in de komende jaren grootschalig onderhoud gepleegd wordt. Na het afronden van een project vervalt dit groot onderhoud in de MJOB en wordt vervangen door regulier onderhoud. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Omschrijving	Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	Per VHE 10 euro hoger	32.722
Streefhuur per maand	Per VHE 10 euro lager	-36.488
Lasten onderhoud per jaar	Per VHE 100 euro hoger	-51.062
Lasten onderhoud per jaar	Per VHE 100 euro lager	51.062
Lasten beheer per jaar	Per VHE 100 euro hoger	-51.062
Lasten beheer per jaar	Per VHE 100 euro lager	51.062
Disconteringsvoet -0,5%	DCV 0,5% hoger	-138.831
Disconteringsvoet +0,5%	DCV 0,5% lager	164.201

	2025	2024
Mutatiehuur per maand	€ 723	€ 719
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.334	€ 3.207
Lasten beheer per jaar	€ 1.020	€ 985

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 beleidskasstromen voor huur, meerjarig onderhoud en beheer, en alleen door exploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en door exploiteren 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 jaarverslag 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.

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

	2025	%	2024	%
Marktwaarde per 31 december	2.220.343	100%	2.161.839	100%
Stap 1: toepassen modelmatige aanpassingen	-63.017	-2,8%	-267.076	-11,1%
Stap 2: toepassen gemiddelde streefhuur	-612.820	-27,6%	-440.953	-18,3%
Stap 3: toepassen beleidsonderhoudsnorm	-433.411	-19,5%	-430.333	-17,8%
Stap 4: toepassen beleidsbeheernorm	-20.551	-0,9%	-23.881	-1,0%
Stap 5: toepassen sociale disconteringsvoet	383.143	16,4%	-61.031	-19,1%
Totaal van afslagen	-766.656	-34,5%	-701.212	-29,1%
Beleidswaarde per 31 december	1.453.686	65,5%	1.460.627	70,9%
Waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	1.305.364		1.312.059	
Waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	148.322		148.568	
Totaal	1.453.686		1.460.627	

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

- Het doorexpluiten 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 is toegepast.
- De overdrachtkosten zijn ingesteld op 0%.

Ten aanzien van stap 2 is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 790 per maand, zijnde 70% van de maximaal redelijke huur (2024: € 782 per maand zijnde 72% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 684 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur (2024: € 681 per maand, zijnde 79% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 427 per maand, zijnde 36% van de maximaal redelijke huur (2024: € 405 per maand, zijnde 34% van maximaal redelijke huur); en
- voor extramurale zorgeneenheden € 777 per maand, zijnde 80% van de maximaal redelijke huur (2024: € 767 per maand, zijnde 80% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 3.213 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.163);
- voor meergezinswoningen: € 3.381 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.233);
- voor studenteneenheden € 4.422 per verhuureenheid per jaar (2024: € 2.954);
- voor extramurale zorgeneenheden € 2.977 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.263).

Ten aanzien van stap 4 is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.020 per verhuureenheid per jaar (2024: € 985);
- voor meergezinswoningen: € 1.020 per verhuureenheid per jaar (2024: € 985);
- voor studenteneenheden € 1.020 per verhuureenheid per jaar (2024: € 985);
- voor extramurale zorgeneenheden € 1.020 per verhuureenheid per jaar (2024: € 985).

Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:

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

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 de corporatie 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 rechten".

WOZ-informatie:

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 (peildatum 1-1-2024) € 3.210 miljoen (2024: € 3.047 miljoen).

9.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verkopen met terugkoopverplichting

	2025
<u>Stand per 1 januari:</u>	
Aanschaffingswaarde	17.338
Cumulatieve herwaardering	14.638
Boekwaarde 1 januari	31.976
Desinvestering	-644
Waardeveranderingen	1.779
Totaal van de mutaties	1.135
<u>Stand per 31 december:</u>	
Aanschaffingswaarde	16.694
Cumulatieve herwaardering	16.417
Boekwaarde 31 december	33.111
Aantal woningen	109

Onder de post 'Verkocht onder voorwaarden' zijn 109 (2024: 113) woningen opgenomen. Hiervan hebben 104 (2024: 108) een 'Koopgarant' constructie en 5 (2024: 5) overige terugkoopverplichtingen. De Koopgarantwoningen zijn in het verleden door Volkshuisvesting met korting verkocht en voor deze woningen heeft Volkshuisvesting een terugkoopplicht. De destijds bij verkoop verstrekte korting is tijdens de verkoop als verlies verwerkt. De (verplichte) terugkoop door Volkshuisvesting vindt ook plaats met de korting. Bij doorverkoop zonder de Koopgarantconstructie wordt het kortingsbedrag alsnog door Volkshuisvesting gerealiseerd. In 2025 is er 1 woning afgekocht en 3 woningen teruggekocht, waarvan er 3 niet-DAEB, zonder voorwaarden, weer is doorverkocht. De 5 woningen met overige terugkoopverplichtingen zijn zonder korting verkocht maar hebben wel een terugkoopplicht. Door aanpassingen in de marktwaarde is de waarde van de woningen gestegen met € 2,4 miljoen. De terugkoopplicht van de

109 woningen is verantwoord onder 9.10.2. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV.

Sociale Koop:

Volkshuisvesting heeft in het verleden ook (DAEB) woningen verkocht op basis van 'Sociale Koop'. Deze zijn vermeld onder 9.13.2. Niet in de balans opgenomen rechten.

9.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschaffingswaarde	22.465
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.653
Boekwaarde 1 januari	12.812
Initiele verkrijgingen	12.945
Overboeking (oplevering initiele verkrijgingsprijs)	-16.247
Overige mutaties	857
Totaal van de mutaties	-2.445
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschaffingswaarde	19.843
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.476
Boekwaarde 31 december	10.367

9.2 Materiele vaste activa

9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	Gebouwen	ICT / machines	Andere vaste bedrijfsmiddelen	2025
<u>Stand per 1 januari</u>				
Aanschaffingswaarde	15.815	1.979	741	18.535
Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	-9.241	-1.376	-503	-11.120
Boekwaarde per 1 januari	6.574	603	238	7.415
Investeringen	8.304	123	245	8.672
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	-6.291	-	-	-6.291
Afschrijvingen	-129	-248	-46	-423
Totaal van mutaties gedurende de periode	1.884	-125	199	1.958
<u>Stand per 31 december</u>				
Aanschaffingswaarde	24.119	2.102	986	27.207
Cumulatieve afschrijvingen en waardevermindering	-15.661	-1.624	-549	-17.834
Boekwaarde per 31 december	8.458	478	437	9.373

Afschrijvingen:

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele rest-waarde.

Actuele waarde:

De WOZ waarde 2025 (peildatum 1-1-2024) van het kantoorpand bedraagt € 6,2 miljoen (2024: peildatum 1-1-2023 € 5,2 miljoen).

9.3 Financiële vaste activa

9.3.1 Latente belastingvorderingen

	2025
Boekwaarde 1 januari: actieve belastinglatentie	11.655
Dotatie aan het resultaat	617
Onttrekking aan het resultaat	-2.543
Boekwaarde 31 december	9.729

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en waardering volgens fiscale grondslagen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille o/g gecorrigeerd voor het belastingtarief, zijnde 2,041% (2024: 1,974%).

	Looptijd	Commercieel	Fiscaal	verschil	Latentie	2025	2024
						contante waarde	
Waarde van vastgoed in exploitatie DAEB	onbeperkt	2.066.977	1.597.411	-469.566	-121.148		
Waarde van vastgoed in exploitatie niet-DAEB	onbeperkt	153.366	-	-153.366	-39.568		
- waarvan activa in ontwikkeling	onbeperkt	10.366	15.324	4.958	1.279		
- waarvan voorziening ORT	onbeperkt	40.112	-	-40.112	-10.349		
Leningen u/g en o/g	2060	39.344	-	-39.344	10.185	7.748	7.749
Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentieel	2033	-	4.081	4.081	1.053	954	1.153
Vastgoedportefeuille Vov	2033	-	-	-	-	-	392
Vastgoedportefeuille verkoopvijver	2033	-	-	-	-	-	403
Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspanden	2033	-	-	-	-	-	440
Vastgoedportefeuille sloopwoningen	2033	-	-	-	-	-	394
Materiele vaste activa ten dienste van	2023	1.295	1.716	420	242	228	182
Verliesverrekening	2023	-	3.164	3.164	816	800	943
ATAD	onbeperkt	-	46.992	46.992	Nihil	Nihil	Nihil
Totaal latentie		40.640	55.953	15.313	12.297	9.729	11.655

Daarnaast is er sprake van een aantal niet gewaardeerde waarderingsverschillen. Deze zijn niet gewaardeerd in de jaarrekening in verband met een onbeperkte looptijd:

	Commercieel	Fiscaal	verschil	Latentie
Waarde van vastgoed in exploitatie DAEB	2.066.977	1.597.411	-469.566	-121.148
Waarde van vastgoed in exploitatie niet-DAEB	153.366	0	-153.366	-39.568
Waarvan activa in ontwikkeling	10.366	15.324	4.958	1.279
waarvan voorziening ORT	40.112	0	-40.112	-10.349

Toelichting leningen u/g en o/g

Volkshuisvesting beschikt over 'embedded derivaten'. Dit houdt in dat er voor commerciële doeleinden geen nauw verband wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze derivaten worden commercieel gewaardeerd tegen de actuele waarde, daarbij worden zowel de gerealiseerde als de ongerealiseerde waardeveranderingen in de W/V rekening verantwoord. Fiscaal staat goed koopmansgebruik waardering tegen (lagere of hogere) beurswaarde eveneens toe. Goed koopmansgebruik dwingt echter niet tot het waarderen van dergelijke effecten op hogere beurswaarde. Tevens mogen onder goed koopmansgebruik ongerealiseerde waardeveranderingen worden uitgesteld tot het moment van daadwerkelijke realisatie. Fiscaal is door Volkshuisvesting ervoor gekozen om de marktwaardering van de derivaten niet te volgen. Hierdoor worden de jaarlijkse waarde mutaties ook niet gevolgd. Volkshuisvesting wil aan de voorkant beter inzicht hebben in haar fiscale positie en niet verrast worden door wisselvallige mutaties. Derhalve zijn de commercieel verwerkte ongerealiseerde waardeveranderingen embedded derivaten in zijn geheel gecorrigeerd voor fiscale doeleinden. De contante waarde van deze latentie bedraagt € 7,7 miljoen.

Toelichting op de vastgoedportefeuille (bedragen in €)

Doordat fiscaal kostprijs minus afschrijvingen als waarderingstelsel wordt gehanteerd, kan er een tijdelijk verschil ontstaan als gevolg van een afschrijvingspotentieel. Zolang de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (de waarde tot waar mag worden afgeschreven) en hoger is dan de marktwaarde is een actieve latentie berekend. De contante waarde van deze latentie bedraagt € 0,954 miljoen.

In het verleden werd ook een latentie berekend aan de hand van het verschil in boekwaarde bij een toekomstige verkoop van vastgoed. In 2025 is ervoor gekozen deze latenties volledig te laten vrijvallen aangezien de waardering tendeert naar nihil en aangezien realisatie (eeuwigdurend) kan worden doorgeschoven. Het verkoopresultaat kan fiscaal gedoteerd worden aan de herinvesteringsreserve, waardoor het verschil (semi) permanent is. Bij sloop wordt de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw en de afwikkeling van de passieve latentie vindt daardoor ook pas plaats in de zeer verre toekomst en tendeert naar nihil. In het geval van een actieve latentie (fiscale boekwaarde hoger dan de marktwaarde) wordt dit gewaardeerd bij het afschrijvingspotentieel. De in het verleden gevormde latenties ten aanzien van verkopen en sloop vallen derhalve in 2025 vrij.

Toelichting op de materiele vaste activa (bedragen in €)

De fiscale waarde van ons kantoorgebouw is hoger dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 0,2 miljoen voor het verschil dat in de toekomst door middel van afschrijving gerealiseerd wordt.

Verliesverrekening

In de concept aangifte 2024 is een negatief fiscaal resultaat berekend. Dit houdt in dat dit verlies door middel van carry back verrekend mag worden met het belastbaar bedrag van 2023 en door middel van carry forward naar resultaten van 2025 en verder. Sinds 2022 mag boven een resultaat van € 1 miljoen slechts 50% verrekend worden. Aan de hand van de meerjarenbegroting is deze actieve latentie berekend op € 0,8 miljoen contante waarde.

Toelichting op de ATAD

De gestalde ATAD-rente mag gecompenseerd worden voor zover de fiscale EBITDA in de toekomst ruimte geeft voor verrekening. Op basis van de huidige meerjarenplanning wordt op korte termijn geen verrekening voorzien waardoor de gestalde rente pas verrekend gaat worden bij afwikkeling van het duurzaam bezit. Deze actieve latentie neigt daarom naar nihil.

9.3.2 Overige vorderingen

	BWS-subsidie		Geactiveerde premiekosten	Starterslening	Totaal	
	WT 03.86.4009	WT 03.86.4003			2025	2024
Stand 1 januari	17	2	4.459	39	4.517	4.663
Afschrijving / aflossingen	-11	-1	-131	-1	-144	-146
Mutatie voorziening			-	-	-	-
Stand 31 december	6	1	4.328	38	4.373	4.517

BWS-subsidie

De toegekende overheidssubsidie betreft Besluit Woning gebonden (BWS) subsidies. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 1 jaar.

Geactiveerde premiekosten (bedragen in €)

In 2013 heeft ABN AMRO gebruik gemaakt van de breakclausule in het derivatencontract middels een renteswap. De negatieve marktwaarde van € 5,9 miljoen wordt vanaf 2014 gedurende 45 jaar, middels lineaire afschrijvingen, als rentelast ten laste van het resultaat gebracht. Dit resulteert in een jaarlijkse afschrijvingslast van € 131.000.

Startersleningen u/g

In totaal heeft Volkshuisvesting 22 woningen verkocht met een starterslening. De startersleningen zijn tussen 2012-2014 verstrekt door SVN en hebben een looptijd van 30 jaar. Eind 2025 zijn er 4 nog startersleningen. De verstrekte startersleningen zijn achtergestelde hypothecaire vorderingen en worden voor 50% voorzien.

	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	2025
Totaal van mutaties financiële vaste activa gedurende de periode	-1.926	-144	-2.070

9.4 Voorraden

9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Eind 2025 zijn er geen teruggekochte koopgarantwoning bestemd voor verkoop (2024: 1).

9.4.2 Overige voorraden

	2025
Aanwezige voorraad in magazijn en serviceauto's vaklieden	126

9.5 Vorderingen

9.5.1 Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurdebiteuren	2.244	1.565
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-568	-475
Totaal	1.676	1.090

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten.

9.5.2 Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Te vorderen VPB	2.704	2.742
Totaal	2.704	2.742

9.5.3 Overige vorderingen

	2025	2024
Handelsdebiteuren	1.630	347
Te vorderen overige subsidies	63	48
Depotbedrag Cycloon	1	1
Diverse vorderingen	2	3
Totaal	1.696	399

Handelsdebiteuren

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst-en-verliesrekening voor een bedrag van € 24.000 een voorziening wegens oninbaarheid gevormd. De stand van de voorziening bedraagt € 312.000 (2024 € 288.000). Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 10.386 (2024: € 13.932) van een eerder gevormde voorziening wegens oninbaarheid teruggenomen doordat naar verwachting geheel oninbare vorderingen op huurders toch deels zijn geïnd.

9.5.4 Overlopende activa

	2025	2024
Overlopende projectkosten	-	160
Nog te ontvangen bedragen	571	269
Vooruitbetaalde organisatiekosten	267	17
Vooruitbetaalde assurantiekosten	18	13
Vooruitbetaalde administratiekosten	2	93
Voorschotten onbelast tussenrek. dienstverlening	-	22
Totaal	858	574

Onder de overlopende activa zijn evenals in 2024 geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

9.6 Liquide middelen

	2025	2024
Banken	4.382	492
Totaal	4.382	492

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Volkshuisvesting.

9.7 Eigen vermogen

9.7.1 Herwaarderingsreserve

	2025
Stand per 1 januari	1.205.841
Overige mutaties (correctie beginbalans)	-
Aansluiting met activa per 1 januari	1.205.841
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-2.762
Mutatie herwaardering	24.621
Stand per 31 december	1.227.700

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van historische kosten. Voor een nadere toelichting zie waarderingsgrondslagen 4.5 foutenherstel.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 493 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2024: € 532 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting.

9.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025
Stand 1 januari	283.380
Overige mutaties (correctie beginbalans)	
Aansluiting met activa per 1 januari	
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	157.120
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.762
Mutatie herwaarderingsreserve	-24.621
Stand 31 december	418.641

De overige mutatie in 2025 betreft een correctie van de herwaarderingsreserve over voorgaande jaren. Voor een nadere toelichting zie waarderingsgrondslagen 4.5 foutenherstel.

9.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het voordelig resultaat na belastingen van het boekjaar 2025 ad € 48.803.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 na belasting ad € 48.803.000 zal worden toegevoegd aan de overige reserves.

	Herwaarderingsreserve	Overige reserve	Resultaat boekjaar	2025
Totaal van mutaties herwaarderingsreserve oedurende de periode	21.859	136.261	-108.317	48.803

9.8 Egalisatierekeningen

9.8.1 Egalisatierekening overheidssubsidies

	2025
Stand 1 januari	19
Onttrekking egalisatierekening	-13
Stand 31 december	6

In deze post wordt de contante waarde van de toegekende subsidies BWS gepresenteerd. Jaarlijks wordt een deel ten gunste van het resultaat gebracht. De vordering is opgenomen onder 9.3.2 overige vorderingen.

9.9 Voorzieningen

9.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Totaal
	2025
Stand 1 januari	47.102
Onttrekking	-23.460
Toevoeging	16.920
Overige mutaties	-450
Totaal van de mutaties	-6.990
Boekwaarde 31 december	40.112

Voorziening onroerende zaken in ontwikkeling

De boekwaarde per 31 december 2025 van het DAEB deel heeft voor een overwegend deel betrekking op het project Vissenbuurt en heeft overwegend een langlopend karakter.

Onrendabele investeringen en herstructureringen

De post onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat met name uit geplande verduurzamingsinvesteringen met een overwegend kortlopend karakter en is contant gemaakt tegen 2,75% (2024: 2,66%).

9.9.2 Overige voorzieningen

In de overige voorzieningen zijn de jubileumuitkeringen opgenomen. Het verloop in het boekjaar is als volgt:

	2025
Stand 1 januari	466
Dotaties	56
Onttrekkingen	-44
Stand 31 december	478

Van de verwachte jubileumuitkeringen heeft € 182.000 een looptijd > 5 jaar. In de voorziening is rekening gehouden met gratificaties voor jubilea bij 12,5 jaar, 25 jaar,

40 jaar en voor pensionering. De voorziening is contant gemaakt opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is 2,75% (2024: 2,66%).

	Overige	2025
Totaal van mutaties voorziening gedurende de periode	12.000	12.000

9.10 Langlopende schulden

	2025
9.10.1 Schulden aan banken	503.203
9.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	30.312
Totaal	533.515

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 9.12 'Financiële Instrumenten'.

9.10.1 Leningen van banken

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025
Stand 1 januari	479.221
Bij: Aflossingen gepresenteerd onder kortlopende schulden	6.566
Totaal	485.787
Bij: Nieuwe leningen	45.000
Overige mutaties	-1.899
Aflossingen	-10.566
Totaal	518.322
Af: Aflossingen in volgend jaar naar kortlopende schulden	-15.119
Stand 31 december	503.203

	2025
Totaal van mutaties voorziening gedurende de periode	17.416

De leningenportefeuille (incl. agio / disagio) bedroeg eind 2025 in totaal € 518,3 miljoen waarvan € 503,2 miljoen langlopend en € 15,1 miljoen kortlopend (<1 jaar).

Eind 2025 is één lening met variabele hoofdsom ter grootte van maximaal € 25 miljoen aangetrokken met uitgestelde storting in februari 2026. Deze lening vervangt twee bestaande leningen met variabele hoofdsom van beide maximaal € 5 miljoen welke in februari 2026 volledig vervroegd worden afgelost.

(Dis-)agioleningen (bedragen in €)

In het verleden is bij 8 extendible leningen door de geldgever gebruik gemaakt van het recht van verlenging. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (op verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningenportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de gehele looptijd jaarlijks voor een bedrag van € 1.687.688 ten gunste van het resultaat geamortiseerd.

In 2021 heeft een leningenruil ter grootte van € 4,3 miljoen plaatsgevonden met Stichting Vestia tegen een rente van 4,86% in het kader van een sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormde een eenmalige jaarlast in de winst en verliesrekening over 2021 en had daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage valt gedurende de periode 2022 tot en met 2061 weer vrij via de methode van de effectieve rente. Deze vrijval bedroeg over 2025 € 151.590 en is verantwoord onder interest baten. De geschatte negatieve marktwaarde aan afkoop renteswap die in 2019 aan de schuldpositie is toegevoegd betreft € 2,5 miljoen. De vrijval over 2025 (€ 60.146) is in mindering op de schuldpositie gebracht.

Zekerheden

Alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Volkshuisvesting bezit sinds 2024 geen ongeborgde leningen meer. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volkshuisvesting zich verbonden het onderliggend DAEB onroerend goed in exploitatie met een marktwaarde van € 2.067 miljoen (2024 € 2.001 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

9.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025
Boekwaarde per 1 januari	29.496
Mutaties:	
Terugkoopverplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-1.141
Waardeverandering terugkoopverplichting	1.957
Totaal mutaties	816
Stand 31 december:	
Totaal	30.312

De waardeontwikkeling wordt niet evenredig volgens het kortingspercentage verdeeld tussen Volkshuisvesting en de eigenaar. Voor de waardeontwikkeling is een ander percentage afgesproken dan de korting. Voor zowel een waardestijging als een waarde-daling komt een groter gedeelte voor rekening van Volkshuisvesting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 109 woningen (2024: 113), waarvan 36 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 37) en 68 nieuwbouwkoopwoningen (2024: 71). De overige terugkoopverplichting heeft betrekking op 5 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 5).

9.11 Kortlopende schulden

9.11.1 Schulden aan banken

	2025
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen van banken	15.119

De aflossingen op vaste leningen bedragen in 2026 € 15,1 miljoen. Door de huisbankier ING is aan Volkshuisvesting een rekening-courant krediet ter beschikking gesteld van € 3,0 miljoen. Deze ruimte is tijdelijk beperkt tot € 1,4 miljoen vanwege een aan de Gemeente Arnhem verstrekte bankgarantie ter grootte van € 1,6 miljoen ten behoeve van een nieuwbouwwerk. Tegenover de faciliteit is als zekerheid de verpanding van creditgelden aan ING verstrekt. Per balansdatum is geen beroep gedaan op de rekening-courantfaciliteit.

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	2025
Schulden aan leveranciers	863

De schulden aan leveranciers zijn sterk afgenomen doordat er aan het einde van 2025 veel facturen zijn betaald.

9.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Omzetbelasting	3.429	4.848
Loonbelasting	1	552
Gemeentelijke belastingen	34	2
Schulden ter zake van pensioenen	-	136
Totaal	3.432	5.538

9.11.4 Schulden ter zake van pensioen

	2025	2024
Schulden ter zake van pensioenen	-	136

De pensioenpremie december 2025 is in 2025 voldaan. Eind van het boekjaar 2025 is er nog een te ontvangen pensioen bedrag.

9.11.5 Overlopende passiva

	2025	2024
Nog te betalen personeelskosten	539	548
Transitorische rente	3.872	3.171
Voorstander huur	3.057	2.002
Vooruitontvangen subsidies en nog te ontvangen facturen projectkosten	1.335	2.935
Waarborgsommen	69	71
Nog te betalen servicekosten	333	34
Met huurder te verrekenen servicekosten	679	372
Overige te betalen kosten	185	700
Totaal	10.069	9.833

9.12 Financiële instrumenten

9.12.1 Algemeen

Volkshuisvesting heeft eind 2025 een leningenportefeuille met een totaal schuldrestant van € 472,9 miljoen. Hiervan is € 2,0 miljoen variabel rentend (het opgenomen deel van twee leningen met variabele hoofdsom) en is € 470,9 miljoen vastrentend. De gemiddelde resterende looptijd van de vastrentende leningen is 20,0 jaar en de gemid-

delde rentevoet 2,75%. Daarnaast is in 2021 een zogeheten 'obligolening' ten behoeve van het WSW aangetrokken. Dit is een lening met variabele rente en variabele hoofdsom van op dit moment maximaal € 11.506.000. In principe wordt er echter niet 'getrokken' op deze lening. Dit gebeurt alleen als het garantievermogen van het WSW ooit onder een bepaald niveau mocht zakken. Deze lening zit derhalve niet in de cijfers begrepen.

Bij een deel van de leningen is sprake van zogeheten 'embedded' derivaten. Het gaat hier om 15 basisrenteleningen met een totaal schuldrestant van € 129,7 miljoen. Het derivaat bij een basisrentelening bestaat uit de vaste basisrente (in feite een renteswap). Hoewel de basisrente gedurende de gehele looptijd van de basisrentelening vaststaat, moet de liquiditeitsopslag periodiek worden herzien. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, moet de lening vervroegd worden afgelost onder verrekening van de marktwaarde van de basisrente. Op grond van de Woningwet worden daarom basisrenteleningen gezien als embedded derivaten. De renteswaps binnen de basisrenteleningen hadden ultimo 2025 een negatieve marktwaarde van € 6,1 miljoen. Deze waarde wordt niet verwerkt in het resultaat / vermogen en heeft ook geen verdere consequenties.

Volkshuisvesting bezit verder geen derivaten meer. De vroegere renteswaps zijn afgekocht dan wel 'doorgezakt' in een vaste lening. De verlengingsrechten binnen de extendible leningen zijn inmiddels allemaal uitgeoefend door de geldgevers. De negatieve marktwaarden op het moment van de verlengingen zijn destijds in het resultaat verwerkt en worden gedurende de resterende looptijd in jaarlijkse termijnen geamortiseerd. Het saldo staat als agio/disagio op de balans bij de langlopende schulden (zie 9.10.1).

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Volkshuisvesting dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Volkshuisvesting is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Volkshuisvesting bezit geen afgeleide financiële instrumenten meer. In het verleden is wel gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten (i.c. renteswaps) om renterisico's af te dekken die ontstonden uit financieringsactiviteiten. Het beleid van

Volkshuisvesting is om geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aan te schaffen. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Volkshuisvesting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Volkshuisvesting heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en huurdebiteur te beperken. Bovendien bewaakt Volkshuisvesting voortdurend haar vorderingen en hanteert ze een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Volkshuisvesting minimaal.

Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Volkshuisvesting zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Volkshuisvesting over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Volkshuisvesting aan haar verplichtingen kan voldoen beschikt zij naast de langlopende leningen over twee leningen met variabele hoofdsom voor totaal € 10 miljoen. Hiervan was eind 2025 totaal € 2 miljoen opgenomen. Daarnaast is een rekening-courant kredietfaciliteit van de ING beschikbaar tot een bedrag van € 3,0 miljoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is

bepikt, aangezien de langlopende schulden – met uitzondering van de leningen met variabele hoofdsom – allemaal vastrentend zijn.

Valutarisico

Volkshuisvesting loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Volkshuisvesting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Volkshuisvesting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Renteprijsrisico's op leningen van kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volkshuisvesting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Rente looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 0%	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 6%	
variabel	-	-	-	-	-	-	2.000
0 - 5 jaar	5.717	11.600	23.000	10.000	24.000	-	74.317
5 - 10 jaar	969	20.638	1.712	22.737	39.238	-	85.293
10 - 15 jaar	-	-	-	-	25.227	22.858	48.085
15 - 20 jaar	-	21.696	-	7.000	10.000	-	38.696
20 - 25 jaar	-	-	-	5.000	17.000	-	22.000
25 - 30 jaar	-	12.500	-	-	23.000	-	35.500
30 - 35 jaar	-	-	-	12.500	43.700	25.000	81.200
35 - 40 jaar	-	-	-	27.000	47.000	-	74.000
40 - 45 jaar	-	-	-	5.000	-	-	5.000
45 - 50 jaar	-	-	-	2.583	-	-	2.583
Totaal	6.685	66.434	24.712	91.821	229.165	52.128	472.945

Rentepercentages	Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd	
Roll over	2.000	van 1 tot 3 maanden	< 1 jaar kortlopend)	
< 0%	6.685			15.119
0%-1%	66.434	van 6 maanden tot 1 jaar	van 1 tot 5 jaar	66.828
1%-2%	24.712			82.562
2%-3%	91.821	van 1 tot 5 jaar	van 5 tot 10 jaar	49.118
3%-4%	229.165	van 5 tot 10 jaar	van 10 tot 15 jaar	34.765
4%-5%	52.128	> 10 jaar	van 15 tot 20 jaar	224.553
5%-6%	-		> 20 jaar	
>6%	-			
Totaal	472.945			472.945

De effectieve rentevoet van de langlopende en vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,75% (2024: 2,66%).

Rentekasstroomrisico's op leningen van kredietinstellingen

Volkshuisvesting loopt rentekasstroomrisico op de contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen. Tevens loopt Volkshuisvesting rentekasstroomrisico over de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarbij de effectieve rentevoet kan wijzigen. Ultimo 2025 heeft Volkshuisvesting twee leningen met een variabele hoofdsom en variabele rente welke maandelijks wordt herzien. Van de maximale hoofdsom van totaal € 10 miljoen was ultimo 2025 een bedrag van € 2 miljoen opgenomen. Over de andere financiële instrumenten lopen wij geen rentekasstroomrisico omdat deze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's op leningen van kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies voor de komende vijf jaar en afgelopen twee jaar:

Vervalkalender	Aflossingen		Renteconversies
	Eind	Periodiek	
2023	16.440	1.873	3.833
2024	5.000	1.566	-
2025	13.600	1.519	-
2026	13.000	1.534	-
2027	16.600	1.549	-
2028	15.000	1.564	-
2029	16.000	1.580	-

Binnen de leningenportefeuille heeft Volkshuisvesting geen renterisico's afgedekt met behulp van renteswaps. Wel bevinden zich basisrenteleningen binnen de portefeuille. Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per soort lening toegelicht:

- De rente van de vastrentende 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.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De kredietopslag geldt voor een overeengekomen periode. Na afloop van die periode dient een nieuwe kredietopslag en duur met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0,135% en de 0,47% (gewogen gemiddeld 0,24%) en de resterende duur tussen de 0,17 en de 5,13 jaar (gewogen gemiddeld 2,25 jaar).

9.12.2 Reële waarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 436.769.000 (31 december 2024: € 441.996.000). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus een opslag welke hoort bij de resterende looptijd van de lening. De marktwaarde van de basisrenteleningen is bepaald uitgaande van de basisrente plus opslag. Voor toekomstige opslagherzieningen is hierbij uitgegaan van 0,40%. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde. Wij bezitten geen leningen meer met een renteconversie. Ook bezitten wij geen renteswaps meer.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2025:

Soort lening	Reële waarde	
	2025	2024
Variabele rente:		
Variabele hoofdsom (opgenomen deel)	2.000	6.000
Vaste rente:		
Annuitair	12.692	14.206
Lineair	-	17
Fixe	300.510	277.942
Basisrente	121.567	143.831
Totaal	436.769	441.996

De waarde van de basisrente (embedded derivaat binnen de basisrenteleningen) hoeft niet ten laste van het resultaat te worden gebracht. De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2025.

Derivaten

Volkshuisvesting bezit geen derivaten meer. In het verleden hebben wij wel derivaten gehad, waaronder renteswaps en extendible leningen. Enkele renteswaps zijn 'doorgezakt' dan wel afgekocht. De verlengingsrechten van de extendible leningen (swaptions) zijn allemaal uitgeoefend door de geldgevers. De negatieve marktwaarden inzake deze derivaten worden jaarlijks geamortiseerd. Zie de toelichting bij paragraaf 9.10.1 Leningen van kredietinstellingen'. Volkshuisvesting bezit geen renteswaps meer en past geen hedge-accounting toe.

9.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

9.13.1 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Funderingsproblematiek.

De inschatting van Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek is dat circa 1 miljoen woningen in Nederland met funderingsproblemen te maken kunnen krijgen. Hiervan staan in (rivier)kleigebieden ongeveer 300.000 woningen met een fundering op staal. Bij mogelijk 150.000 van deze woningen wordt daarom funderingsproblematiek en herstel voorzien. Volkshuisvesting heeft 1.250 woningen met fundering op staal in kleigebied in Arnhem-Zuid. Indien daadwerkelijk verzakking optreedt, kan schade aan fundering ontstaan en noodzaakt dit tot kostbaar herstel en mogelijk

preventief ingrijpen. Onder omstandigheden zou het zelfs kunnen noodzaken tot investeringen waarvoor vooraf toestemming bij de Autoriteit Woningcorporaties moet worden verzocht. In 2024 is de aard en omvang van het risico in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat er tot 2033 geen materiële negatieve financiële gevolgen zijn geconstateerd.

Obligoregeling (bedragen in €)

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW 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 het WSW gewijzigd. De oude obligoverplichting (3,85% van het geborgde schuldrestant op te nemen onder 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen') is vervangen door een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'.

De jaarlijkse obligoheffing is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg het daadwerkelijk gende percentage 0,0269% (2024 0,0297%) resulterend in een obligoheffing van € 119.035.

Het gecommitteerd obligo betreft een door deelnemers afgesloten obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom welke in beginsel niet opgenomen wordt.

De obligolening kan worden opgevraagd indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW onvoldoende is voor aanspraken van geldgevers om de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. Zolang er geen opname plaatsvindt binnen de obligolening betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Bij een opvraag dienen de gelden rechtstreeks te worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. Jaarlijks stelt het 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 heeft Volkshuisvesting een obligolening van € 11,506 miljoen (2024: € 10,279 miljoen).

Kredietfaciliteit

Volkshuisvesting beschikt per eind 2025 over een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 3,0 miljoen. De kredietfaciliteit is ten opzichte van 2024 ongewijzigd en is bestemd om onverwachte tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen. De opnamemogelijkheid wordt sinds medio 2021 beperkt met 1,6 miljoen in verband met een verstrekte tijdelijke bankgarantie aan de Gemeente Arnhem ten behoeve van twee nieuwbouwprojecten in Malburgen.

Pensioenverplichtingen

Volkshuisvesting heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Daarom zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Loopbaanbegeleiding

In de CAO zijn afspraken gemaakt over de loopbaanbegeleiding-faciliteit voor medewerkers. Deze faciliteit is niet als verplichting in de balans opgenomen. De opleidingskosten komen rechtstreeks ten laste van het resultaat. Eind 2025 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten Volkshuisvesting € 0,4 miljoen (2024: € 0,4 miljoen).

DGG

Volkshuisvesting heeft in 2015 32 woningen en 13 garages van De Drie Gasthuizen Groep gekocht. Hierbij is overeengekomen dat er bij toekomstige verkoop van deze woningen een terugbetalingsverplichting ontstaat. In 2025 zijn er geen terugkopen geweest. Voor de overige 18 woningen en 10 garages is de verplichting gebaseerd op leegwaarde € 6,07 miljoen (2024: € 6,62 miljoen).

Investeringsverplichting

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 31 miljoen (2024: € 37,32 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

9.13.2 Niet in de balans opgenomen rechten

Koopgarant en Sociale koop woningen

In het kader van de verkoop van Koopgarant woningen is korting verleend.

De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 7,5 miljoen (2024: € 6,6 miljoen).

In het kader van de verkoop van Sociale Koop woningen is korting verleend.

De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 3,8 miljoen (2024: € 3,4 miljoen).

Bij verkoop door de koper van de Koopgarant of Sociale Koop woningen ontvangt Volkshuisvesting per saldo het destijds verstrekte kortingsbedrag.

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1. Huuropbrengsten

	2025	2024
Huren	98.709	92.653
af:		
Frictieleegstand	-893	-1.133
Huurkortingen	-85	-118
Leegstand projecten	-541	-568
Leegstand verkoop	-76	-39
Mutatie voorziening huurdebiteuren	-87	-6
Afboekingen	-221	-232
Totaal huurderiving	-1.903	-2.096
Totaal	96.806	90.557

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 was 4,43% (2024: 5,3%). In 2025 is sprake geweest van een inkomensafhankelijke huurverhoging naast de reguliere huurverhoging.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.699	6.115
Af: derving wegens leegstand	-128	-151
Te verrekenen met huurders	-33	-372
Over: zaken service en verbruik (niet verrekenb.)	142	136
Vergoedingsderving (niet verrekenbaar)	-13	-9
Totaal	5.667	5.719

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Lasten leveringen en diensten	2.472	2.631
Lasten warmtelevering	2.089	2.772
Lasten overige zaken (niet verrekenbaar)	41	44
Afgerekende service en stookkosten	977	189
Lasten overige servicekosten (niet verr.b)	18	53
Toegerekende organisatiekosten	250	247
Totaal	5.847	5.936

10.1.4 Overheidsbijdragen

	2025	2024
Vrijval egaliserierekening BWS-subsidies	15	15
Overige overheidsbijdragen	-112	24
Totaal	-97	39

10.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	6.856	6.768
Administratiekosten huurcontract	56	-25
Administratiekosten servicekosten	-148	-174
Lasten Verhuur en Beheeractiviteiten overig	120	56
Totaal	6.884	6.625

10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Reparatie onderhoud	6.193	5.949
Mutatie onderhoud	7.845	7.235
Planmatig onderhoud	18.906	19.631
VvE bijdrage	1.538	1.340
Contract onderhoud	3.828	3.152
Brandschades	241	124
Glasfonds en serviceabonnement onderhoud	215	194
Totaal directe onderhoudskosten	38.766	37.625
Toegerekende organisatiekosten	4.416	4.360
Totaal	43.182	41.985

Aan reparatie- en mutatieonderhoud is in 2025 meer uitgegeven dan in 2024 omdat er hogere gemiddelde kosten per mutatie waren door het naar basiskwaliteit brengen van de mutatiewoningen en het verbeteren van de badkamers, keukens en toiletten. Ook is er in 2025 sprake van een indexatie op het contractonderhoud.

10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Verzekeringen	574	521
Belastingen	3.810	3.560
Aandeel in vereniging van eigenaren	500	391
Erfpacht	14	5
Diverse directe exploitatielasten	280	417
Waterschapsbelasting	1.262	1.084
Rioolheffing	813	783
Overige belastingen en heffingen	84	60
Totaal	7.337	6.821

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	exploitatie	VOV	2025	2024
10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.080	1.605	15.685	6.207
10.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-187	-21	-208	-205
10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.881	-1.275	-12.156	-3.986
Totaal	3.012	309	3.321	2.016

In 2025 zijn uit het bezit in exploitatie 15 woningen verkocht (2024: 16 woningen). De verkoopopbrengst VOV betreft de verkoop van 3 teruggekochte Koopgarant woningen (2024: 2 woningen). Tevens zijn er een 7 BOG-eenheden verkocht en is er één complexwijze verkoop geweest in 2025 (2024: respectievelijk 6 BOG-eenheden en geen complexwijze verkoop).

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2025	2024
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	6.849	-54.480
Mutatie waardeverminderingen	-5.814	
Terugname waardevermindering	12.131	
Afwaardering kantoorpand	-6.291	
Overige projectkosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-2.623	-2.593
Toegerekende organisatiekosten geactiveerde productie	1.585	1.609
Totaal	5.837	-55.464

De dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen betreft de waardeontwikkeling van alle projecten die in ontwikkeling zijn. Deze waarde is verwerkt via de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en is ook als dusdanig verantwoord als dotatie aan de voorziening onrendabele top en herstructureringen in 2025. Zie verder de toelichting bij punt 9.9.1.

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardever. van vgo-port DAEB	19.917	177.323
Niet-gerealiseerde waardever. van vgo-port N_DAEB	2.345	15.118
Totaal	22.262	192.441

De waardeveranderingen zijn nader toegelicht in de hoofdstukken 9.1.1 en 9.1.2.

10.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	319	434
Totaal	319	434

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het CBS betreffende koopwoningen.

10.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2025	2024
10.4.1 Opbrengst overige activiteiten	510	449
10.4.2 Kosten overige activiteiten	-267	-262
Totaal	243	187

10.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Antenne opstelling	28	27
VVE	219	210
Zonnepanelen	267	220
Derving opbrengsten overige activiteiten	-4	-8
Totaal	510	449

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	267	262
Totaal	267	262

10.5 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	80	70
Obligoheffing WSW	-	117
Overige sectorspecifieke heffingen	94	90
Toegerekende organisatiekosten	7.617	7.372
Totaal	7.791	7.649

10.6 Leefbaarheid

	2025	2024
Woonmaatschappelijk werk	384	360
Aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	64	141
Schone leefomgeving / overlast / veiligheid	922	807
Dekking uitgaven leefbaarheid	-145	-91
Toegerekende organisatiekosten	267	263
Totaal	1.492	1.480

10.7 Saldo financiële baten en lasten

	2025	2024
10.7.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2	2
10.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	238	531
10.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.845	-9.158
Totaal	-10.605	-8.625

10.7.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2025	2024
Rente SVN lening	2	2

10.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Geactiveerde financieringskosten projecten	157	421
Overige rentebaten	81	110
Totaal	238	531

10.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op schulden van banken	12.367	10.811
Geamortiseerde rente extendible leningen (incl. Vestia)	-1.899	-1.899
Afschrijving geactiveerde premiekosten	132	131
Overige	245	115
Totaal	10.845	9.158

Rente op leningen van kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet is gestegen van 2,66% eind 2024 naar 2,75% eind 2025. In 2025 zijn 9 nieuwe leningen aangetrokken voor totaal € 45 miljoen. Naast € 1,56 miljoen aan periodieke aflossingen vond er in 2025 één eindaflossing plaats ter grootte van € 5 miljoen en liepen er twee leningen af. Binnen onze leningen met variabele hoofdsom is in 2025 vijf keer een bedrag opgenomen (totaal 13,0 miljoen) en zes keer een bedrag teruggeplaatst (totaal 17,0 miljoen). Het beginsaldo van de leningen met variabele hoofdsom bedroeg € 6 miljoen totaal en het eindsaldo dus € 2 miljoen (de minimaal verplichte opname). Per saldo is de schuldrest van de gehele portefeuille in 2025 met € 34,4 miljoen toegenomen van € 438,5 miljoen naar € 472,9 miljoen. Met ingang van 2025 zijn er geen renteconversies van bestaande leningen meer. Wel waren er in 2025 vier basisrenteleningen waarvan de liquiditeitsopslag moest worden herzien (zowel het percentage als een nieuwe duur) en ook de opslagen op onze twee leningen met variabele hoofdsom zijn opnieuw afgesproken. In 2025 is nauwelijks gebruik gemaakt van onze kredietfaciliteit bij de ING en zijn er geen kortstondige collegiale financieringen aangetrokken.

Geamortiseerde rente extendible leningen (bedragen in €)

In het verleden is bij 8 extendible leningen door de geldgever gebruik gemaakt van het recht van verlenging. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (op verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningenportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de gehele looptijd jaarlijks voor een bedrag van € 1.687.688 ten gunste van het resultaat geamortiseerd.

Daarnaast heeft in 2021 een leningenruil plaatsgevonden met Stichting Vestia. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio valt gedurende de periode 2023 tot en met 2061 weer vrij via de methode van de effectieve rente. Deze vrijval bedroeg over 2025 € 151.590.

Verder is in het bedrag de amortisatie van een in 2019 geannuleerde afkoop van een renteswap met Deutsche Bank opgenomen. Tot en met 2060 wordt afgerond € 2,5 miljoen middels lineaire afschrijving ten gunste van het resultaat gebracht. Deze vrijval bedroeg over 2025 € 60.146.

Afschrijving afkoopsom rentederivaat

Dit betreft de amortisatie van een in 2013 afgekochte renteswap van ABN-AMRO. De afkoopwaarde van afgerond € 5,9 miljoen wordt tot en met 2058 middels lineaire afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

Overige (bedragen in €)

Iedere corporatie betaalt jaarlijks een zogeheten 'borgstellingsvergoeding' aan het WSW. Deze bedraagt een bepaald percentage over de geborgde schuldrest. In 2025 is € 95.582 borgstellingsvergoeding verschuldigd aan het WSW. Daarnaast betaalt Volkshuisvesting over de zogeheten WSW-Obligolening een bereidstellingsprovisie aan de BNG. Deze bedroeg over 2025 € 23.017.

10.8 Belastingen over de winst of het verlies

	2025	2024
Latente belastingen over de winst of het verlies	-1.927	-839
Belastingen uit huidig boekjaar	-489	-
Belastingen uit voorgaande boekjaren	-	1.151
Totaal	-2.416	312

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van fiscale wet- en regelgeving en door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken. Ingaande 1 januari 2023 is de Vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst opgezegd. Eerst bij de aangifte en de daaropvolgende aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volkshuisvesting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening opgenomen latente belastingvorderingen achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

Latente belastingen over de winst of het verlies
Zie paragraaf 9.3.1 voor een onderbouwing van de mutatie latente belastingen.

Belastingen uit huidig boekjaar

	commercieel	fiscaal	Resultaatbepaling
Bedrijfsecomisch resultaat voor belasting			51.220
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.194	-	-7.194
Afwaardering vastgoedportefeuille	22.262	-	-22.262
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-	-527	-527
Afschrijving activa ten dienste van	-424	-476	-52
Staking projecten	-83	-466	-383
Verkoop woningen en bedrijfspanden	3.529	2.784	-745
Onderhoud	-38.766	-58.742	-19.976
Dekking uren toeslag	955	1.145	190
Rentebaten en lasten	-10.610	-10.522	88
Derivaten, negatieve marktwaarde extendibles	-	-1.899	-1.899
Overige posten	-	-4.036	-4.036
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	10.475	10.475
Totaal te corrigeren resultaat	-15.943	-62.265	-46.322
Fiscaal resultaat			4.898
Verliescompensatie			-2.949
Verschuldigde winstbelasting			489

Het toepasselijk wettelijk belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat vóór belastingen, bedraagt 0,95% (2024: -0,65%).

De aansluiting tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief over 2025 en 2024 is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2025			2024		
	Bedrag	Vpb 25,8%	%	Bedrag	Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	51.220			156.297		
Nominale druk		13.215	25,80%		40.325	25,80%
Aansluitposten						
1. Gemengde kosten	41	11	0,02%		10	0,01%
2. (Her)waardering latentie	-54.653	-14.100	-27,53%		-42.866	-27,34%
3. ATAD rentebeperking aftrek	10.475	2.703	5,28%		2.531	1,62%
4. Correctie Vpb voorgaande jaren	-2.186	-564	-1,10%		-1.151	-0,74%
5. Verliesverrekening		-761	-1,49%			
6. Opstarttarief voordeel		-14	-0,03%			
Totaal belastinglast	4.897	489	0,95%	156.297	-1.151	-0,65%

In de concept aangifte 2024 is een negatief fiscaal resultaat berekend. Als gevolg van carry forward is het fiscaal resultaat in 2025 tot € 1 miljoen volledig verrekenend met deze verliezen en boven € 1 miljoen voor 50%. Als gevolg daarvan is het fiscaal resultaat in 2025 € 2,9 miljoen lager en minder vennootschapsbelasting verschuldigd. De te betalen vennootschapsbelasting last in 2025 bedraagt € 489.179.

10.9 Toelichting op kostensoorten

(in duizenden euro's)

10.9.1 Toerekening organisatiekosten

	2025	2024
Personeelskosten	16.415	16.202
Af: dekking uren afdelingen/ ontvangen administratievergoedingen	-	-
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten	16.415	16.202
Afschrijvingen materiele vaste activa	398	363
Organisatiekosten	5.691	5.505
Totaal	22.504	22.070

	% 2025	% 2024	2025	2024
10.1.3 Exploitatie vastgoed - lasten servicekosten	1,1%	1,1%	250	247
10.1.5 Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	30,5%	30,5%	6.856	6.768
10.1.6 Exploitatie vastgoed - lasten onderhoudsactiviteiten	19,6%	19,6%	4.416	4.360
10.2.2 Lasten behorende tot verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%	-	-
10.2.3 Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,9%	0,9%	208	205
10.3.1 Lasten behorende tot overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11,7%	11,7%	2.623	2.593
10.4.2 Lasten behorende bij resultaat overige activiteiten	1,2%	1,2%	267	263
10.5 Overige organisatiekosten	33,8%	33,8%	7.617	7.372
10.6 Kosten omtrent leefbaarheid	1,2%	1,2%	267	263
Totaal	100,0%	100,0%	22.504	22.070

De organisatiekosten bedragen ruim € 22 miljoen. Deze kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten zoals deze in de winst-en-verliesrekening worden onderkend.

Voor 2024 is een correctie doorgevoerd om het onderling vergelijk mogelijk te maken. Op basis van de toerekening van de kostenverdeelstaat 2025 zijn de kosten van 2024 aangepast. Deze aanpassing is in bovenstaand overzicht verdeeld. De totale kosten zijn gelijk gebleven, alleen de verdeling is gewijzigd.

In de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingskosten, kosten lonen en salarissen en overige bedrijfskosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. De niet direct toerekenbare kosten worden middels de kostenplaatsmethode toegerekend aan de betreffende posten in het resultatenoverzicht. Hierbij is als verdeelsleutel het aantal direct toewijsbare Fte's gehanteerd.

10.9.2 Personeelskosten

	2025	2024
Salarissen	10.993	10.017
Sociale lasten	1.777	1.611
Pensioenkosten	1.309	1.113
Overige lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	2.336	3.461
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten	16.415	16.202

In 2025 bedraagt het gemiddeld aantal fulltime equivalenten 151,48 FTE (2024: 143,97). Alle werknemers waren in 2025 in Nederland werkzaam.

De uitsplitsing van de personeelsformatie naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2025	2024
Directie		
- Directie - 110	2,83	2,83
Strategie en innovatie		
- Strategie - 200	7,06	7,59
- Communicatie- 210	2,51	2,28
- HRM - 220	4,44	2,52
Bedrijfsvoering		
- Bedrijfsvoering - 300	3,44	3,45
- Facilitair - 310	2,76	2,97
- Informatie en Automatisering - 320	7,33	7,22
- Financien & Control - 330	18,52	13,80
Wonen		
- Wonen algemeen - 400	1,00	1,00
- Klantcontact - 410	17,24	15,63
- Huisvesting - 420	16,02	14,98
- Woonbeheer - 430	14,86	21,16
Vastgoed		
- Vastgoed algemeen 500	1,00	1,00
- Vastgoed ontwikkeling -510	13,80	13,12
- Vastgoed beheer - 520	35,50	28,01
- Vastgoed ondersteuning - 530	3,17	6,41
Totaal gemiddelde	151,48	143,97

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Volkshuisvesting is ondergebracht bij bedrijfstakpensioenfondsen Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.

- 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. 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2027 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode tot 2027) op 01 november 2024 ingediend bij De Nederlandse Bank.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2027.

10.9.3 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Huisvestingskosten	451	541
Advieskosten	1.717	1.506
Automatiseringskosten	2.150	2.198
Afschrijvingen activa ten dienste van de organisatie	397	363
Overige algemene organisatiekosten	1.372	1.260
Totaal	6.087	5.868

Accountantskosten

De kosten van de externe accountants en de accountantsorganisaties en het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisaties behoren, zijn op basis van boekjaar toegerekend.

	Deloitte Accountants B.V.	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	250	250	211
Andere controleopdrachten	14	14	41
Totaal	264	264	252

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

10.10 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

(bedragen in €)

Bestuurders

De bezoldiging met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directie die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting is gebracht, bedraagt € 245.999 (2024: € 227.993). In onderstaande tabel zijn voor de directeur-bestuurder de sociale lasten werkgever (€ 17.555) niet meegenomen, omdat deze niet onder de WNT vallen. De bezoldiging van commissarissen bedraagt conform de tabel totaal € 96.446 (2024: € 86.114).

10.11 Wet Normering Topinkomens

(bedragen in €)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De bezoldigingsmaxima zijn per 1 januari 2025

met 5,6% verhoogd. Het algemene bezoldigingsmaximum voor 2025 is vastgesteld op € 246.000 (klasse H) en is van toepassing op Volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	
Functiegegevens	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2025	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 246.000
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 223.366
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.633
<i>Subtotaal</i>	€ 245.999
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 245.999
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	
Functiegegevens	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2024	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 205.040
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.953
<i>Subtotaal</i>	€ 227.993
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 227.993

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de leden van de raad voldeed aan de eisen van de VTW, de WNT en de bijbehorende Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting zoals blijkt uit de bovenstaande tabel.

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)					
Functiegegevens	E. Koenen	A.J. Krikke	P.W. van Lingen	K. Lodhia	
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievulling in 2025	01-01-25 - 31-12-25	01-01-25 - 30-06-25	01-01-25 - 31-12-25	01-01-25 - 31-12-25	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 36.900	€ 12.199	€ 24.600	€ 24.600	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 24.797	€ 8.198	€ 16.531	€ 16.531	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 24.797	€ 8.198	€ 16.531	€ 16.531	
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.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2024 (bedragen x € 1)					
Functiegegevens	E. Koenen	A.J. Krikke	P.W. van Lingen	K. Lodhia	
	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievulling in 2024	01-01-24 - 31-12-24	01-01-24 - 31-12-24	01-01-24 - 31-12-24	01-01-24 - 31-12-24	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.950	€ 23.300	€ 23.300	€ 23.300	
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 23.486	€ 15.657	€ 15.657	€ 15.657	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 23.486	€ 15.657	€ 15.657	€ 15.657	

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)			
	L. M.G. Wolberink Lid	D.J.M. Uitzetter Lid	L.A.S. van der Ploeg Lid
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-25 – 31-12-25	01-08-25 – 31-12-25	01-08-25 – 31-12-25
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.600	€ 10.312	€ 10.312
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.531	€ 6.929	€ 6.929
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 16.531	€ 6.929	€ 6.929
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024 (bedragen x € 1)			
	L. M.G. Wolberink Lid		
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01-24 – 31-12-24		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.300		
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.657		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		
Bezoldiging	€ 15.657		
		2025	2024
Totaal van bezoldiging van bestuurders en commissarissen		245.999	227.993
Totaal van bezoldiging commissarissen		96.446	86.114
Totaal van bezoldiging van bestuurders en commissarissen		342.445	314.107

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanleiding geven voor nadere vermelding in dit hoofdstuk.

12 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 BTIV en RTIV heeft Volkshuisvesting 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 Volkshuisvesting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit geliberaliseerde huurwoningen en uit bedrijfsnonroerendgoed.

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gesplitst op basis van het oorspronkelijke huurcontract.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Volkshuisvesting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties betreffende tijdelijke verschillen zijn toegerekend aan de DAEB- en niet-DAEB tak op basis van het bezit. De compensabele verliezen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Volkshuisvesting een verdeelsleutel toegepast op basis van het bezit toegerekend op clusterniveau en op basis van kostenfactoren.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

13 Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december 2025

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.066.977	2.001.009	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	153.366	160.830
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.688	6.201	26.423	25.775
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.367	12.812	-	-
	<u>2.084.032</u>	<u>2.020.022</u>	<u>179.789</u>	<u>186.605</u>
Materiele vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie	8.547	6.589	826	826
	<u>8.547</u>	<u>6.589</u>	<u>826</u>	<u>826</u>
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	8.599	9.000	1.130	2.655
Overige vorderingen	4.373	4.517	26.419	8.247
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	185.867	176.100	-	-
	<u>198.839</u>	<u>189.617</u>	<u>27.549</u>	<u>10.902</u>
Viottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	461	-	-
Overige voorraden	126	166	-	-
	<u>126</u>	<u>627</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.306	1.090	370	-
Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen	2.704	2.742	-	-
Overige vorderingen	1.694	399	2	-
Overlopende activa	858	574	-	-
	<u>6.562</u>	<u>4.805</u>	<u>372</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	2.379	-	2.003	2.000
Totaal van activa	<u>2.300.485</u>	<u>2.221.660</u>	<u>210.539</u>	<u>200.333</u>

	DAEB		niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.227.700	1.625.406	100.216	97.994
Overige reserves	418.641	-136.185	78.534	58.753
Resultaat boekjaar	48.803	157.120	7.117	19.353
	<u>1.695.144</u>	<u>1.646.341</u>	<u>185.867</u>	<u>176.100</u>
Egalisatierekeningen				
Egalisatierekening overheids subsidies	6	19	-	-
	<u>6</u>	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	40.112	47.102	-	-
Overige voorzieningen	478	466	-	-
	<u>40.590</u>	<u>47.568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	503.203	479.221	-	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	5.641	5.263	24.671	24.233
Schulden aan groepsmaatschappijen	26.419	8.247	-	-
	<u>535.263</u>	<u>492.731</u>	<u>24.671</u>	<u>24.233</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	15.119	8.074	-	-
Schulden aan leveranciers	863	11.556	-	-
Schulden tzv belastingen en premies soc. verzekeringen	3.431	5.538	1	-
Overlopende passiva	10.069	9.833	-	-
	<u>29.482</u>	<u>35.001</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Totaal van passiva	<u>2.300.485</u>	<u>2.221.660</u>	<u>210.539</u>	<u>200.333</u>

14 Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Huuropbrengsten	89.172	82.698	7.634	7.859
Opbrengsten servicecontracten	5.252	5.171	415	548
Lasten servicecontracten	-5.438	-5.380	-409	-556
Overheidsbijdragen	-100	15	3	24
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.483	-6.076	-401	-549
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.657	-38.286	-2.524	-3.699
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.510	-6.060	-827	-761
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.236	32.082	3.891	2.866
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.529	3.055	14.156	3.152
Toegerekende organisatiekosten	-22	-179	-186	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-607	-1.877	-11.549	-2.109
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	900	999	2.421	1.017
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	6.295	-55.081	-458	-383
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.461	176.785	2.801	15.656
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	109	105	210	329
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.865	121.809	2.553	15.602
Opbrengst overige activiteiten	499	437	11	12
Kosten overige activiteiten	-268	-238	1	-24
Nettoresultaat overige activiteiten	231	199	12	-12
Overige organisatiekosten	-7.789	-7.451	-2	-198
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.492	-1.480	-	-
Bedrijfsresultaat	52.951	146.158	8.875	19.275
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2	2	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	238	-175	-	706
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.846	-9.158	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-10.606	-9.331	-	706
Resultaat voor belastingen	42.345	136.827	8.875	19.981
Belastingen over de winst of het verlies	-658	940	-1.758	-628
Resultaat niet-DAEB tak	7.117	19.353	-	-
Resultaat na belastingen	48.804	157.120	7.117	19.353

15 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	89.045	83.196	7.627	7.908
Vergoedingen	6.843	6.188	541	656
Overheidsontvangsten	170	22	15	2
Overige bedrijfsontvangsten	546	589	47	56
Ontvangsten interest	92	184	8	18
Saldo ingaande kasstromen	96.696	90.179	8.238	8.640
Uitgaven:				
Erfpacht	-13	-5	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-14.495	-11.640	-378	-953
Onderhouds uitgaven	-43.198	-33.098	-3.013	-3.122
Overige bedrijfsuitgaven	-20.890	-19.789	-1.028	-1.817
Betaalde interest	-11.915	-10.291	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-159	-254	-14	-24
Verhuurdersheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.175	-945	-	-
Vennootschapsbelasting	-484	-549	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-92.329	-76.571	-4.434	-5.917
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.367	13.608	3.804	2.723
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.280	2.606	11.849	2.679
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	1.605	361	-	576
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des) Investeringsontvangsten overig	-	258	-	24
Ingaande kasstroom MVA	2.885	3.225	11.849	3.279
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-14.224	-31.800	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-38.011	-43.391	-	-
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-5	-418	-90	-469
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-41	-402	-776	-451
Aankoop grond	-	-	-	-
Investerings overig	-311	-344	-27	-32
MVA uitgaande kasstroom	-52.592	-76.355	-893	-952
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-49.707	-73.130	10.956	2.327
Ontvangsten overig	40	-	-	-
Ontvangen / betaalde dividenden Niet-DAEB tak	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-14.760	-1.567
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	40	-	-14.760	-1.567
Kasstroom uit (des) investeringen	-49.667	-73.130	-3.804	760
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	45.000	70.500	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	14.760	1.567	-	-
Uitgaand				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.570	-23.330	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-	-	-3.483
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	53.190	48.737	-	-3.483
Mutatie liquide middelen	7.890	-10.785	-	-
Wijziging kortgeldmutaties	-4.000	4.000	-	-
Mutatie geldmiddelen	3.890	-6.785	-	-
Geldmiddelen per 1 januari	-1.508	5.277	2.000	2.000
Geldmiddelen per 31 december	2.382	-1.508	2.000	2.000
Mutatie geldmiddelen	3.890	-6.785	-	-

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 10 juni 2026.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur - bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 10 juni 2026.

De heer E. Koenen
Voorzitter

Mevrouw L. van Hovell tot Westerflier-Wolberink
Vice voorzitter

De heer K. Lodhia
Lid

Mevrouw D.J.M. Uitzetter
Lid

DEEL III

OVERIGE GEGEVENS



SAMEN OP KOERS!

Volkshuisvesting Arnhem
Jaarverslag 2025



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem 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).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 50,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Volkshuisvesting Arnhem en haar omgeving, 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, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de 'Integriteitscode' en de 'Regeling melden vermoeden misstand en inbreuk op het Unierecht'. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de prestatielevering met betrekking tot dagelijks onderhoud. Wij hebben middels een deelwaarneming de onderbouwing van de prestatielevering voor kosten inzake dagelijks onderhoud geëvalueerd. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller, de manager bedrijfsvoering, de concerncontroller en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Volkshuisvesting Arnhem door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de concerncontroller en de manager bedrijfsvoering, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en door kennis te nemen van de door business controllers uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Volkshuisvesting Arnhem onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die invloed van materieel belang kunnen hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zoals deze zijn opgenomen in paragraaf '6.2 Financiële continuïteit' van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,2 miljard (2024: € 2,1 miljard) wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Volkshuisvesting Arnhem. Stichting Volkshuisvesting Arnhem waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht in de jaarrekening onder de Grondslagen voor waardering van activa en passiva inzake Vastgoedbeleggingen. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar

belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Volkshuisvesting Arnhem. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening onder de Grondslagen voor waardering van activa en passiva inzake Vastgoedbeleggingen en in de Toelichting op de balans onder Vastgoedbeleggingen en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Volkshuisvesting Arnhem de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

In de Toelichting op de balans onder Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Volkshuisvesting Arnhem gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Volkshuisvesting Arnhem, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening onder de Grondslagen voor waardering van activa en passiva inzake Vastgoedbeleggingen en in de Toelichting op de balans onder Vastgoedbeleggingen getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, het onderhoud en de beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het Jaarverslag (inclusief Volkshuisvestingsverslag).
- De Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) 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 Jaarverslag (inclusief volkshuisvestingsverslag) en de Overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2025 benoemd als accountant van Stichting Volkshuisvesting Arnhem en vanaf dit boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische

beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, 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 stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over

onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Arnhem, 10 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

