

JAARSTUKKEN 2025

Woongroen



Inhoud

Voorwoord en verslag van de bestuurder	4
2. Volkshuisvestingsverslag	6
2.1 Missie en strategische doelstellingen Woongroen	6
2.2 Portefeuillestrategie.....	9
2.3 Huurdersvisie	10
2.4 Toegang tot de woningmarkt	10
2.5 Samen met onze maatschappelijke partners	13
2.6 Kwaliteit van onze woningen	20
2.7 Projecten	22
2.8 Service, dienstverlening en participatie	33
2.9 Hulp en verbinding: samen werken aan prettig wonen	34
2.10 Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten	35
2.11 Onze organisatie.....	39
2.12 Financiën	43
3 Governance	62
4 Verslag Raad van Commissarissen	64
5 Kengetallen	73
 II JAARREKENING 2025	 74
Balans per 31 december 2025.....	75
Winst- en verliesrekening over 2025	77
Kasstroomoverzicht over 2025.....	78
Toelichting op de jaarrekening.....	79
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	80
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	81
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	88
Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht	92
Toelichting op de balans	94
Financiële instrumenten.....	107
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	110
Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	112
Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens	118
Gebeurtenissen na balansdatum	120
Balans DAEB	121
Balans Niet-DAEB	123
Winst- en verliesrekening DAEB.....	125
Winst- en verliesrekening Niet-DAEB	126
Kasstroomoverzicht DAEB	127
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB	128
Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongroen	129
 III OVERIGE GEGEVENS.....	 130
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	131
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	143



Voorwoord en verslag van de bestuurder

Beste lezer,

Met trots presenteren wij het jaarverslag 2025 van Woongroen. Ook dit jaar hebben we laten zien dat wij staan voor wat écht telt: betaalbare, duurzame en veilige woningen voor iedereen. Alles wat we doen, doen we voor onze huurders. Steeds meer doen we ook *met* hen. Want goed wonen ontstaat niet vanzelf: het ontstaat door samenwerken, vooruitdenken en aandacht geven aan wat mensen nodig hebben.

2025 was opnieuw een jaar waarin onze organisatie in beweging bleef. Onder de vlag van *Natuurlijk Woongroen!* hebben we verder gebouwd aan 1 herkenbare en efficiënte organisatie, gedragen door 3 kernwaarden die diep verankerd raakten in ons dagelijkse werk: *Met aandacht*, *Proactief* en *Met elkaar*.

Deze kernwaarden kwamen in 2025 op veel plekken zichtbaar samen. En daar zijn we trots op:

- We verduurzaamden en verbeterden honderden woningen, waardoor steeds meer huurders profiteren van comfortabel en energiezuinig wonen.
- We bleven onze woningvoorraad uitbreiden, met nieuwe woningen in zowel De Bilt als Zeist en de start van nieuwe bouw- en renovatieprojecten die antwoord geven op de woningbehoefte van morgen. Een bijzondere mijlpaal is de start van de herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw in het centrum van Zeist.
- We werkten met elkaar aan leefbare buurten, via huisbezoeken, casusoverleggen, buurtaanpakken en sociale renovaties waarbij de mens achter de voordeur centraal staat.
- We luisterden naar onze huurders, onder andere bij het opstellen van de nieuwe huurdersvisie en in de samenwerking met bewonerscommissies en huurdersorganisaties.
- We investeerden in onze medewerkers, die door training, opleiding en samenwerking elke dag beter worden in het werk dat ertoe doet.
- We kregen met elkaar een mega-klus geklaard: zonder voorbereidingstijd in slechts 3 maanden, preventief zo'n 25.000 stempels plaatsen onder de balkons en galerijen van de Geroflat en de L-flat in Vollenhove. Dit deden we in nauwe samenwerking met de gemeente Zeist, onze co-makers, maatschappelijke partners in de wijk op een manier waarop onze huurders minimale overlast ondervonden van het werk.

Onze collega's verdienen bijzondere waardering. In een tijd van grote maatschappelijke uitdagingen zoals de woningnood, toenemende kwetsbaarheid onder huurders en bouwkostenstijging, hebben zij laten zien wat werken *Met aandacht*, *Proactief* en *Met elkaar* werkelijk betekent. Hun inzet is de ruggengraat van Woongroen.

Vooruitkijken

De uitdagingen blijven groot. De vraag naar betaalbare woningen is onverminderd groot, de druk op leefbaarheid vraagt voortdurende aandacht en de verduurzamingsopgave is nog niet klaar. Toch zien we 2026 met vertrouwen tegemoet. Want we weten waar we voor staan en waar we naartoe willen. We blijven woningen bouwen en verbeteren, wijken versterken en huurders ondersteunen. En dat blijven we doen zoals we dat het liefst doen: *Met aandacht*, *Proactief* en *Met elkaar*.

Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2025 op een juiste wijze inhoud is gegeven aan de verantwoordingsverplichtingen uit de Woningwet. Ik verklaar dat Woongroen in het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het terrein van de volkshuisvesting en voldoet aan de vereisten van de Woningwet en dat de middelen uitsluitend bestemd zijn voor de volkshuisvesting.

ZEIST, 11 juni 2026

mr. drs. D. (Danny) Visser
directeur-bestuurder





2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Missie en strategische doelstellingen Woongroen

Woongroen is als betrouwbaar verhuurder actief in de gemeenten De Bilt en Zeist. In de kernen Austerlitz, Bilthoven, De Bilt, Den Dolder, Groenekan, Hollandsche Rading, Huis ter Heide, Maartensdijk, Westbroek en Zeist verhuren we ruim 12.000 woningen. We zorgen voor betaalbare woningen in de gemeenten De Bilt en Zeist voor mensen met een krappe beurs. Met maatwerk waar de buurten om vragen. Want thuis voelen, dat doe je niet alleen in huis, maar ook in je buurt. Daarom werken we met wijkteams die 'hun' wijk goed kennen, dichtbij en persoonlijk. Dit doen we met een team van ongeveer 120 deskundige medewerkers die zich elke dag met enthousiasme inzetten voor onze huurders.

Strategie

Missie

Betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben in wijken waar mensen prettig kunnen wonen.

Droom

Wij dromen van gemengde en veerkrachtige buurten en wijken waar bewoners zich thuis voelen. Met aandacht voor leefbaarheid en plek voor iedereen, omdat er voldoende betaalbare woningen zijn in verschillende prijsklassen. Onze duurzame woningen beperken de energielasten van bewoners en dragen bij aan een gezond klimaat.



Meer woningen en passend wonen



Betaalbaar wonen



Met aandacht Proactief Met elkaar



Prettige en gemengde buurten



**Altijd dichtbij:
online én persoonlijk**



Betere en duurzame woningen



Onze missie

De missie van Woongroen is betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben in wijken waar mensen prettig kunnen wonen.

Onze visie

Woongroen beweegt met haar woningen en dienstverlening voor haar (toekomstige) huurders mee op maatschappelijke ontwikkelingen en de lokale opgave. Daarbij richt Woongroen zich op woningen met een goede kwaliteit in leefbare wijken. Woongroen werkt daarvoor nauw samen met maatschappelijke partners.

Droom

Wij dromen van gemengde en veerkrachtige buurten en wijken waar bewoners zich thuis voelen. Met aandacht voor leefbaarheid en plek voor iedereen, omdat er voldoende betaalbare woningen zijn in verschillende prijsklassen. Onze duurzame woningen beperken de energielasten van bewoners en dragen bij aan een gezond klimaat.

Looptijd

De looptijd van de strategie is verlengd van 2030 naar 2035. Zodra de cijfers van het Woning Behoeft Onderzoek (WBO) definitief zijn en duidelijk is wat dit betekent voor de Woonvisies van De Bilt en Zeist, nemen we nieuwe nieuwbouwaantallen op in de strategie voor de periode 2031- 2035.

Koers Woongroen

De koers van Woongroen is uitgewerkt aan de hand van strategische pijlers. Deze strategische pijlers zijn:

- beschikbaarheid
- leefbaarheid
- bewoners, klantstrategie en dienstverlening
- kwaliteit en duurzaamheid
- betaalbaarheid

1. Beschikbaarheid – meer woningen en passend wonen

Nieuwbouw

Woongroen zorgt voor voldoende kwalitatief goede woningen in gemengde buurten en wijken. De sociale voorraad blijft minimaal behouden (ultimo 2023). Tot en met 2030 zetten we in op groei van minimaal 885 sociale- en middenhuurwoningen en zoveel meer woningen als maximaal mogelijk is, passend bij de lokale opgaven en de mogelijkheden van Woongroen.

In 2025 is 1 nieuwbouwproject opgeleverd met totaal 40 woningen in Zeist.

Doorstroom – toewijzen

Woongroen zorgt ervoor dat (toekomstige) bewoners passend bij hun situatie en inkomen kunnen wonen.

In 2025 heeft Woongroen 712 woningen (op)nieuw verhuurd. Met gerichte maatregelen wordt ingezet op het stimuleren van doorstroming, zodat woningen beter aansluiten bij de woonbehoefte.

2. Leefbaarheid – prettige en gemengde wijken

We werken aan buurten en wijken waar het prettig wonen is. Dit doen we door ervoor te zorgen dat er voldoende kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar zijn. We werken aan en bevorderen een 'thuisgevoel' in een sociale en leefbare woonomgeving met de begrippen als schoon, heel en veilig. We werken samen met maatschappelijke partners door problemen te signaleren, elkaar te vinden en verbinden en elkaar te ontmoeten. Woongroen kiest er bewust voor actief te zijn in de buurten waar we het hardst nodig zijn.



In beide gemeenten is in 2025 gewerkt aan het verbeteren van de samenwerking op het gebied van leefbaarheid. Op basis van relevante data, richten we ons meer op buurten en wijken waar de opgaven het grootst is en extra inzet nodig is.

3. Bewoner - dienstverlening – klantstrategie – altijd dichtbij, online en persoonlijk contact

We werken samen aan prettig wonen in De Bilt en Zeist. Bij Woongroen draait alles om onze (toekomstige) bewoners, onze belangrijkste drijfveer. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact waar het nodig is. Afgestemd op wat nodig is voor onze bewoners en voorzien van gemak. We luisteren naar de bewoners en bieden betrouwbare, persoonlijke dienstverlening. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig in onze buurten en wijken.

In 2025 is samen met huurders en organisatie gewerkt aan de huurdersvisie.

4. Kwaliteit en duurzaamheid – betere en duurzamere woningen

Woongroen werkt aan duurzame en betaalbare woningen. We investeren in duurzaamheid om het energieverbruik te beperken en op deze manier de betaalbaarheid te verbeteren. Door investeringen in isolatie van de woning en verbeterde installaties dringen we de CO₂ uitstoot terug.

In 2025 heeft Woongroen 298 woningen gerenoveerd en verduurzaamd.

5. Betaalbaarheid

Woongroen heeft als kerntaak het huisvesten van mensen met een laag inkomen door het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad.

In 2025 is voldoende aanbod in de betaalbare huurklasse gerealiseerd. Met een jaarlijkse huurverhoging van 4,5% is een balans gezocht tussen betaalbaarheid voor huurders en de opgaven voor onderhoud, beheer en investeringen.

De strategische pijlers geven niet alleen richting aan ons beleid, maar ook aan onze communicatie, aan ons gedrag als organisatie en aan ons individuele gedrag.

Strategiekaart 2025

Jaarlijks stelt Woongroen een strategiekaart op. Hiermee geven we onze strategische doelen en prioriteiten duidelijk en overzichtelijk weer. De strategiekaart biedt in 1 overzicht de belangrijkste doelen en hun onderlinge samenhang. Daarbij gebruiken we de invalshoeken vanuit klantperspectief, leer- en innovatieperspectief, operationeel en financieel perspectief. Aan de hand van de daarbij benoemde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) zijn de gestelde doelen en gewenste resultaten zichtbaar. Daarnaast werken we dagelijks aan activiteiten zoals het verhuren, onderhouden en verbeteren van woningen.

In 2025 is een groot deel van geplande doelen op de strategiekaart behaald, dan wel in gang gezet. Door de strategiekaart regelmatig te evalueren kan Woongroen tijdig bijsturen op basis van veranderende omstandigheden. Najaar 2025 zijn de strategiekaarten voor alle teams (11) samengesteld. Elk team heeft zijn eigen doelstellingen bepaald aan de hand van eigen inzicht in werk en de ontwikkeling ervan en aan de hand van 4 thema's voor 2026. Van onderaf is vervolgens verder gebouwd aan afdelingskaarten (4) en uiteindelijk de Woongroen – MT-kaart.



STRATEGIEKAART 2025

MT
 (V. 11 NOV 24)


In 2025 hebben we veel aandacht besteed aan verbetering en vooruitgang in onze dienstverlening. Met ‘onze manier van werken’ zijn we de volgende fase ingegaan. In deze fase legden we de basis voor het dagelijks sturen en het continu verbeteren vanuit het Lean en Agile gedachtengoed. Hiermee werken we aan een optimale dienstverlening voor onze huurders.

Ondertussen ging ons werk gewoon door. We bleven woningen onderhouden, renoveren en verduurzamen. Ook onze nieuwbouwactiviteiten zijn doorgezet; de nodige projecten zijn gestart. Met onze wijkteams en dienstverlening staat Woongroen ‘dichtbij’ de huurder. De samenwerking met maatschappelijke partners werd versterkt. We blijven inzetten op het voorkomen van schulden en de aanpak van de schuldenproblematiek. Ook het uitvoeren van plannen gericht op de leefbaarheid in wijken en buurten kreeg de nodige aandacht. In mei hebben we onze stakeholders gesproken over de opgave en vernieuwde strategie van Woongroen.

2.2 Portefeuillestrategie

In 2023 is de wensportefeuille voor Woongroen opgesteld en deze heeft geleid tot de Portefeuillestrategie 2024-2030 ‘Natuurlijk betaalbaar’. In 2025 is de beleidsachtbaan voor de portefeuillestrategie doorlopen. Op strategisch niveau is het effect van de toen aanstaande huurbetaling doorgetrokken én is een verdragsfactor en realisatiekans berekend over alle projecten. Het huurbeleid van vrijesectorwoningen is geoptimaliseerd én het huurbeleid is aangepast aan de Wet Huurtoeslag. Op tactisch niveau is via complexsessies input opgehaald over onder andere de uitbreiding van de verkoopwoning.

Het resultaat van de actualisatie op de portefeuilledoelstellingen is dat in 2030 voldaan wordt aan de betaalbaarheidsdoelstelling (70%), het aantal jongerenwoningen (930 woningen) en de duurzaamheidsambitie (A). Net als het voorgaande jaar wordt niet voldaan aan de beschikbaarheidsdoelstelling van de sociale- en middenhuur voorraad. Dit heeft te maken met de beperkte beschikbare locaties én de verdragsfactor en realisatiekans van wel beschikbare locaties.

2.3 Huurdersvisie

Woongroen constateert al enige tijd dat haar huurdersbestand aan het veranderen is. Er wonen steeds meer kwetsbare huurders in onze buurten en wijken. In 2025 is gewerkt aan een huurdersvisie. De huurdersvisie beschrijft vanuit welke principes Woongroen onze huurders tegemoet treedt, en wat huurders van ons mogen verwachten.

De huurdersvisie is gebouwd op 4 pijlers:

- ken je huurder
- zichtbaar bereikbaar
- heldere verwachtingen over en weer
- samenwerking

De visie geeft richting aan verbeteren en verder ontwikkelen van goede dienstverlening naar onze huurders en activeert ons om werk te maken van het stroomlijnen van onze communicatiekanalen en afspraken te maken over het delen van informatie met de huurders.

Daarnaast werken we continu aan oplossingen en verbeteringen om onze kwetsbare huurders beter te ondersteunen. Onder andere door het beter en sneller herkennen van signalen en het bieden van een helpende hand of een luisterend oor. De samenwerking met maatschappelijke partners wordt daarvoor versterkt.

Indien de leefbaarheid onder druk staat en een projectmatige aanpak van een buurt aan de orde is, kiest Woongroen ervoor om *sociaal renoveren* in te zetten. Daarbij benaderen we vóór de renovatie elke bewoner persoonlijk. Als hulp op het sociale vlak nodig is, bieden we die samen met onze sociale -en zorgpartners in de wijk. Daarnaast werken we bij *sociaal renoveren* samen met onze netwerkpartners, zoals gemeente en welzijn, aan het versterken van de sociale samenhang in de buurt en activeren we bewoners.

2.4 Toegang tot de woningmarkt

Betaalbaarheid

Meer dan 75% van onze sociale woningvoorraad heeft een huurprijs die valt binnen de huurklassen goedkoop en betaalbaar. Onderstaande tabel laat zien dat 77% van de sociale voorraad binnen de kernvoorraad valt.

In 2025 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van kale huurprijs):

Woningbezit naar prijsklasse	2025
Kernvoorraad	8.774
Duur	2.595
Sociale voorraad (kern + duur)	11.369
Vrije sector	647
TOTAAL woningen	12.016
Intramuraal zorgvastgoed	156
Maatschappelijk vastgoed	39
Bedrijfsruimte	20
Parkeervoorzieningen	894
Overig bezit	7
TOTAAL bezit	13.132



Passend toewijzen

Uitgangspunt bij onze verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2025 hebben we 98,78% van de vrijgekomen woningen passend toegewezen. Daarmee voldoen we aan de regelgeving uit de Woningwet met betrekking tot passend toewijzen.

Van de nieuwe huurders behoort 95,6% qua inkomen (een inkomen tot € 54.847, prijspeil 2025) tot onze doelgroep. Van de nieuwe huurders heeft 89,0% een inkomen tot € 49.699, 6,6% een middeninkomen (tussen € 49.699 en € 54.847) en 4,4% een hoog inkomen. De groep midden- en hogere inkomens zijn onder andere huurders die we een woning op de L-flat toewezen om meer differentiatie in huishoudsamenstelling te krijgen.

De toewijzingen buiten het reguliere systeem:

De Bilt:

- Er werden 88 statushouders gehuisvest. Woongroen zette daarvoor 28 woningen in. We hebben daarmee voldaan aan de taakstelling die het Rijk aan de gemeente De Bilt voor 2025 heeft opgelegd en we hebben de achterstand ingelopen die in 2023 ontstond.
- 27 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- 6 woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 2 middenhuurwoningen verhuurd.
- Er zijn 3 vrijesectorwoningen verhuurd.
- 13 woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen. Bij 1 woning is via een 'omklapconstructie' een huurcontract afgesloten met een huurder die in dezelfde woning begeleid woonde en waarmee het goed gaat. Er is 1 woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.

Zeist:

- Er werden 6 woningen verhuurd via het aanbodmodel Loting.
- Er werden 94 statushouders gehuisvest. Woongroen zette daarvoor 26 woningen in. In 2024 ontstond een achterstand in de taakstelling van 30 personen, in 2025 kwamen daar 10 personen bij. De corporaties in Zeist nemen een achterstand van 40 personen mee naar het volgend jaar.
- 7 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- 8 woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 7 middenhuurwoningen verhuurd.
- Er zijn 11 vrijesectorwoningen verhuurd.
- 17 woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij 5 woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat.
- Er is 1 woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.
- Er zijn in 2025 géén woningen verhuurd in het kader van de doorbraak-aanpak.
- Er zijn 25 woningen 'anti-kraak' in gebruik gegeven aan Ad Hoc.

Huurverhoging 2025

De huurverhoging van onze sociale – en middenhuurwoningen werd ook in 2025 afgestemd met onze huurdersorganisaties WoonSpraak en het HuurdersPlatform Seyst. Voor de huurders van een sociale en middenhuurwoning is de huur met maximaal 4,5% verhoogd. Dit was hoger dan de Huurdersorganisaties adviseerden: zij stelden een maximale huurverhoging van 4% voor.



Onze onderbouwing hiervoor was dat de huur wordt afgetopt op de DAEB-grens respectievelijk de streefhuur. Hetgeen betekent dat de huren op een bepaald niveau minder hard stijgen dan het inkomen inclusief loonstijging dat doet. Dat doet de betaalbaarheid toenemen.

Er waren wat uitzonderingen. Van sociale huurwoningen in De Bilt en Zeist met een energielabel E, F of G hebben we de huurverhoging beperkt tot 2,5%, omdat de kans groot is dat de energielasten van deze bewoners fors hoger zijn dan die van bewoners in woningen met een goed energielabel. Van sommige andere woningen werd de huur niet of gedeeltelijk verhoogd. Bijvoorbeeld omdat ze in de nabije toekomst worden gesloopt.

De huren van onze vrijesectorwoningen verhoogden we in 2025 met 4,1%. Dit was conform overheidsbeleid: inflatie van vorig jaar plus 1%.

De huurverhoging was geheel voorbereid en liep op planning toen de overheid medio april een huurbevriezing in haar Voorjaarsnota aankondigde voor de jaren 2025 en 2026. Voor onze huurders heeft deze periode voor erg veel verwarring gezorgd. We hebben de huurverhoging wel aangezegd aan onze huurders, maar met het voorbehoud van een mogelijke huurbevriezing. Deze aangekondigde huurbevriezing heeft ook veel van onze interne organisatie gevraagd i.v.m. nieuwe scenarioberekeningen voor de begroting, extra communicatie richting onze huurders en veel (interne) afstemming over risico's en consequenties als de huurbevriezing een feit zou zijn. Uiteindelijk is op 3 juni bekend gemaakt dat de huurbevriezing niet doorging.

Tegen de jaarlijkse huurverhoging werden 109 bezwaren ingediend. Na reactie, uitleg of beantwoording door ons zijn 71 bezwaren ingetrokken. 38 bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Op 4 bezwaren na zijn deze bezwaren afgewezen. De Huurcommissie oordeelde bij 34 bezwaren dat het huurverhogingsvoorstel redelijk was en de bezwaren dus ongegrond.

Bevorderen doorstroming

In 2020 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening voor de regeling Van Groot naar Beter. Met deze regeling willen de woningcorporaties in de regio Utrecht de doorstroming bevorderen. Huurders van een grote woning die kleiner willen gaan wonen krijgen voorrang. Zo hopen de woningcorporaties dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. In 2025 zijn 21 woningen van Woongroen toegewezen op basis van deze maatregel: 8 in de gemeente De Bilt en 13 in de gemeente Zeist.

In 2025 nodigden de wooncoaches van Woongroen een deel van haar huurders van 65 jaar en ouder met een persoonlijke brief uit om in gesprek te gaan over hun toekomstige woonwensen. Dat leidde tot 30 gesprekken, die vervolgens hebben geleid tot 3 verhuizingen met de Van Groot naar Beter regeling. In het volgend jaar benaderen we meer huurders van 65 jaar en ouder.

Den Dolder kent een eigen doorstroomregeling: inwoners van Den Dolder krijgen voorrang bij de toewijzing van een 65+ woning als ze een huurwoning achterlaten. In 2025 is met deze voorrang 7 keer een woning toegewezen.

Verkoop

We stoten jaarlijks een klein deel van ons woningbezit af. De doelstelling voor verkoop van bestaand bezit is 2-ledig. Aan de ene kant zorgt het voor differentiatie in eigendomsvorm en bevordert het de doorstroming binnen buurten en wijken. Aan de andere kant levert het inkomsten op die we gebruiken om plannen te realiseren.

In 2025 zijn 9 woningen verkocht. Daarnaast hebben we 1 overige ruimte verkocht en zijn 4 erfpachtovereenkomsten afgekocht.



We kochten 3 woningen terug in 2025. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn allen weer sociaal verhuurd.

2.5 Samen met onze maatschappelijke partners

Woongroen investeert in de samenwerking met huurders, gemeenten, sociale partners en politie. Dat doen we om de belangen van de huurders te behartigen en zodat de bewoners van onze huizen zich thuis voelen in hun straat, buurt en in de gemeenten De Bilt en Zeist.

Woongroen werkt samen met onze netwerkpartners aan prettig wonen en leefbare buurten. Deze stakeholders zijn bijvoorbeeld het HuurdersPlatform Seyst en WoonSpraak, de gemeenten De Bilt en Zeist en onze Maatschappelijke Advies Raad (MAR). Hen geven we invloed op ons beleid. We werken ook nauw samen met bewonerscommissies en maatschappelijke partners zoals welzijn- en zorginstellingen.

Samenwerken met de gemeente De Bilt

In 2025 voerden we veelvuldig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

- Prestatieafspraken en de monitoring
- Huisvesting statushouders
- Voorbereidingen voor de uitrol van een wooncoach
- Opvang (economisch) daklozen
- Wijkaanpak Bilthoven-Zuid

Prestatieafspraken met de gemeente De Bilt

Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en de gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken, waaronder de huisvesting van statushouders en de verduurzamingsopgave. In december 2025 werd de jaarschijf 2026 ondertekend.



Ondertekening prestatieafspraken De Bilt

door Danny Visser (directeur-bestuurder Woongroen), Marlène Clarck (voorzitter WoonSpraak) en Anne Marie 't Hart (wethouder gemeente De Bilt)

De prioriteiten voor 2026:

- Volop inzet op het verbeteren van bestaande woningen en het realiseren van nieuwe woningen.
- Voortzetten pilots voor woningdelen en bevordering van de doorstroming.
- Als gevolg van een grotere taakstelling voor de bijzondere doelgroepen onderzoeken we diverse huisvestingsmogelijkheden. In 2025 is het 1e Funderingshuis geformaliseerd, in 2026 zoeken we een 2e locatie. Met de Tussenvoorziening onderzoeken we tevens het initiatief 'adopteer een flat'.



- Uitvoering van de actiepunten uit het Programma Wonen & Zorg De Bilt 2030.
- Samenwerking met gemeente over de ontwikkeling van het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.

Themabijeenkomst Wonen en Volkshuisvesting

Begin september is een bijeenkomst voor de gemeenteraad, wethouders en ambtenaren van de gemeente De Bilt en WoonSpraak gehouden. Hierbij waren zowel gemeenteraadsleden, ambtenaren Wonen als de wethouder en WoonSpraak aanwezig. We hebben uitgebreid gesproken over alle onderwerpen die voor onze huurders van belang zijn, zoals nieuwbouw (locaties), de Buurtaanpak Bilthoven Zuid en leefbaarheid en aandacht voor toekomstbestendig welzijn en zorg vanuit de gemeente. Onderwerpen en afspraken krijgen een plek in de gezamenlijke lokale prestatieafspraken en de verkiezingsprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026.



In gesprek met raadsleden en andere betrokkenen van gemeente De Bilt over wonen en volkshuisvesting.

Warmteprogramma gemeente De Bilt

De gemeente De Bilt stelt in 2026 een Warmteprogramma op. Het overleg hierover wordt in 2026 gestart. Ook is het voornemen een Warmtebedrijf op te richten, de gemeente sluit zich aan bij dit Provinciale Warmtebedrijf. Woongroen denkt – als grootste afnemer – mee over het Warmtebedrijf en neemt tevens zitting in de projectgroep Brandenburg West.



Samenwerken met de gemeente Zeist

In 2025 voerden we regelmatig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

- Woon-zorg visie en het uitvoeringsprogramma woon-zorg-visie
- Bod en prestatieafspraken
- Transitievisie Warmte en verkenningbuurten
- Huisvesting statushouders en andere aandachtsgroepen
- Buurt- en wijkgericht werken
- Aanpak van monumenten en de verduurzamingsopgave

Bod op de Woonvisie Zeist

In juni 2025 heeft de gemeente Zeist de Woonzorgvisie vastgesteld. Ook zijn de voorbereidingen op de nieuwe Wet Regie versterking Volkshuisvesting opgestart. Gezamenlijk met gemeente en huurdersorganisaties is voorjaar 2025 afgesproken geen bod uit te brengen en de meerjaren prestatieafspraken met 1 jaar te verlengen.

Het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma (ter vervanging van de woonvisie) van de gemeente Zeist wordt naar verwachting in de 1e helft van 2026 opgesteld en in juni 2026 door de nieuwe gemeenteraad vastgesteld. De huidige woonvisie blijft totdat het volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld, van kracht.

Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en de gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken en de verduurzamingsopgave. In december 2025 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2026 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2026 en de komende jaren vastgelegd.



Ondertekening Prestatieafspraken Zeist door

Jeanne van Dorrestein (voorzitter Huurdersbelangenvereniging Prisma), Camiel Schuurmans (directeur-bestuurder NabijWonen), Laura Hoogstraten (wethouder Wonen, gemeente Zeist), Bert van Oorschot (voorzitter HuurdersPlatform Seyst) en Danny Visser (directeur-bestuurder Woongroen)



De prioriteiten voor 2026:

- Huisvesting aandachtsgroepen: de taakstelling statushouders zal naar verwachting nog hoog blijven en daarmee blijft dit een aandachtspunt. Knelpunt daarbij is dat deze doelgroep vist in dezelfde vijver qua woningtype (1-persoons huishoudens) als de uitstroom MO/BW. In de woonzorgvisie zullen meer aandachtsgroepen expliciet benoemd worden om te huisvesten.
- Verduurzaming via zonnepanelen: door het einde van de salderingsregeling in 2027 wordt het stimuleren van het installeren van zonnepanelen sterk geremd.
- Het aantal verhuizingen neemt sterk af (lage mutatiegraad).
- Woningbouwopgave: blijven inzetten op betaalbare woningen van sociale huur en middenhuur. Het realiseren van middenhuur door woningcorporaties is een uitdaging, omdat er geen borging vanuit het WSW mogelijk is zoals bij sociale huurwoningen.
- De introductie van het volkshuisvestingsprogramma in 2026 en opzet prestatieafspraken vanaf 2027.
- De goede samenwerking voortzetten.

Warmteprogramma gemeente Zeist

In 2025 is het overleg over het Warmteprogramma van de gemeente Zeist hervat. Andere partijen in dat overleg zijn NabijWonen en Stedin. In 2025 heeft de gemeente Zeist bureauwerk verricht naar kansrijke buurten om van het gas af te gaan aan de hand van alternatieve warmtebronnen, woningdata en lopende initiatieven. In 2026 worden de resultaten gedeeld. In 2025 is een globaal haalbaarheidsonderzoek naar een warmtenet RWZI in Zeist-West en Vollenhove afgerond. Uit het onderzoek volgt dat een warmtenet kansrijk is.

Overige samenwerking met de gemeente

Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij het opstellen en uitwerken van de visie Vooruit met buurt- en wijkgericht werken en Sociale Aanpak in Zeist Centrum (De Kern) en de voorbereiding op de Sociale Aanpak in Mamejoh. Natuurlijk werd er intensief samengewerkt met de gemeente bij de buurtaanpak Vollenhove Vooruit en de ontwikkeling van het Staatsliedenkwartier en de voormalige V&D locatie. Dat geldt ook voor het dagelijks beheer van Beukbergen dat Woongroen voor een deel voor de gemeente uitvoert.

Themabijeenkomst Wonen en volkshuisvesting gemeente Zeist

In juni heeft Woongroen (samen met NabijWonen) de gemeenteraad van Zeist, wethouders en ambtenaren en de huurdersorganisaties Prisma en HuurdersPlatform Seyst (HPS) een themabijeenkomst over Wonen en Volkshuisvesting gehouden. Naast het delen van informatie en actualiteiten op het gebied van Wonen, werden ook ervaringen uitgewisseld en werd met elkaar gedeeld waar we elkaar kunnen helpen en ondersteunen. Onderwerpen en afspraken krijgen een plek in de gezamenlijke lokale prestatieafspraken en de verkiezingsprogramma's voor de gemeenteraadsverkiezingen maart 2026.



In gesprek met raadsleden en wethouders van de Gemeente Zeist en vertegenwoordigers van huurdersorganisaties over de opgaven en kansen binnen de sociale volkshuisvesting in Zeist.



Samen optrekken: de 2 Zeister corporaties

In beleidsmatig opzicht leverde de samenwerking met NabijWonen het volgende op:

- Afstemming en totstandkoming uitvoeringsprogramma woonzorgvisie
- Afstemming voortgang uitvoering prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2026
- Afstemming inzet nieuwbouwprojecten
- Afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en de Transitievisie Warmte
- Afstemming inkomenscheck voor huurders met Sociaal Raadslieden
- Afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties
- Kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicapten

Geschillenadviescommissie

De gezamenlijke Geschillenadviescommissie (GAC WijDUZ) is een onafhankelijke commissie die geschillen - tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en de corporatie - beoordeelt over de wijze waarop een klacht is behandeld. De GAC heeft haar werkgebied in de gemeenten Zeist, De Bilt en Utrechtse Heuvelrug.

In 2025 werden 36 klachten van huurders van Woongroen aan de GAC voorgelegd, 6 minder dan in 2024. Van deze 36 klachten zijn er 22 klachten ontvankelijk verklaard. Hieruit zijn 9 hoorzittingen voortgekomen. Twee keer is een klacht (deels) gegrond verklaard door de GAC, bij 3 zittingen zijn tijdens de zitting afspraken gemaakt, 3 zaken zijn vóór de zitting alsnog opgelost en bij 1 klacht is de hoorzitting begin 2026 gepland. Bij veel klachten was de interne klachtenprocedure bij Woongroen nog niet doorlopen of de klacht nog niet bekend en is de klacht terugverwezen naar Woongroen en door ons opgepakt.

Maatschappelijke Adviesraad

Zorgen voor draagvlak onder én verbinding met de lokale samenleving, dat vinden wij belangrijk. Daarom heeft Woongroen de door Woongroed Zeist opgerichte Maatschappelijke Adviesraad (MAR) omarmd.

De MAR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over maatschappelijke aangelegenheden die van betekenis zijn voor ons beleid en onze activiteiten. Ze besteedt aandacht aan 'grote' maatschappelijke trends met een (middel)lange termijnperspectief. Denk bijvoorbeeld aan demografische ontwikkelingen, zelfredzaamheid en sociale cohesie. Maar ook de positie van bijzondere doelgroepen, maatschappelijke participatie, segregatie, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De MAR is divers qua samenstelling. De leden zijn maatschappelijk betrokken, delen affiniteit met wonen en zijn deskundig. Het zijn bewoners uit De Bilt en Zeist met verschillende achtergrond, kennis en leeftijd. Eind 2025 namen we afscheid van de voorzitter. Een nieuwe voorzitter is gekozen en er is 1 nieuw lid (uit gemeente De Bilt) aangetreden.

De MAR hield in 2025 5 vergaderingen met Woongroen. Aanvullend vergaderden ze per themagroep waarbij verdieping en uitwerking plaatsvond op de 2 gekozen thema's waarover zij Woongroen gaat adviseren. Als gevolg van de onvoorziene stempelactie op de Laan van Vollenhove (Geroflat en L-flat) eind 2025 is de presentatie van het 1e thema doorgeschoven naar 2026.

De huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en WoonSprak

Het HuurdersPlatform Seyst (HPS) is de overkoepelende organisatie voor de bewonerscommissies in Zeist. Deze behandelt de gezamenlijke belangen van alle huurders in Zeist. WoonSprak is de belangenbehartiger van alle huurders van Woongroen in de gemeente De Bilt. WoonSprak was tot 1 januari 2026 een vereniging waarvan huurders lid kunnen worden. De vereniging heeft tijdens de ALV 9 juli 2025 ingestemd met het voorstel de vereniging om te zetten in een stichting.



We zijn blij met de goede samenwerking met het HPS en WoonSpraak. Kritisch, maar constructief, betrokken en professioneel. Het is helaas niet gelukt om het HPS en WoonSpraak per januari 2026 op te laten gaan in 1 nieuwe huurdersorganisatie. Er wordt waar mogelijk wel nog steeds samen opgetrokken in bijvoorbeeld overleggen met Woongroen en het uitbrengen van adviezen.

In 2025 is 7 keer gezamenlijk overlegd door het HPS, WoonSpraak en Woongroen. Op de agenda stond onder andere:

- 'Naweeën' van de fusie bij onder andere de organisatie en dienstverlening door Woongroen
- De jaarlijkse afrekening van de servicekosten
- Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving, waaronder de Wet Betaalbare Huur
- Herziening regionale Huisvestingsverordening en lokale keuzes
- ZAV-Beleid
- Jaarlijkse huurverhoging
- Bod op de Woonvisie en prestatieafspraken 2026
- De beleidsvoornemens van Woongroen voor 2025
- De voortgang van de projecten
- Stand van zaken fusie tussen WoonSpraak en het HPS

Goede tradities behouden we graag! Daarom organiseerden we ook in 2025 weer voor alle huurders die zich vrijwillig inzetten voor hun complex, straat en wijk de jaarlijkse 'Bedank-dag'. We organiseerden begin oktober een bijeenkomst en excursie met als thema **'Van Stenen naar Mensen'**. Vorig jaar stonden we bij de jaarlijkse ontmoeting stil bij de stenen en het geld van Woongroen. Dit jaar stonden de mensen centraal. We vertelden over de sociale aanpak in De Kern. Terwijl de woningen technisch worden opgeknapt, werken we aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Via huisbezoeken krijgen we een goed beeld van hoe het met bewoners gaat, wat zij nodig hebben én wat zij zelf willen en kunnen betekenen voor hun burens en de buurt. Samenwerking met de gemeente, sociaal team en Meander Omnium is essentieel voor een sterke sociale aanpak. Aansluitend wandelden we door De Kern. We kijken terug op een informatieve en gezellige middag.



Impressie 'Bedank-dag' leden bewonerscommissies en huurdersorganisaties



Stakeholders

Woongroen heeft regelmatig contact met stakeholders. Ook ontvangen de stakeholders regelmatig een nieuwsbrief om hen te informeren over ontwikkelingen bij Woongroen. Op 15 mei 2025 is de strategie Woongroen 2025 – 2025 besproken tijdens de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. We deelden de aangescherpte strategie van Woongroen met onze stakeholders. We bespraken onze prioriteiten en lichtten de keuzes toe die Woongroen heeft gemaakt. Onze stakeholders zoals onze maatschappelijke partners, de gemeenten De Bilt en Zeist (zowel bestuurlijk als ambtelijk), het HuurdersPlatform Seyst, WoonSprak en de MAR, maar ook de RvC waren hierbij aanwezig. We haalden waardevolle input op om ons verhaal en de strategie mee af te ronden. De 1e stappen zijn gezet.



Impressie stakeholdersbijeenkomst

Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht

In 2025 nam Woongroen deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). In dit overleg staan met name de regionale uitwerking van landelijke aandachtspunten en toekomstige ontwikkelingen op de agenda. Op het punt van de belangenbehartiging laat het RWU ook naar Aedes en de landelijke politiek een eigen geluid horen.

Belangrijke thema's die in 2025 aan de orde kwamen:

- versnelling van de woningbouw en de Woondeal
- Nationale Prestatieafspraken
- toekomst woonruimteverdeling en monitor Van Groot naar Beter en huurkortingsregeling
- voortgang programma duurzaamheid en convenant duurzaam bouwen
- uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- fusie RWU/STUW/SWRU
- de corporatiemonitor

Aedes

We zijn lid van belangenvereniging Aedes en vanuit verschillende afdelingen houden we contact met (digitale) netwerken op ons vakgebied.



2.6 Kwaliteit van onze woningen

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden investeren we in onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De kwaliteit wordt vastgesteld conform de NEN2767. Elk jaar wordt 1/3 van ons bezit opnieuw geïnspecteerd conform de NEN2767.

Voor het beheersen van de kwaliteit werken wij voor het reparatie- en mutatieonderhoud samen met externe ketenpartners. Zij leveren ons input voor de onderhoudsbegroting en denken mee in onze jaarplannen. Ook andere contractpartijen, zoals voor liften en verwarmingsketels, leveren input voor de meerjarenonderhoudsbegroting. Samen zorgen wij dat de data en kwaliteit van de meerjarenonderhoudsbegroting op orde blijft.

Reparatieonderhoud

Aan reparaties gaven we in 2025 gemiddeld € 480,- per woning uit. Dat is een aanzienlijke daling ten opzichte van 2024 met gemiddeld € 592,- per woning. En ook een aanzienlijke daling ten opzichte van 2023. We zien met name een daling in grotere opdrachten, zoals badkamer, keuken en toilet renovaties bij reparatieonderhoud. In totaal gaven we in 2025 € 5,8 miljoen uit aan reparaties, waar de verwachting was dat we € 7,2 miljoen zouden uitgeven.

Mutatieonderhoud

De gemiddelde kosten per mutatie zijn in 2025 gestegen ten opzichte van 2024, namelijk € 9.167,- per mutatie versus € 8.454,- per mutatie. In 2023 betrof het € 5.925,- per mutatie. We zien een lichte stijging in het totaal aantal mutaties en mutaties met een bedrag hoger dan € 30.000. Daarnaast zijn de prijzen met 4,16% gestegen. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2025 totaal € 6,5 miljoen uit waar de begroting uitging van € 6,1 miljoen.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die we in de meerjarenplanning hebben staan. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van keukens, badkamers, cv-ketels, dakrenovaties en schilderwerkzaamheden. Vanaf 2024 laten wij tijdens een schilderbeurt ook het enkelglas vervangen en voorzien wij een perilex-aansluiting voor elektrisch koken bij een keukenrenovatie. Aan regulier planmatig onderhoud besteedden we in 2025 € 14,1 miljoen. We besteedden € 3,2 miljoen aan contractonderhoud (zoals liftonderhoud en -keuringen en 2-jaarlijkse onderhoudsbeurten aan cv-ketels).

Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

In ons beleidsplan benoemen we de doelstelling voor een duurzame woningvoorraad met een gemiddeld energielabel A in 2030. Het gemiddelde energielabel eind 2025 is een label B. Het aantal woningen met minimaal een energielabel B ten opzichte van 2024 is in 2025 gestegen met 4,7%. Woningen met een energielabel A of hoger zijn met 10% gestegen. Vanuit de aanpak Nationale Prestatieafspraken is het doel om in 2029 geen woningen met een energielabel E, F of G te bezitten. Met uitzondering van gemeentelijke en rijksmonumenten. Vergeleken met 2024 hebben we in 2025 200 woningen minder (-17,4%) in een label E, F of G. Woongroen heeft op basis van deze afspraken de portefeuillestrategie 2024-2030 opgesteld. De stijgingen en dalingen komen mede door verduurzaming bij renovaties of onderhoud, sloop en verkoop.



Energielabels	Aantal woningen eind 2024	Aantal woningen eind 2025
A++++	0	11
A+++	101	154
A++	200	244
A+	150	382
A	4.394	4.549
B	2.380	2.221
C	2.822	2.721
D	1.104	998
E	562	485
F	318	271
G	211	145
Geen label (*)	68	9
Totaal	12.310	12.190

(*) betreffen veelal monumenten



2.7 Projecten

Naast het onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. Net als in de afgelopen jaren werden in 2025 veel projecten opgepakt. Hierna volgt een opsomming van de projecten die in 2025 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

De Bilt

Tuinstraatkwartier herstructurering 125 nieuwbouwappartementen

Het bestemmingsplan is in 2025 onherroepelijk geworden. Voor de zomer zijn de woningen leeggekomen en zijn ze dicht geplankt. De nutsaansluitingen zijn verwijderd en na de zomer is de sloper gestart met het verwijderen van het asbest. Eind maart – begin april 2026 is de sloper klaar met de werkzaamheden en worden de sloopkavels ingezaaid met gras.

In het najaar van 2025 is Dura Vermeer geselecteerd als ontwikkelende aannemer. Zij werken de plannen verder uit om te komen tot een omgevingsvergunning. De beoogde start bouw is 2e helft 2026.



Impressie start sloop 108 duplexwoningen, waarmee we ruimte maken voor 125 nieuwe, duurzame huurappartementen én een fijne leefomgeving voor bewoners van het Tuinstraatkwartier.



Brandenburg West - Gasloos

In de wijk Brandenburg West probeert de gemeente De Bilt een deel van haar gemeente aan te sluiten op rioolwarmte. Woongroen heeft 270 appartementen verdeeld over 3 complexen aan de Kometenlaan die hierop aangesloten kunnen worden. De appartementen van Woongroen zijn al gerenoveerd naar all-electric. De woningen worden nog wel collectief verwarmd met een cascade cv-opstelling.

Om het project haalbaar te maken is het van belang dat een groot deel van de particuliere huiseigenaren ook aangesloten worden. De gemeente is intensief met deze eigenaren in gesprek om hen te motiveren hun woning op het nieuwe warmtenet aan te sluiten. Het is nog onduidelijk of en zo ja wanneer het nieuwe warmtenet wordt gerealiseerd.

De gemeenteraad heeft in Q4 2025 besloten om een warmtebedrijf op te richten. Hierop volgend zal de gemeente opnieuw in gesprek gaan met alle betrokken partijen waaronder Woongroen.

Brandenburg zwembad nieuwbouw 12 eengezinswoningen

Dit betreft de nieuwbouw van 24 eengezinswoningen op de oude zwembadlocatie in Bilthoven. Wij nemen 12 woningen turn-key over van de ontwikkelaar, waarvan 8 sociaal en 4 middenhuur woningen. Woningen worden aangesloten op riothermie van het nieuwe zwembad. De aannemer is in 2025 door de gemeente geselecteerd en de start bouw is eind 2026 gepland.



Impressie van het nieuwe Biltsche Parkcarré, wat straks verrijst op de locatie van het voormalige zwembad in Bilthoven



Nobelkwartier blok 6+7 8 eengezinswoningen en 10 appartementen - nieuwbouw

Start bouw is eind 2025 gestart, de bouwput is uitgegraven en in de 1e 2 weken van januari 2026 zijn de bodemlussen voor de woningen geboord. De beoogde oplevering is 1e kwartaal 2027.



Sporthal, cultureel centrum én woningen onder 1dak. Alle betrokken partijen gaven het startsignaal voor bouw van de 1e fase van het Nobelkwartier.

Nobelkwartier blok 1-4 56 appartementen - nieuwbouw

Voor deze appartementen hebben we in 2025 een aannemer geselecteerd. Het overleg met Welstand loopt helaas nog door tot in het 1e kwartaal van 2026. De bouwvergunning wordt nu uitgewerkt en de verwachte start bouw is eind 2026.

Bilthoven

De Kwartieren – renovatie 254 woningen

Het project is gestart in 2024. Er zijn in 2025 in ongeveer 175 van de 254 woningen opgeleverd. Het gemiddelde energielabel is A+. De laatste woningen worden in maart van 2026 opgeleverd. De stroomaansluiting van de woningen worden verzaagd naar 3 x 25 amp en samen met de verduurzaming zijn de woningen gereed voor de toekomst om aangesloten te kunnen worden op een toekomstige alternatieve warmtevoorziening. In 2025 hebben de nutspartijen kabels vervangen inclusief broze leidingen. De bewoners in de wijk hebben mede hierdoor veel overlast gekend in 2025. Voor de zomervakantie 2026 zullen naar verwachting alle werkzaamheden in de wijk gereed zijn en dan keert de rust voor onze bewoners na 2 jaar terug in de wijk.



Laatste fase woningverbetering in de Kwartieren: het Pieter Noorwitskwartier

Huisartsenpraktijk Orionlaan 61 - transformatie naar 3 middeldure huurwoningen

De start van de uitvoering is fors vertraagd doordat het Soortenmanagementplan (SMP) niet is vastgesteld binnen de gemeente de Bilt. De beoogde start bouw is april 2026 en de uitvoering zal ongeveer 6 maanden duren. De middeldure huurwoningen worden toegevoegd aan woongroep Lugtensteyn. Met deze toevoeging is het voor de woongroep mogelijk om, binnen de kaders van het passend toewijzen, meer diversiteit aan bewoners in de woongroep op te nemen.

Leyens Erve – nieuwbouw 22 sociale en 14 middeldure appartementen

Op het terrein van het voormalig politiebureau van de gemeente De Bilt is een plan ontwikkeld door de ontwikkelaar Aalberts-Did ontwikkeling. In deze ontwikkeling zijn 36 appartementen voor Woongroen. Dit zijn 22 sociale en 14 middenhuur woningen. In januari 2025 is de bouw gestart. De oplevering van de woningen zal in Q2 van 2026 plaatsvinden. Het gebouw heeft een eigen naam gekregen zijnde 'Hofwachter'. Hof heeft betrekking op dat het gebouw gesitueerd is aan een hof en wachter verwijst naar de werknemers van het oude politiebureau.



Hoogste punt woongebouw Leyens Erve bereikt

Pluto- en Beatrixlaan 141 appartementen – renovatie



Werkzaamheden aan de Plutolaan zijn in volle gang. Hier is forse vertraging opgelopen doordat enerzijds Stedin zijn zaken niet op orde kreeg en anderzijds doordat de uitvoering niet naar wens verliep. De verwachting is dat de werkzaamheden voor de 1e 84 woningen in juni 2026 zijn afgerond.

Flexwoningen 93 woningen

In goede samenwerking met de gemeente is Woongroen eind 2023 gestart met het plan om kleine verplaatsbare woningen in de sociale huur te realiseren op 2 locaties in Bilthoven voor een periode van 10 jaar. Op de locaties Berlagelaan en Kwekerij (bij gemeentehuis Jagtlust) kunnen samen 93 woningen komen. In 2024 heeft de gemeente de kaders voor dit project uitgewerkt en vastgesteld en heeft Woongroen Barli BV geselecteerd als bouwer.

Tegen alle verwachting in zijn we heel 2025 bezig geweest met de ruimtelijke procedures. Voor de 1e 33 woningen zijn deze inmiddels afgerond. In de 2e helft van 2026 worden deze naar verwachting geplaatst. De procedure voor de resterende 60 woningen ligt begin 2026 bij de rechter.

Doelgroep van de flexwoningen is voor de helft jongeren uit De Bilt, voor een derde statushouders en voor het overige deel spoedzoekers.

Weegschaal – nieuwbouw 36 appartementen

Bij een grote gasontploffing is in april 2022 de helft van een portieketageflat met 28 woningen vernietigd. Daarna zijn ook de resterende woningen ontruimd. In 2025 is een aannemer geselecteerd om de 28 sociale en 8 middeldure appartementen te realiseren. Ook is de sloop in dit jaar afgerond en is de bouwvergunning aangevraagd. Deze is verleend in het 1e kwartaal 2026 en de bouw start in het 2e kwartaal. De uitvoering zal ongeveer een jaar duren.

Zeist-West

Griffensteijn herstructurering tot 98 nieuwbouwwoningen

In de zomer van 2025 zijn de 1e 40 nieuwe woningen opgeleverd. Aansluitend is de sloop van de 2e fase uitgevoerd. De nieuwbouw van deze 2e fase betreft 58 woningen. De start hiervan is begin 2026 en de woningen worden in datzelfde jaar opgeleverd.





Impressie oplevering 1^e 5 woningen aan de Ridderschapslaan

Nijenheim-Couwenhoven 100 eengezinswoningen – renovatie

Begin 2025 is het bouwteam opgestart en zijn er scenario's uitgewerkt in een haalbaarheidsbesluit. Het concept-haalbaarheidsbesluit is uitgewerkt en in oktober 2025 besproken in het Asset-team. Begin 2026 wordt het haalbaarheidsbesluit voorgelegd aan het MT voor de verdere besluitvorming. De uitvoering van de werkzaamheden zijn uitgesteld.

Nijenheim – inbreiding naast flat 40 De Grift

In 2025 is gestart met de bouw van 44 appartementen op de kop van de bestaande flat De Grift. De oplevering staat voor medio 2027 gepland. Als het gebouw bijna gereed is gaat de gemeente de naastgelegen parkeerplaats opnieuw bestraten en indelen. Samen met de gemeente bekijkt Woongroen hoe optimaal doorstroming door senioren uit de eengezinswoningen in de omliggende wijk gerealiseerd kan worden.



Impressie nieuwbouw

Vogelwijk fase 3B - nieuwbouw

Woongroen heeft de intentie om op deze locatie een appartementencomplex met circa 40 appartementen te realiseren. In 2025 is gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het plan. De start van de bouw is nog niet bekend.



Zeist-Noord

Nicolaas Beetslaan, Dijnselweg en Panweg – onderhoud en verduurzaming 31 woningen

Verduurzaming en groot onderhoud van 31 gemeentelijke monumenten naar label A. In juni 2025 heeft het MT en RvC het investeringsbesluit genomen en we zijn in oktober 2025 gestart met de uitvoering. Project zal juni 2026 worden opgeleverd.

Dichterswijk 16 MGW Vestdijklaan – renovatie 16 woningen

Dit zijn 2 woongebouwen, elk met 8 gestapelde maisonnettes. De werkzaamheden aan 2 blokken aan de Vestdijklaan zijn in september 2025 gestart en worden begin 2026 afgerond.

Joost van den Vondellaan – nieuwbouw 23 appartementen.

De start van dit project was in maart 2025 en er worden 22 appartementen en een gemeenschappelijke woonkamer gerealiseerd. De oplevering is gepland voor medio 2026. Met dit gebouw wordt in Zeist een preventieve woonvoorziening gerealiseerd, die gericht is op het voorkomen van dakloosheid en escalatie van problematiek door middel van woonruimte en zorg in Zeist zelf. Totaal zijn het 15 woningen voor de bijzondere doelgroep, deze woningen worden in samenwerking met gemeente Zeist en het leger des Heils verhuurd. De 7 reguliere woningen zijn voor draagbewoners die hiervoor apart geselecteerd worden. Medio 2026 wordt het plan opgeleverd. Met dit gebouw wordt in Zeist een preventieve woonvoorziening gerealiseerd, die gericht is op het voorkomen van dakloosheid en escalatie van problematiek door middel van woonruimte en zorg in Zeist zelf.



Impressie officiële start nieuwbouw Vondellaan.

Staatsliedenkwartier – herstructurering.

Voor het toekomstplan Staatsliedenkwartier is in 2025 een grote stap gezet. Het plan is gestart met het opstellen van een startnotitie. Deze is begin 2025 unaniem vastgesteld in de gemeenteraad. In participatie met circa 30 wijkbewoners (huurders, omwonenden en ondernemers) is in 4 bijeenkomsten en een excursie het toekomstplan uitgewerkt. Bij alle betrokkenen is veel waardering voor de manier waarop Woongroen dit plan aanpakt. Totaal gaat het om de vervanging van 308 portiekwoningen en de nieuwbouw van 550 tot 650 woningen en maatschappelijke voorzieningen. Voor dit plan moet het omgevingsplan worden aangepast. Alle onderzoeken die hiervoor nodig zijn, zijn in 2025 uitgevoerd en het is de bedoeling dat begin 2026 de omgevingsplanwijziging gaat starten.

De planning op hoofdlijnen is dat in 2029 gestart wordt met de sloop van de 1^e fase. Aansluitend zullen dan de andere fases volgen. Het is de bedoeling om het plan in een periode van 10 jaar uit te voeren waarbij de laatste woning in 2040 opgeleverd gaat worden. Van de 308 te vervangen woningen moeten er 12 aangekocht worden van particuliere eigenaren. In 2025 is er één woning aangekocht.



Patijnlaan en omgeving - renovatie of sloop 80 woningen

Dit project doorloopt een buitengewoon moeizaam proces. Sinds jaren zijn we met de gemeente in overleg over de aanpak van deze 80 gemeentelijke monumenten. In 2025 hebben we een aantal onderzoeken uit laten voeren en zijn we met de gemeente verder in gesprek gegaan over de toekomst van deze woningen. We verwachten in het 1e kwartaal 2026 een collegebesluit te hebben wat ruimte biedt om met een gecombineerde aanpak van dit gebied aan de slag te gaan.

Patijnkwartier 28 eengezinswoningen - renovatie

De start van de werkzaamheden was in maart 2025, waarna de werkzaamheden eind 2025 gereed waren. Het schilderwerk wordt begin 2026 afgerond.



Impressie groot onderhoud en verduurzaming 28 woningen Patijnkwartier

Thorbecke-/Nolenslaan - renovatie 38 woningen

Dit betreft 38 eengezinswoningen aan de randen van het Staatsliedenkwartier. In november 2024 startte de uitvoering van dit project. Alle woningen worden gerenoveerd naar een A-label en waar nodig worden de badkamer, keuken en toilet aangepakt. Verder worden 4 duplexwoningen samengevoegd tot 2 eengezinswoningen. In het 2e kwartaal van 2025 zijn deze woningen opgeleverd.

Buurt hart Vollenhove – herstructurering (nieuw toegevoegd)

De gemeente Zeist is in 2025 gestart met de planontwikkeling voor het buurthart in Vollenhove. Woongroen heeft hier een voormalige school in eigendom die in dit plan kan worden vervangen voor een woongebouw met circa 60 appartementen. In 2026 wordt door gemeente Zeist het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling opgesteld.



Geroflat en L-flat – onvoorziene onderhoudswerkzaamheden

In november 2025 bleek uit onderzoek dat de wapening van de galerij- en balkonplaten niet volledig aan de huidige normen voldoet. Extra steun was nodig. We namen uit voorzorg maatregelen voor de veiligheid van bewoners en bezoekers. Er is geen direct gevaar. De galerijen en balkons van de Geroflat en L-flat zijn voorzien van stempels. De werkzaamheden zijn eind Q1 2026 afgerond. Met de ondersteunende stempels zijn de galerijen en balkons veilig en stevig, ook bij zware belasting. In 2026 doen we verder onderzoek naar een definitieve oplossing.

Zeist-Centrum

'De Kern' 327 meergezinswoningen en 24 eengezinswoningen - renovatie

De Kern bestaat uit 4 complexen in het centrum van Zeist. Deze complexen zijn aan groot onderhoud toe en worden daarbij direct verduurzaamd. Daarnaast wordt bij dit project sociaal gerenoveerd om de leefbaarheid en de sociale cohesie bij bewoners in de wijk te vergroten.

De start van de uitvoering van complex Achterheuvel met 55 meergezinswoningen was in april 2025 en deze werkzaamheden zijn in Q1 2026 gereed.

De werkzaamheden aan de 140 meergezinswoningen van complex Promenade zijn in september 2025 gestart en naar verwachting in juli 2026 gereed.

Voor complex Torenlaan met 24 eengezinswoningen staat de start gepland in maart 2026.



Impressie bewonersbijeenkomst Torenlaan

Voor De Heuvel met 132 meergezinswoningen is op 24 juni 2025 een haalbaarheidsbesluit goedgekeurd. Hierna is het definitieve ontwerp uitgewerkt tot een investeringsbesluit wat begin 2026 ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC. De start van deze werkzaamheden is in de zomer van 2026 gepland waarna het voor de zomer van 2027 gereed zal zijn.





Impressie kennismaking met de bewoners van woongebouw De Heuvel

Driehoek Schaerweijdelaan - sloop-nieuwbouw

Het complex Driehoek Schaerweijdelaan bestaat uit 16 woningen met een nominatie voor sloop. In 2025 is het Haalbaarheidsbesluit voor het project vastgesteld. Er is een aannemersselectie geweest en een aannemer gecontracteerd. De overleggen met de gemeente Zeist over de stedenbouwkundige invulling lopen. Begin 2026 wordt er overeenstemming verwacht en kan de voorbereiding van de realisatiefase opgestart worden.

1e Hogeweg (voormalige V&D-locatie) - sloop-nieuwbouw 189 appartementen

In november 2025 is een koopovereenkomst gesloten door Woongroen met Opportunity Vastgoed. Tegelijkertijd is er een turnkey realisatieovereenkomst getekend door Woongroen met de aannemer Akor voor het turnkey afnemen van 189 appartementen, circa 300 m2 commerciële ruimtes en 66 parkeerplaatsen in de kelder. De start van de werkzaamheden is in januari 2026 gepland, waarna de oplevering volgens planning in het laatste kwartaal van 2028 zal starten en in maart 2029 zal zijn afgerond.



Na 10 jaar leegstand werd eind januari het officiële startsein gegeven voor de sloop van het voormalige V&D-pand in Zeist.





Impressie nieuwbouw

Mamejoh - renovatie

Mamejoh betreft 143 woningen in de straten Johan de Meesterstraat, Melis Stokestraat en Mr. H. Marsmanstraat te renoveren. De projectnaam MamejoH is een afkorting van de eerder genoemde straatnamen. Dit project bestaat uit beneden- en bovenwoningen. Bij dit project wordt ook sociaal gerenoveerd om de leefbaarheid en de sociale cohesie bij bewoners in de wijk te vergroten. In 2025 zijn verschillende scenario's uitgewerkt en is hierin een keuze gemaakt. Het selectietraject is eind 2025 opgestart en in het 1e kwartaal van 2026 verwachten we het plan met een aannemer verder op te kunnen pakken.



2.8 Service, dienstverlening en participatie

We investeren niet alleen in onze woningen. Ook onze service en dienstverlening willen we continu blijven verbeteren. Bij Woongroen draait alles om onze bewoners, onze belangrijkste drijfveer. We verlenen onze diensten snel en in 1 keer goed. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact, afgestemd op de behoeften van bewoners en voorzien van gemak.

Klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn belangrijke thema's binnen Woongroen

We blijven ons Klant Contact Centrum (KCC) en de klantprocessen continu monitoren en verder optimaliseren waarbij onze huurder en de kwaliteit van de dienstverlening steeds centraal staan. Het KWH meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid.

De huurders van Woongroen waarderen onze dienstverlening op de onderdelen 'Nieuwe huurder', 'Vertrokken huurder' en 'Reparaties' zodanig dat de kwaliteit voldoet aan de uitgangspunten van het keurmerk KWH-Huurlabel (minimaal rapportcijfer 7,0 en minimaal 85% tevreden huurders). Alleen het onderdeel 'Onderhoud' scoort onder de norm. Dat betekent dat Woongroen in 2025 het keurmerk niet toegekend heeft gekregen.

Ook het onderdeel 'Algemene waardering' scoort onder de norm. Uiteraard werken we ook aan het verbeteren van dit onderdeel. Dit onderdeel is echter niet van invloed op het behalen van het KWH-label.

	2025 Woongroen		2025 landelijk	
	rapportcijfer	% tevreden huurders	rapportcijfer	% tevreden huurders
Nieuwe huurder	7,5	90%	7,8	94%
Vertrokken huurder	7,7	91%	7,9	92%
Reparaties	7,9	91%	8,2	94%
Onderhoud	6,8	78%	7,5	88%
Algemene waardering	6,1	73%	7,1	85%

Digitaal als het kan

De online ontwikkelingen gaan snel. Een goede dienstverlening is belangrijk. Ook online. Dit kan altijd beter en sterker. Eigentijdse dienstverlening betekent dat we steeds minder post versturen en meer digitaal contact hebben met onze huurders. Ook kunnen huurders steeds meer zaken zelf online regelen. De tijd die we hiermee besparen, zetten we graag in voor oprechte aandacht voor onze huurders als de situatie daarom vraagt. Voor huurders die minder digitaal vaardig zijn of dat niet fijn vinden, blijft uiteraard de mogelijkheid voor persoonlijk contact. Zij zijn welkom om langs te komen bij 1 van onze kantoren, in de wijk bij collega's of om telefonisch contact met ons op te nemen.

Afrekening servicekosten

De afrekening servicekosten over 2024 was een uitdaging om de afrekening op tijd, dat wil zeggen voor 1 juli 2025, aan de huurders te sturen. Dit ging redelijk voorspoedig en is voor 98% gelukt. De uitdagingen zaten erin dat het effect van m.n. andere tarieven voor elektra en verwarming. We hebben intern geëvalueerd welke aandachtspunten en verbeterpunten er waren om het proces en de communicatie weer verder te verbeteren.

Digitale nieuwsbrieven en projectinformatie

In 2025 stuurden we 7 keer een informatieve e-nieuwsbrief aan onze huurders en relaties. Ook in de projecten communiceerden we zo veel als mogelijk digitaal.



Social media

Aan onze zichtbaarheid op social media werd ook in 2025 extra aandacht besteed. Via Facebook informeerden en inspireerden wij huurders en andere geïnteresseerden. Via LinkedIn hielden we samenwerkingspartners en andere professionals op de hoogte van de ontwikkelingen binnen Woongroen.

Bewustzijn informatiebeveiliging verbeteren

We zetten de campagne voor het bewustzijn rondom informatiebeveiliging onder onze medewerkers voort. Er zijn diverse phishing campagnes gehouden en medewerkers hebben (korte) videotrainingen aangeboden gekregen. In 2026 gaan we hier verder mee aan de slag.

Incassobeleid

Woongroen heeft een scherp incassobeleid. We zitten dicht op huurders met betalingsproblemen, schakelen snel met schulddienstverlening en Sociaal Raadslieden en komen snel tot goede betaalafspraken met huurders en instanties. Dit alles om te voorkomen dat een schuld te hoog oploopt.

De huurachterstand bij zittende huurders bedroeg per 1-1-2025 0,64% , per jaareinde betrof de huurachterstand bij de zittende huurders 0,98%. De afrekening servicekosten heeft gezorgd voor een stijging van de huurachterstand omdat veel mensen moesten bijbetalen voor de stookkosten en de voorschotten van de te betalen servicekosten bijgevolg verhoogd werden halverwege het jaar. Deze stijging hebben we nog niet kunnen keren. De achterstand van vertrokken huurders is in 2025 begonnen en geëindigd op 0,27%.

De inzet van het incassoteam en POM (mail to pay) bij de (digitale) uitvoering van het incassoproces is er op gericht de achterstanden weer te laten dalen, uiteraard met in achtneming van de (financiële) mogelijkheden van huurders en in samenwerking waar nodig met onze samenwerkingspartners.

2.9 Hulp en verbinding: samen werken aan prettig wonen

Door een scherp incassobeleid en hulp bij het oplossen van betalingsproblemen, overlast of andere problemen proberen we ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2025 waren er 6 ontruiming van woningen. In Zeist was één ontruiming op basis van overlast. In De Bilt zijn 5 woningen ontruimd: twee ontruiming waren op basis van huurachterstand, 1 op basis van hennep, 1 wegens (langdurige) detentie en 1 wegens woonfraude. In 2024 waren er 9 ontruiming.

Laatste-kansbeleid

Zowel in de gemeente De Bilt als in de gemeente Zeist hanteren we een laatste-kansbeleid . Mensen die dreigen uitgezet te worden, kunnen - met behulp van een zorgcontract én met voorwaarden en afspraken over begeleiding - in de woning blijven wonen. Op die manier dragen we bij aan het voorkomen van huisuitzettingen.

Overlast, burenruzies en Buurtbemiddeling

We adviseren bewoners die overlast ervaren altijd eerst zelf het gesprek aan te gaan met hun burens. Als dat niet afdoende helpt, adviseren we Buurtbemiddeling in te schakelen. Al jaren is Buurtbemiddeling succesvol in De Bilt en Zeist. Getrainde vrijwilligers bemiddelen bij burenruzies: ze luisteren naar beide partijen en begeleiden ze om samen het conflict op te lossen.



Hieronder een overzicht van de nieuwe aangemelde casussen in 2025:

	De Bilt	Zeist
Totaal aantal aangemelde nieuwe casussen bij Buurtbemiddeling MeanderOmnium	62	83
Aantal aangemelde casussen door Woongroen	1	3
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongroen	22	26
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongroen bij betrokken waren	46	45

We stimuleren bewoners, mede op verzoek van Buurtbemiddeling, om zelf hun melding te doen. Dat geeft bewoners meer 'eigenaarschap' om zelf aan de slag te gaan.

In sommige situaties helpt een gesprek, een brief of Buurtbemiddeling niet om de overlast op te lossen. Bijvoorbeeld omdat gemaakte afspraken niet nagekomen worden of de (overlast)situatie te complex is. In die gevallen nemen onze wijkconsulenten de overlast in behandeling. Het aantal en de complexiteit van de overlastzaken neemt toe.

Het aantal casussen is wat toegenomen ten opzichte van 2024.

2.10 Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten

Onze bewoners, van jong tot oud, wonen in buurten en wijken in de gemeenten De Bilt en Zeist. Een prettige buurt en woonomgeving draagt bij aan hun woongenot. We investeren in de samenwerking met huurders, gemeenten, sociale partners en politie. Dat doen we om de belangen van de huurders te behartigen, zodat de bewoners van onze huizen zich thuis voelen in hun straat en buurt in de gemeenten De Bilt en Zeist. De trend van individualisering, vergrijzing en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen vraagt om toekomstbestendige oplossingen. Woongroen draagt waar mogelijk bij aan het beperken van overlast, het stimuleren van de sociale cohesie en daarmee verbeteren van de wijk.

Welzijn en zorg behoren niet tot onze kernactiviteiten. Maar we vinden dat onze maatschappelijke verantwoordelijkheid niet ophoudt bij het verhuren en onderhouden van woningen. We stimuleren bewonersinitiatieven en investeren in leefbaarheid. We werken samen met maatschappelijke partners door problemen te signaleren. We zorgen waar we kunnen ervoor dat bewoners ondersteuning van zorg en welzijn krijgen, onder andere door een 'warme' overdracht. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig in onze buurten en wijken.

Wijk- en buurtgericht werken in Zeist en De Bilt

In Zeist continueerden we onze (personele) inzet aan Wijkgericht Werken. Onze wijkconsulenten maken onderdeel uit van de gemeentelijke wijkteams. We leveren ook een financiële bijdrage aan het Wijkgericht Werken. Met alle betrokken partijen ontwikkelden we in 2024 en 2025 'Wijkgericht Werken 2.0'. Met als doel dat meer dan voorheen wordt aangesloten bij bewonersbehoeften, -wensen en verlangens en buurten en hun bewoners in hun eigen kracht te zetten. In 2025 is een begin gemaakt met de (praktische) invulling van dit idee.



Ook in De Bilt maken onze wijkconsulenten onderdeel uit van de gemeentelijke gebiedsteams. We werkten in 2025 samen met de gemeente, andere maatschappelijke partners en bewoners aan de ontwikkeling en totstandkoming van de buurtaanpak Bilthoven-Zuid. Deze buurtaanpak is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en het versterken van de buurt en het versterken van de samenwerking tussen betrokken partijen.

We leverden in 2025 een financiële bijdrage aan Kerk & Samenleving ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de wijkloophuizen in Kerckebosch, Vollenhove en het Staatsliedenkwartier in Zeist.

In onze buurten en wijken worden regelmatig initiatieven ontplooid die de leefbaarheid vergroten, de veiligheid ten goede komen, die overlast voorkomen of de gezelligheid in een woongebouw vergroten. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2025 die de leefbaarheid verbeterden:

- In diverse woongebouwen leverden we een bijdrage om de inrichting van de algemene ruimte te verfraaien, de informatievoorziening te verbeteren of de entree persoonlijker te maken.
- In een aantal woongebouwen zijn extra voorzieningen, zoals een automatische deuropener en drempelhulpen, gerealiseerd om de toegankelijkheid voor bewoners te vergroten.
- We hingen (extra) camera's op in een aantal woongebouwen om de veiligheid te vergroten.
- In diverse buurten en woongebouwen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd of leverden we een financiële bijdrage aan bewoners die zelf het tuinonderhoud met elkaar doen.
- We zijn met een koffietuk tuk langsgegaan bij de bewoners van de Kometenlaan om te horen hoe ze wonen en of ze wensen hebben voor de inrichting van de entrees.
- We stellen ruimte in ons gebouw aan de Kometenlaan in Bilthoven beschikbaar voor de vrijwilligers van Mens Dichtbij van De Buurtkamer.
- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.
- In Nijenheim stellen we een ruimte beschikbaar voor een groep bewoners die daar allerlei activiteiten organiseren voor medebewoners.

Buurtaanpak Vollenhove Vooruit (Zeist Noord)

Eind 2019 heeft de gemeente Zeist het ambitiedocument 'Vollenhove Vooruit' vastgesteld. Woongroen deelt de ambities voor Vollenhove. We sluiten waar mogelijk aan bij deze buurtaanpak en zoeken de samenwerking met partijen daar waar nodig.

Een aantal initiatieven die hieruit zijn voortgekomen, zijn ook in 2025 gecontinueerd:

- De gemeente heeft de inzet van het team Voor L-kaar voor de ondersteuning waar nodig van de bewoners van de L-flat verlengd. De goede samenwerking en afstemming met dit team, het (sociaal) wijkteam, Centrum Jeugd en Gezin (CJG), gemeente en politie is gecontinueerd.
- Huiskamer 't Laantje wordt sinds de afronding van het project gebruikt als overleg- en ontmoetingsplek door de verschillende (professionele) partijen die in Vollenhove actief zijn.
- Het project 'gerichte woningtoewijzing' in de L-flat waarbij voor een aantal woningen (maximaal 25 per jaar) nieuwe bewoners geselecteerd worden op basis van hun motivatie om iets extra's voor hun burens en de buurt Vollenhove te doen is succesvol. Er vinden aanbiedingsgesprekken plaats met een selectiecommissie. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen. De nieuwe huurders hebben diverse initiatieven en activiteiten ontwikkeld. De positieve evaluatie eind 2024 van het experiment 'gerichte woningtoewijzing' in de L-flat heeft geleid tot voortzetting en uitbreiding. Met instemming van College en Raad van de gemeente Zeist zetten we de gerichte toewijzing in 2025 en 2026 voort in de L-flat én de Geroflat.



Buurtaanpak De Kern (Zeist Centrum)

De Kern bestaat uit 4 complexen in het centrum van Zeist. De woningen in deze complexen krijgen groot onderhoud en worden verduurzaamd. We combineren de technische aanpak met een sociale aanpak om de leefbaarheid en de sociale cohesie bij bewoners in de wijk te vergroten.

Eén van de onderdelen bij de sociale aanpak is het thuis bezoeken van alle bewoners. Deze huisbezoeken zijn gericht op onder andere het inventariseren van woonbeleving, leefbaarheid en betrokkenheid bij de buurt en de burens. Eind 2025 zijn alle huisbezoeken in De Kern afgerond.

Samen met netwerkpartners, waaronder gemeente, MeanderOmnium en Sociaal Team, is een 'huiskamer van de wijk', Het Dorpshart, gerealiseerd als ontmoetingsplaats voor bewoners. Er zijn inmiddels veel bewoners van het centrum betrokken bij het organiseren van allerlei activiteiten voor medebewoners. Waar nodig met ondersteuning van medewerkers van MeanderOmnium.

Elke week is er een casusoverleg tussen de medewerkers van Woongroen die vanuit de sociale aanpak betrokken zijn en het Sociaal Team van de gemeente om eventueel benodigde zorg en ondersteuning voor bewoners af te stemmen.



Opening van het Dorpshart, het nieuwe wijkcentrum in het centrum van Zeist.

Een 'wijkhuiskamer' waar ontmoeting, verbinding en samenwerken centraal staan. Een plek voor en door bewoners!



Buurtaanpak Bilthoven Zuid

In De Bilt werken we samen met de gemeente en andere maatschappelijke partners aan de ontwikkeling en totstandkoming van de buurtaanpak Bilthoven Zuid. Bilthoven Zuid is een wijk met een diverse populatie die voor toenemende uitdagingen staat op het gebied van gezondheid, veiligheid en leefbaarheid. De betrokken organisaties in Bilthoven Zuid willen deze uitdagingen duurzaam aanpakken door de structuren en netwerken in de wijk te versterken.

In 2025 is een gezamenlijk manifest opgesteld, onze gezamenlijke droom voor de wijk. Er is geïnventariseerd wat de belangrijkste uitdagingen zijn op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en gezondheid. Samen met inwoners, professionals en bedrijven werkzaam in de wijk, maar ook met gemeente en kennisinstellingen, wordt gewerkt aan kansrijke oplossingen die aansluiten bij de behoeften van bij de wijk betrokken partijen. Deze aanpak moet bijdragen aan het verbeteren en versterken van de leefbaarheid in Bilthoven Zuid daarmee aan het prettiger wonen voor de bewoners.



Ondertekening buurtaanpak Bilthoven-Zuid

2.11 Onze organisatie

Het jaar 2025 stond in het teken van bouwen op het fundament van Woongroen. We hebben gewerkt aan het versterken van de onderlinge samenwerking, het verder vormgeven van de manier waarop we werken en het doorontwikkelen van processen en leiderschap. Onze kernwaarden *Met aandacht*, *Proactief* en *Met elkaar* gelden als leidraad voor het verder ontwikkelen naar een stevige basis van de organisatie.



Impressie nieuwjaarsontbijt

Ontwikkeling van de organisatie betekent ook dat er veel in beweging is geweest. Dat zien we onder meer aan:

- Van de interne stages wordt actief gebruik gemaakt. Hiermee creëren we een werkervaringsplek, die medewerkers de kans biedt om voor een half jaar te proeven aan een andere functie.
- Van de ingevulde vacatures in 2025 is 28 % ingevuld door eigen medewerkers die een stap maakten naar een andere functie. Hierbij waren ook medewerkers die eerder een stage hebben gelopen.
- Er is actief geleerd door middel van opleidingen, trainingen etc. Dit is zowel voor het opdoen van nieuwe kennis (bijvoorbeeld AI) als verdieping van vakkennis. Maar ook budgetten voor persoonlijke ontwikkeling, team coaching en/of het individueel loopbaanbudget voor een baan in de toekomst zijn actief ingezet.
- 90% van de medewerkers heeft in een Yellow Belt training gevolgd. En 15% van de medewerkers heeft een Green Belt opleiding gevolgd. Hiermee creëren we 1 gezamenlijke werkwijze en een gezamenlijke taal en wordt het denken en werken vanuit continu verbeteren en het toevoegen van waarde steeds breder verankerd in de organisatie.
- Er is een start gemaakt met DISC-sessies voor teams, die als doel hebben het verbeteren van de samenwerking, communicatie en productiviteit binnen een team door inzicht te geven in de verschillende gedragsstijlen van teamleden.
- Het vieren van successen wordt wekelijks gedaan in de online Weekstart. Hiernaast wordt de maandelijkse personeelsbijeenkomsten ingezet om kennis te delen en bij gelegenheid ook om bijzondere omstandigheden van medewerkers aandacht te geven, zoals een jubileum of een pensioen. Na het inhoudelijke deel is er de mogelijkheid voor de medewerkers die elkaar niet dagelijks zien om elkaar op te zoeken en te spreken.

- Bij het project om stempels te plaatsen op de balkons en galerijen in Vollenhove, bleek hoe de kernwaarden samenkwamen: in extreem korte tijd is er door de betrokken een projectorganisatie neergezet en werd er door alle disciplines met elkaar gewerkt aan het uitvoeren van de opdracht. Aan het rondbrengen van de kerstattenties voor bewoners, werd door een groot aantal collega's meegewerkt.



Bezorgen van kerstattenties bij bewoners Geroflat en L-flat voor hun begrip en geduld tijdens de werkzaamheden

- FITTR@work zorgt letterlijk voor beweging met 1x in de week een uurtje sporten, in de kantine op kantoor. Collega's die elkaar in het dagelijkse werk soms niet tegenkomen, treffen elkaar hier. Naast aandacht voor de fysieke gezondheid, levert het ook onderlinge verbinding op die bijdraagt aan de samenwerking.

Woongroen als werkgever

Eind 2025 is in samenwerking met Effectory een medewerkersonderzoek uitgezet. Ditmaal gericht op het toetsen van de ontwikkeling van de kernwaarden *Met aandacht*, *Proactief* en *Met elkaar*. Uit de open antwoorden blijkt dat medewerkers trots zijn op de autonomie en vrijheid die zij ervaren in hun werk, waaronder het zelf kunnen indelen van hun werkzaamheden en het nemen van eigen beslissingen. Er is waardering voor het vertrouwen dat het management geeft. Nieuwe medewerkers voelen zich snel welkom en er is een sterke bereidheid om elkaar te ondersteunen, zowel professioneel als persoonlijk. Twee belangrijke hefboomen voor verdere groei zijn aandacht voor werkdruk en de samenwerking met andere afdelingen.

Woongroen als potentiële werkgever

Woongroen werkt actief aan een sterke en herkenbare positie als werkgever. In een krappe arbeidsmarkt zetten we bewust in op zichtbaarheid en persoonlijk contact, zodat we vacatures snel en goed kunnen invullen. Via de Klimmr arbeidsmarktcampagne *De Woningcorporatie. Hier gebeurt het.* laten we zien wie we zijn en wat werken bij een woningcorporatie betekent. Dit gebeurt door het inzetten van social media, bouwdoeken waarop (ook onze eigen) corporatiemedewerkers staan en een website die fungeert als de vacaturebank voor onder andere Woongroen.



Voorbeeld bouwhekdoek

Belangstellenden kunnen vrijblijvend gebruikmaken van een online *Kwartiertje koffie* om laagdrempelig kennis te maken met Woongroen. In 2025 werd hier zo'n 75 keer gebruik van gemaakt. Ook bieden we, waar mogelijk, de kans om mee te lopen in een functie. Zo bouwen we stap voor stap aan een betrokken talentpool. Deze aanpak heeft in 2025 ertoe geleid dat het merendeel van de vacatures op korte termijn werd ingevuld, met slechts beperkt gebruik van externe bureaus.

In-, door- en uitstroom

In 2025 zijn er 20 medewerkers in dienst getreden. Daarnaast is een aantal mensen gestart in onze flexibele schil (inhuur). Dit is met name ter vervanging van ziekteverzuim of tijdens een openstaande vacature. Tien medewerkers zijn uit dienst getreden en er zijn 6 collega's intern doorgestroomd naar een nieuwe functie.

Groei organisatie

Eind 2025 bedroeg de omvang van de formatie 112,39 FTE (2024: 101,72 FTE). De groei is ontstaan vanuit het vast invullen van inleen posities (- 6 inleners), het invullen van posities die eind 2024 nog open stonden (bijvoorbeeld bestuurssecretaris) en het (soms tijdelijk) toevoegen van functies ten behoeve van een verbetering of professionalisering (bijvoorbeeld kennisbankbeheerder).

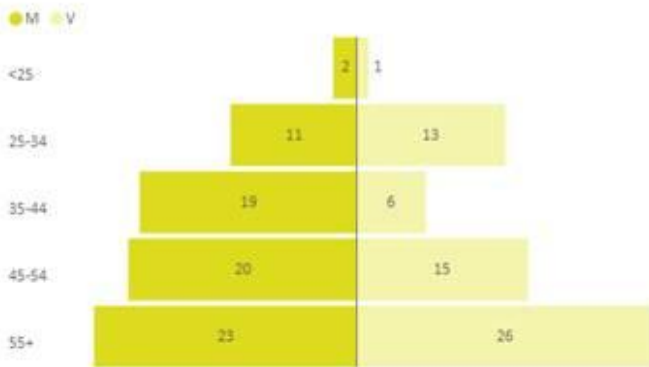
Het aantal medewerkers per afdeling bedroeg eind 2025:

Afdeling	Aantal FTE	Aantal personen
Wonen	47,77	53
Vastgoed	35,39	36
Bedrijfsvoering	13,56	14
Directie / Staf	15,67	17
Totaal	112.39	120



De indeling op basis van leeftijd en geslacht eind 2025:

Aantal werknemers naar leeftijd



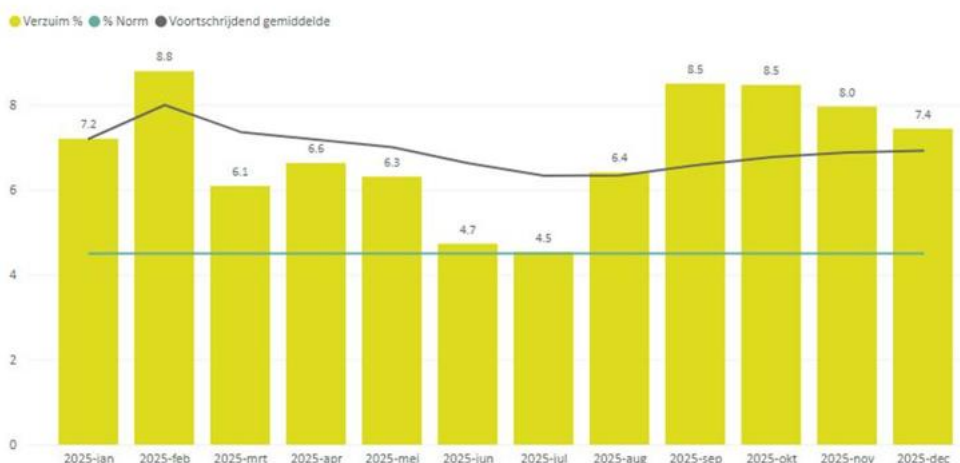
Er is met name een groei in de categorie 25-35 en 55+ -jarigen.

Vitaliteit/ziekteverzuim

Het verzuim is in 2025 gedaald naar 6,9%, maar bleef boven de norm. Landelijk is er op het gebied van mentale gezondheid een stijging te zien, vaak met als gevolg langer durend verzuim. Deze ontwikkeling zien we ook bij Woongroen: langdurend verzuim met als kenmerk mentale gezondheid of een oorzaak die buiten de invloedssfeer van het werk ligt.

In 2025 zijn er verschillende interventies ingezet, zoals het inzetten van de praktijkondersteuner en het actief aanbieden van coaching. Daarnaast blijkt maatwerk een belangrijk preventiemiddel. Zo wordt er gekeken of het tijdelijk aanpassen van een takenpakket helpend is of wordt er maatwerk toegepast door bijvoorbeeld tijdelijk aangepaste uren te werken. Het doel is inzetbaar blijven door te focussen op wat energie geeft.

Ziekteverzuimpercentage



Vertrouwenspersoon

Woongroen heeft een externe vertrouwenspersoon. Doel van de vertrouwenspersoon is bij te dragen aan een veilige en integrale werkomgeving waarin werknemers optimaal kunnen functioneren en zich veilig voelen om het beste van zichzelf te geven voor de organisatie. In 2025 zijn er geen meldingen geweest.

2.12 Financiën

2.12.1 Woongroen in strategisch perspectief

In de Nationale Prestatieafspraken zijn stevige doelen gesteld voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van onze woningen. Leefbaarheid in wijken en buurten is een ander speerpunt. Deze afspraken hebben een stevige plek in onze strategische doelen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde stijgt voornamelijk door gestegen WOZ-waarden. Dit wordt gecompenseerd door een lagere disconteringsvoet. De totale waarde van de woningportefeuille stijgt per saldo met € 48 miljoen van € 2,84 miljard naar € 2,88 miljard. Dit betreft een waardestijging van 1,7%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde is een toelichting in de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De belangrijkste uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde in afwijking van de marktwaarde zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario van 60 jaar gehanteerd
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur)
- Kwaliteit: onderhoudsnorm van de woningcorporatie op basis van de MJOB uitgaande van 60 jaar exploitatie
- Beheer: de beheernorm van de woningcorporatie.

In het verslagjaar is de beleidswaarde gestegen van € 1,02 miljard naar € 1,07 miljard.

De belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van de beleidswaarde 2024 zijn:

- De gemiddelde contracthuur is gestegen, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 50 miljoen.
- Het streefhuurbeleid is aangepast, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 100 miljoen.
- De gestegen toekomstige onderhoudslasten zorgen voor een daling van de beleidswaarde met € 78 miljoen.
- De beheernorm is ten opzichte van 2024 met 5% gestegen, waardoor de beleidswaarde daalt met € 23 miljoen.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2025 dient als input voor de ratio's Loan to Value en solvabiliteit.

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

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.



Woongroen heeft op basis van de voorgeschreven definities een interne onderhouds- en beheernorm vastgesteld. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) streefhuur bepalend. Deze is gebaseerd op een schatting door Woongroen van de nieuwe huur bij mutatie. Mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woongroen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid op het gebied van looptijd, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en disconteringsvoet niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- (Dienst Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1,8 miljard.

Dit impliceert dat circa 63 % van het totale eigen vermogen niet of het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.



2.12.2 Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2025 werken wij verder aan het neerzetten van onze taken en verantwoordelijkheden. Dit doen wij met andere organisaties in wijken en buurten en met het bestuur van het HPS (Zeist) en WoonSprak (De Bilt). Deze contacten zijn constructief en verlopen in goede harmonie.

Deelnemingen

In het belang van het bereiken van haar doelstellingen neemt Woongroen deel in een aantal rechtspersonen of samenwerkingsverbanden, die mede door Woongroen (of 1 van de rechtsvoorgangers) zijn opgericht. Daarbij maken we onderscheid in:

- Dochtervennootschappen
- Overige deelnemingen
- Samenwerkingsverbanden in het kader van projectontwikkeling
- Samenwerkingsverbanden in het kader van huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Verenigingen van Eigenaars
- Stichtingen werkzaam op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid

Dochtervennootschappen

Dit betreft de **Woongoed Zeist Holding BV**. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelneming van te verwaarlozen betekenis is. Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelneming.

Woongroen is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Holding BV. Deze BV is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Vastgoed BV. Het resultaat was in 2025 € 33.000 positief (2024: € 39.000 positief). Het vermogen bedraagt per balansdatum 2025 € 2.692.000 (2024: € 2.659.000). Deze deelneming wordt nog aangehouden.

In 2025 is **SSW Zes Kernen** geliquideerd.

Overige deelnemingen

Woongroen is aandeelhouder van **WoningNet NV**. WoningNet NV verzorgt de inschrijving, administratie en andere faciliteiten met betrekking tot de woonruimteverdeling. De 12.720 aandelen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs a € 11,95 (75% volgestort) voor een totaalbedrag van € 114.000. De deelneming is niet geconsolideerd.

In 2025 is **Wijkontwikkelingsmaatschappij BV** (WOM BV) ontbonden. In deze BV heeft de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch plaatsgevonden waarin Woongroen en de gemeente Zeist elk 50% aandeel hadden. Woongroen heeft de opstalexploitatie voor de sociale huurwoningen voor haar rekening genomen.



Samenwerkingsverbanden in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de participaties hiervoor vermeld, heeft Woongroen aan de **Keistraat** in Utrecht een aantal panden in eigendom. Woongroen verhuurt deze panden aan Fivoor, die daarin onderdak biedt aan patiënten die een speciale behandeling nodig hebben vanwege een hoog intensieve zorgbehoefte. Op deze wijze levert Woongroen een bijdrage aan het huisvesten van deze zorgaanbieder in de regio Utrecht.

Naast deze formele samenwerkingsverbanden werkt Woongroen in andere projecten nog samen met diverse andere partijen, zoals met zorginstellingen Abrona, Kwintes, Stichting Reinaerde, Stichting De Tussenvoorziening, Altrecht, Leger des Heils, Zidonis, Silverein en Stichting Onroerend Goed DDN in het kader van de huisvesting van cliënten van deze instellingen.

Buitenlandse instellingen

Woongroen investeerde geen middelen in 2025 als financiële ondersteuning in buitenlandse instellingen.



2.12.3 Financiële continuïteit, beleid en beheer

Visie en beleid

Financiële continuïteit is de meest essentiële randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Voldoen aan de eisen van de Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties (ILT Aw) en de borgbaarheidsverklaring van het WSW is het doel.

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit wordt gekeken naar het beheer van de kasstromen om ervoor te zorgen dat er niet meer liquiditeiten worden besteed dan er beschikbaar zijn. Ook wordt gekeken naar de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding dient zodanig te zijn dat Woongroen niet teveel risico loopt en dat de financiële buffer voldoende solide is. Hierbij neemt Woongroen ook de beoordelingen van de Aw en het WSW in acht.

Woongroen wenst onder alle omstandigheden een financieel betrouwbare partner te zijn voor haar bewoners en andere relaties. Ook voor het aantrekken van vreemd vermogen is een solide financiële positie van groot belang. Tijdelijk overtollige middelen van de stichting worden enkel ingezet voor de volkshuisvesting. Sinds 2016 wordt het vastgoed gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt de basisversie van het Handboek 2025 van de Autoriteit woningcorporaties gehanteerd.

Resultaat over 2025

Het boekjaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van € 49.951.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 51 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model, waarbij de organisatiekosten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) worden toegerekend op basis van de personele inzet op die onderdelen, uitgedrukt in FTE's en waarbij de handleiding toepassen 'functionele indeling winst- en verliesrekening' van SBR Wonen toegepast wordt.

Resultaten per onderdeel (x € 1.000)

	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.898	41.452
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.196
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	901	2.581
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.718	259.033
Nettoresultaat overige activiteiten	414	831
Overige organisatiekosten	-2.231	-2.697
Leefbaarheid	-3.172	-3.052
Saldo financiële baten en lasten	-10.885	-10.200
Resultaat belastingen	-4.730	-4.234
Resultaat deelnemingen	33	39
Resultaat na belastingen	36.946	284.947

De belangrijkste onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2025 € 7.445.000 hoger uitgekomen ten opzichte van 2024. Per onderdeel:

Exploitatie vastgoed (x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengst	97.608	92.776
Saldo leveringen en diensten	-66	-77
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-3.535	-3.162
- afschrijvingen	-288	-364
- overige organisatiekosten	-2.560	-3.297
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-30.932	-32.810
- personeelskosten	-2.077	-1.619
- afschrijvingen	-312	-385
- overige organisatiekosten	-2.722	-3.134
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-5.384	-5.272
- verhuurderheffing	0	0
- Verzekeringen	-533	-835
- Overige directe operationele lasten	-302	-369
Totaal exploitatie vastgoed	48.898	41.452

Het hogere resultaat wordt vooral veroorzaakt door hogere huuropbrengsten en lagere onderhouds- en organisatiekosten. Een deel van het positieve effect wordt gecompenseerd door hogere personeelskosten en hogere vastgoed gerelateerde gemeentelijke belastingen

Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2024 was een deel van grondpositie Vogelwijk verkocht.

Resultaat verkoop bestaand bezit

In 2025 zijn 9 voormalige huurwoningen (waarvan 4 uit de verkoopvoorraad per 31 december 2024) verkocht. Daarnaast zijn er vier afkoop geweest van erfpachtcontracten en is één BOG (uit de verkoopvoorraad 31-12-2024) verkocht.



Verkoop vastgoed (x € 1.000)

	2025	2024
Verkoopopbrengst verkopen	5.544	5.694
af: verkoopkosten	-109	-107
Netto opbrengst	5.435	5.587
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-4.392	-2.873
- toegerekende organisatiekosten	-36	-38
- personeelskosten	-98	-85
- afschrijvingen	-8	-10
Gerealiseerd resultaat	901	2.580

Waardeverandering vastgoedportefeuille:**Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille**

De waardeveranderingen van het vastgoed worden met name veroorzaakt door marktontwikkelingen. Deze zijn in de jaarrekening verder toegelicht. Woongroen berekent de marktwaarde met behulp van het Handboek modelmatig waarderen en past daaruit de basisversie toe.

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (waardeverandering nieuwbouw/renovatie)

Woongroen investeert in nieuwbouw van huurwoningen, waarbij een huurprijs wordt gehanteerd onder het marktniveau. Mede hierdoor en omdat de woningen gewaardeerd worden in verhuurde staat, is de investering veelal hoger dan de marktwaarde waartegen de woningen geactiveerd worden. Het gedeelte van de investering boven de marktwaarde wordt als verlies (onrendabele top) afgeboekt. Bij renovatie investeringen is in nagenoeg alle gevallen sprake van een onrendabele investering. Is er sprake van verlies dan wordt - zodra de investering onomkeerbaar is - een voorziening getroffen.

Niet gerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden

Woongroen heeft in het verleden woningen verkocht onder de regelingen Koopgarant en Slimmer Kopen. Deze woningen worden teruggekocht van de eigenaar zodra deze de woning wil verkopen. De woningen blijven daarom op de balans van Woongroen staan. De waarde van deze woningen is onderhevig aan marktontwikkelingen.

Ultimo 2025 betreft dit in totaal 103 woningen. (2024: 106)

Tegenover de waarde van de woningen staat een terugkoopverplichting. Wijziging van de marktwaarde van de woningen heeft ook een wijziging van de terugkoopverplichting tot gevolg.



Overige waardeveranderingen (x € 1.000)

	2025	2024
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.463	-27.372
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.057	284.579
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	124	557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	1.269
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.718	259.033

Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid bestaan uit directe leefbaarheidsinvesteringen/-kosten en toegerekende kosten van de organisatie.

Leefbaarheid (x € 1.000)

	2025	2024
Directe uitgaven leefbaarheid	-698	-593
Toegerekende organisatiekosten:		
- overige organisatiekosten	-1.051	-1.193
- personeelskosten	-1.316	-1.135
- afschrijvingen	<u>- 107</u>	<u>- 131</u>
	- 3.172	- 3.052
Aantal woongelegenheden	12.020	12.154

De gemiddelde leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2025 € 264 (2024: € 251) per woongelegenheden. Met de gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt over de bijdrage aan leefbaarheid.

Financiële baten en lasten

Voor de financiering van het bezit en van de activiteiten heeft Woongroen vreemd vermogen aangetrokken op de kapitaalmarkt.

Financiering (x € 1.000)

	2025	2024
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	469.928	427.485
Rentelasten leningen en overige rentelasten	-11.257	-10.616
Resultaat derivaten	<u>330</u>	<u>330</u>
TOTAAL rentelasten en soortgelijke kosten	-10.927	-10.286
Gemiddelde vaste rente	2,760%	2,634%

In 2025 is de leningenportefeuille per saldo toegenomen met € 42,4 miljoen. Deze stijging is het gevolg van de opname van nieuwe leningen ter grootte van € 60,7 miljoen, verminderd met contractuele aflossingen van € 17,9 miljoen. Daarnaast heeft de mutatie in geamortiseerde rente een negatief effect van € 0,3 miljoen op de omvang van de leningenportefeuille.



Financiële positie

De financiële positie van Woongroen kan worden beoordeeld aan de hand van een aantal financiële ratio's. Het Aw/WSW heeft voor deze ratio's normen opgesteld. Het uitgangspunt van Woongroen is dat aan deze ratio's moet worden voldaan.

In 2025 hanteert het Aw/WSW de volgende toetsingsnormen:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70%	70%	70%
Solvabiliteit	30%	30%	30%
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de rente uitgaven betaald kunnen worden.

Interest dekkingsratio

	2025	2024
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	40.625	34.133
rente uitgaven	10.787	9.726
interest dekkingsratio	3,77	3,51

De Interest dekkingsratio ligt in 2025 - net als in 2024 - boven de gestelde ondergrens van 1,4. Om de doelstellingen vanuit de portefeuillestrategie te realiseren is een investeringsprogramma opgesteld. Deze zorgt de komende jaren voor een stijgende financieringsbehoefte waardoor de ICR de komende jaren een dalende trend laat zien. Zie voor de prognose van de ontwikkeling paragraaf 2.12.4 Vooruitblik 2026.

Loan to value

Loan to value geeft de hoeveelheid vreemd vermogen ten opzichte van de waarde van de onroerend goedportefeuille weer. De onroerend goedportefeuille wordt hierbij gewaardeerd op basis van de beleidswaarde.

	2025	2024
Schuldrestant leningenportefeuille (loan)	464.651	421.607
Actuele waardeportefeuille (value)	1.067.454	1.017.205
Loan to value	43,5%	41,4%

De ratio Loan to value voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is gedefinieerd als eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal zijn gebaseerd op basis van de beleidswaarde.



Solvabiliteit

	2025	2024
eigen vermogen	601.726	562.393
balanstotaal	1.145.025	1.080.063
solvabiliteit	52,6%	52,1%

De ratio solvabiliteit voldoet aan de Aw/WSW norm van minimaal 15%.

Dekkingsratio

Dekkingsratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat.

Dekkingsratio

	2025	2024
Marktwaarde leningen en swaps	496.938	495.558
Marktwaarde vastgoed in verhuurde staat	2.884.860	2.836.997
Dekkingsratio	17,2%	17,5%

De dekkingsratio voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

Onderpandratio

Onderpandratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat welke is geborgd door WSW en ingezet is bij WSW.



Onderpandratio

	2025	2024
Marktwaaarde geborgd schuldrestant bij WSW	496.938	495.558
Marktwaaarde vastgoed in onderpand bij WSW	2.884.860	2.836.997
Dekkingsratio	17,2%	17,5%

De onderpandratio voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

Looptijd leningportefeuille

	2025	2024
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	15,8 jaar	17,5 jaar

Treasury

Het fundament van treasury is het treasurystatuut dat plaats, inrichting, doelstellingen, taken en verantwoordelijkheden van de treasury-functie beschrijft. Daarnaast is er het treasuryjaarplan dat de treasurydoelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar beschrijft en elk jaar opnieuw wordt opgesteld. Woongroen heeft een treasurycommissie ingesteld die adviseert over het te volgen treasurybeleid en marktomstandigheden volgt. Een alert financieringsbeleid dat bewust inspeelt op renteveranderingen en -verwachting kan een goede bijdrage leveren aan het rendement. De treasurycommissie bestaat uit functionarissen van Woongroen en een extern adviseur en komt minimaal drie keer per jaar bijeen. Het treasurybeleid van Woongroen is terughoudend in het inzetten van rente-instrumenten en sluit speculatierisico's uit. Het beleid is met name gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.

Embedded derivaten

Woongroen heeft geen embedded derivaten.

Woongroen heeft geen beleggingen in de vorm van aandelen of obligaties. De liquiditeitspositie wordt actief gemanaged. Met de huisbankier zijn afspraken gemaakt over de rentevergoeding van in de rekening-courant tijdelijk overtollige liquide middelen en de renteniveaus op spaarrekeningen waarop tijdelijk overtollige middelen worden geparkeerd.

Woongroen houdt uitsluitend tegoeden aan bij grote Nederlandse bankinstellingen die als veilig beschouwd mogen worden en voldoen aan de ratingvereisten welke vastgelegd zijn in het treasurystatuut van Woongroen. Woongroen beschikt niet over een kredietfaciliteit bij de huisbankier.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in 2025 de kredietwaardigheid van Woongroen positief beoordeeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat Woongroen voldoet aan de voorwaarden van WSW deelnemer voor het aantrekken van leningen met WSW-borging. Ook is het zogenaamde borgingsplafond bepaald.

Tegenover het schuldrestant per 31 december 2024 van € 429.005.000 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

- 2024 € 535.624.000
- 2025 € 622.562.000
- 2026 € 700.075.000



Autoriteit woningcorporaties

Het financieel toezicht en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw.

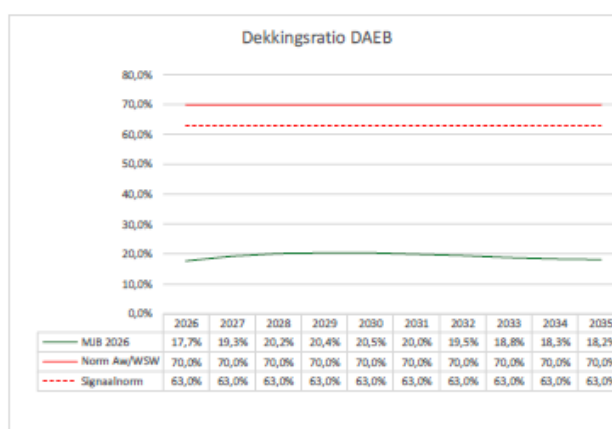
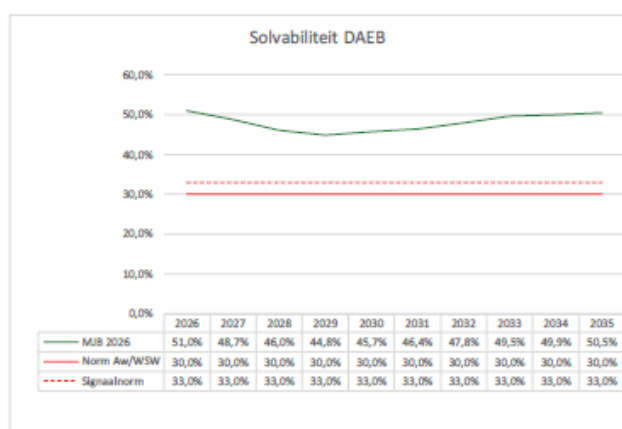
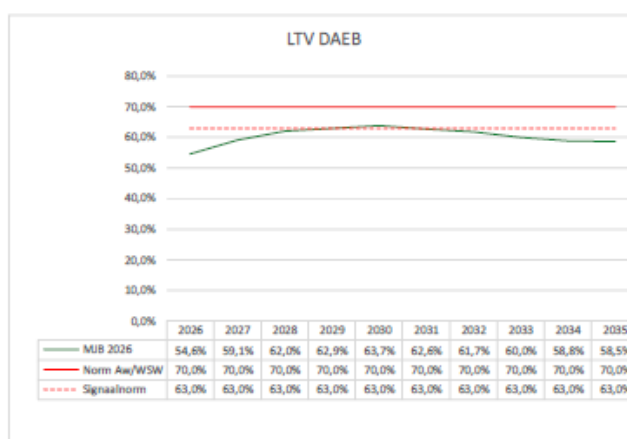
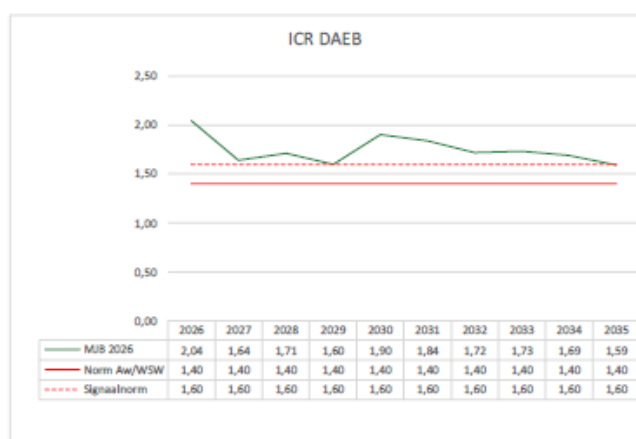
Op 15 oktober 2025 is de brief ‘Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025’ ontvangen. De basis daarvoor is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Conclusie van dit onderzoek is dat Woongroen een laag risico-inschatting heeft op alle onderdelen van het beoordelingskader.

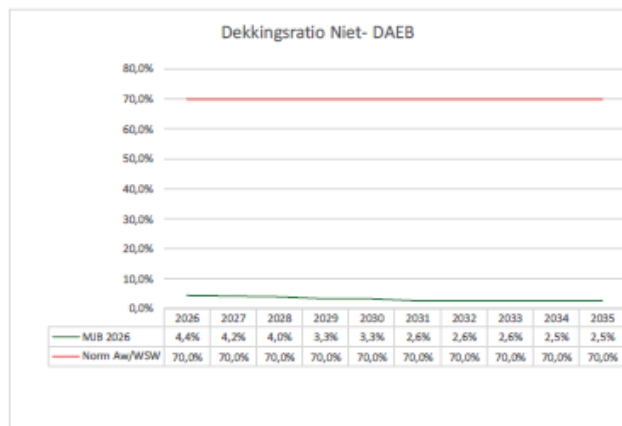
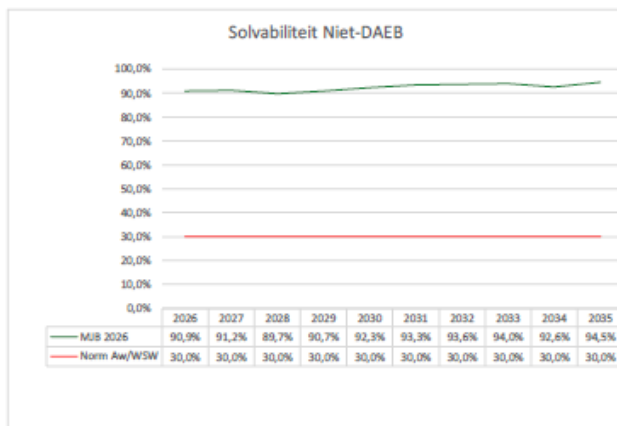
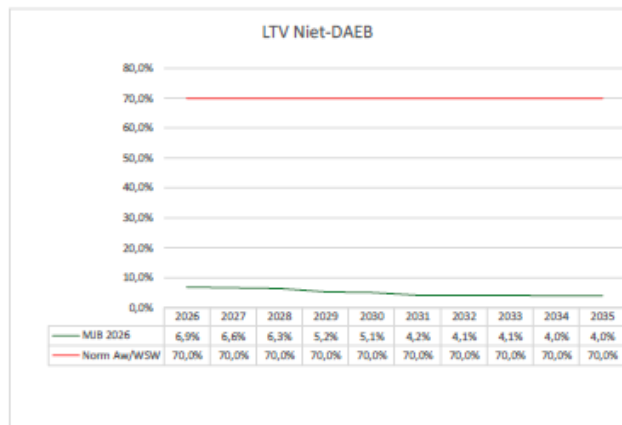
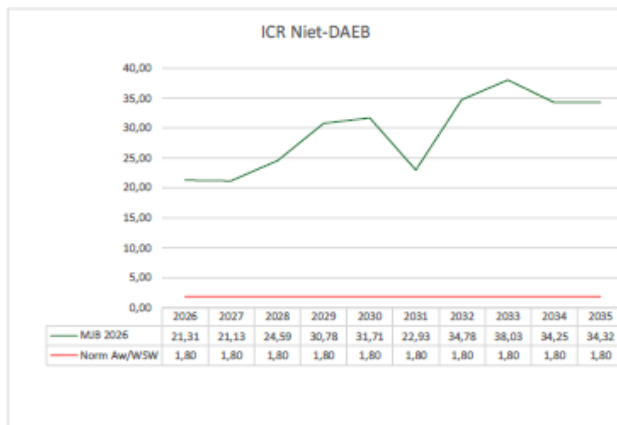
2.12.4 Vooruitblik 2026 en verder

Woongroen blijft de financiële positie nauwlettend volgen aan de hand van de belangrijkste ratio's. De meerjarenbegroting laat zien dat, ondanks onzekerheden in de economische omgeving en de beperkte huurruimte, de financiële continuïteit geborgd blijft. Daarbij is het essentieel dat Woongroen ook in de komende jaren blijft voldoen aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW.

Om de ambities op het gebied van renovatie en nieuwbouw te realiseren, is het veiligstellen van voldoende en passende financiering een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren.

Hierna de ontwikkeling van de 3 belangrijkste financiële ratio's, de ICR, LTV en solvabiliteit van zowel de DAEB - als niet-DAEB-tak:





De ICR DAEB laat over het algemeen een dalende trend zien. De ICR DAEB blijft in alle jaren voldoen aan de norm Aw/WSW, maar komt in 2035 wel eenmalig onder de interne signaalnorm. Dit komt door de hoge onderhoudslasten in dat jaar. Voor de LTV geldt dat deze in de jaren 2029 tot en met 2031 niet voldoet aan de interne signaalnorm, maar wel voldoet aan de norm Aw/WSW. De overige ratio's blijven ruimschoots voldoen.

In de Niet-DAEB tak voldoen alle ratio's ruimschoots aan de gestelde normen. Door het grote bedrag aan liquide middelen dat beschikbaar is in de Niet-DAEB tak ontstaat pas in 2029 een financieringsbehoefte. Hierdoor blijven de rentelasten laag. Daarnaast is de operationele kasstroom gezond door de hoge huuropbrengsten. Dit zorgt ervoor dat de financiële ratio's heel gezond blijven.

2.12.5 Risicomanagement

Strategische risico's

Woongroen stelt jaarlijks haar strategische doelen vast. We hebben tot doelstelling om deze doelen zo efficiënt mogelijk te behalen en daarbij te voldoen aan de eisen van het Aw en het WSW. We bepalen jaarlijks welke risico's het behalen van onze doelstellingen zouden kunnen beïnvloeden. Vervolgens bepalen we of we bestaand beleid moeten aanpassen of andere maatregelen kunnen treffen om de risico's en de effecten ervan te verkleinen.

In 2025 is het risicomanagementsysteem van Woongroen verder doorontwikkeld. Het format voor strategisch risicomanagement is, conform het three lines model, door de concerncontroller en de adviseur strategie en beleid met bestuurder en financieel manager afgestemd; vervolgens is input vanuit het managementteam opgehaald over de uitvoering van beheersmaatregelen en zijn actualisaties van risico's en risicobereidheid, en de uitkomsten vervolgens bestuurlijk vastgesteld. Daarnaast is de koppeling met prestatie management versterkt, onder meer via de strategiekaart, Obeya en de reguliere T-rapportages.

Daarmee is risicomanagement niet alleen een periodieke analyse, maar steeds nadrukkelijker onderdeel van de sturing, monitoring en besluitvorming binnen Woongroen.

Ten opzichte van 2024 zijn de strategische risico's geherstructureerd en teruggebracht tot een top 8. Daarnaast zijn per risico de risicobereidheid, het bruto- en netto-risico, het restrisico en de daarbij behorende beheersmaatregelen expliciet uitgewerkt. Tevens is de risicovolwassenheid opnieuw beoordeeld. Hiermee is het risicomanagement compacter, consistent en beter bestuurbaar ingericht.

Ook de risicobereidheid is in 2025 explicieter gemaakt. Per strategisch risico is benoemd in welke mate Woongroen risico's wil accepteren, vermijden of actief beheersen. Daarbij varieert de houding van defensief tot neutraal, afhankelijk van de aard van het risico en de mate waarin dit raakt aan de maatschappelijke opgave, de continuïteit van de organisatie of de kwaliteit van de dienstverlening. Door deze explicitering is duidelijker geworden binnen welke bandbreedte risico's aanvaardbaar zijn en wanneer aanvullende beheersmaatregelen of bijsturing noodzakelijk zijn.

Op onderwerpen die direct raken aan de maatschappelijke opgave, continuïteit en dienstverlening, zoals betaalbaarheid en kwetsbare huurders, hanteert Woongroen een beperkte risicobereidheid. Voor onderwerpen als politieke ontwikkelingen, financiële continuïteit en technologische ontwikkeling wordt ruimte gelaten om onzekerheden en tijdelijke schommelingen op te vangen.

In 2025 heeft zich daarnaast een belangrijk operationeel risico gematerialiseerd in de overgang naar het nieuwe ERP-systeem Tobias 365. Deze overgang had merkbare impact op de inrichting en beheersing van diverse operationele processen en vroeg extra aandacht voor datakwaliteit, procesinrichting, gebruikersadoptie en interne ondersteuning. Hoewel de implementatie past binnen de bredere ontwikkeling van de informatievoorziening en digitalisering van Woongroen, onderstreept deze ervaring het belang van zorgvuldige systeemimplementaties, passende beheersmaatregelen en blijvende monitoring van de continuïteit en kwaliteit van de bedrijfsvoering.

De monitoring van de strategische risico's is ingebed in de reguliere planning- en controlcyclus, waaronder de T-rapportages.

Samenvattend is het risicomanagement in 2025 verder geprofessionaliseerd door een scherpere prioritering van de strategische risico's, een explicietere uitwerking van risicobereidheid en beheersmaatregelen en een stevigere verankering van de monitoring in de reguliere planning- en controlcyclus. Daarnaast heeft de overgang naar Tobias 365 zichtbaar gemaakt dat blijvende aandacht nodig is voor datakwaliteit, procesbeheersing en implementatiekracht.

Verkorte versie van de risico's en beheersmaatregelen is hieronder opgenomen:

1. **Risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt**

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* Risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt en de leefbaarheid in de wijken en de organisatie van Woongroen onder druk komen te staan.
- *Beheersmaatregel:* Afstemming en samenwerking met maatschappelijke partners in de wijk / zorg- en veiligheidsoverleggen, structurele aandacht voor belastbaarheid medewerkers, mogelijkheden voor Sociaal Renoveren in De Bilt onderzoeken voor uitvoering 2026 en verder uitbreiden sociaal renoveren en toewijzing op motivatie uitbreiden iom gemeenten.

2. **Risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft**

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft, alsmede de onvoorspelbaarheid van nieuwe wetgeving.
- *Beheersmaatregel:* Landelijk, regionaal en lokaal continu het belang van de volkshuisvesting onder de aandacht brengen middels bijvoorbeeld lobby en gerichte communicatie, prestatieafspraken op landelijk, regionaal en lokaal niveau maken wederkerigheid inzichtelijk en wijzen overheden op hun rol in het tot stand brengen van een goede volkshuisvesting, dialoog tussen bestuur en B&W en gemeenteraad en daarnaast de wendbaarheid en veranderbereidheid van Woongroen een vervolg geven als onderdeel van Natuurlijk Woongroen.



3. Risico dat de financiële continuïteit in het gevaar komt

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* Het risico dat Woongroen op lange termijn geen duurzaam prestatie-model (DPM) heeft, waardoor operationele kasstromen, financiële ratio's en investeringscapaciteit onder druk komen te staan, of in het uiterste geval de continuïteit van de organisatie. Dit kan leiden tot het niet kunnen realiseren van, instandhouding, strategische opgaven zoals CO2-neutraal & aardgasvrij bezit en nieuwbouwopgave. Wat ook imagoschade tot gevolg kan hebben. Dit als gevolg van stijgende rente, inflatie i.c.m. mogelijk afnemende/gelijkblijvende inkomsten.*Beheersmaatregel:* Voortdurende monitoring en sturing op ratio's om daling van solvabiliteit, ICR of loan-to-value onder interne of externe normen (Aw/WSW) te voorkomen, heroriëntatie op dit onderwerp conform strategiekaart, kaderbrief prominenter borgen/monitoren, heroverwegen van verkoopvijver, realistische begroting opstellen in afstemming met WSW en scenario's en beheersmaatregelen inzichtelijk en prominent benoemen in (project)besluiten.

4. Risico dat de informatisering en automatisering niet op orde is

- *Impact:* gemiddeld
- *Toelichting:* Het risico dat onze ICT-systemen, de beperkte digitale vaardigheden bij medewerkers (met als gevolg achterblijvende adoptie van technologische ontwikkelingen waaronder AI), en risico's op cyberincidenten ertoe leiden dat Woongroen doelstellingen niet behaalt, kwetsbaar is voor datalekken en onvoldoende wendbaar is als organisatie en de bedrijfscontinuïteit (als gevolg van het niet toegankelijke hebben van systemen en/of data door een storing of hack) niet gegarandeerd kan worden. Dit kan tot imagoschade leiden.
- *Beheersmaatregel:* Toepassing van de BIC (en indien relevant NIS2), jaarlijkse risicoanalyse informatiebeveiliging, toepassing van applicaties bewezen in de sector, gebruik Mobile Device Management en gebruik wachtwoordmanager, continue awareness programma security & privacy, beveiligingsupdates van alle hardware worden up to date gehouden en gemonitord en dagelijkse backup naar de cloud van de Woongroen data.

5. Risico dat de nieuwbouwopgave vanwege tekort aan locaties niet kan worden gerealiseerd

- *Impact:* gemiddeld
- *Toelichting:* Het risico dat Woongroen de nieuwbouwopgave vanwege tekort aan locaties niet realiseert, waardoor het doel van voldoende woningaanbod niet wordt behaald.
- *Beheersmaatregel:* Met gemeenten wordt vroegtijdig in overleg getreden wanneer er (grotere) ontwikkelingen voorzien worden, 30% sociaal, acquisitie naar locaties en onderzoek naar innovatieve bouwconcepten, capaciteit van personeel en inhuur wordt aan de hand van de planning bepaald, inclusief participatie, planning projecten periodiek actualiseren en controle op uitgaven.

6. Risico dat Woongroen woningen heeft die niet voldoen aan de eisen die worden gesteld als gevolg van klimaatverandering

- *Impact:* gemiddeld
- *Toelichting:* Woongroen heeft woningen die niet voldoen aan de eisen die worden ingesteld als gevolg van de klimaatverandering.
- *Beheersmaatregel:* In alle trajecten zo vroeg als mogelijk flora en fauna beoordelen en de gevolgen in kaart brengen, in elk renovatie en nieuwbouwproject een scan doen op mogelijke klimaatadaptieve maatregelen en voorkomen van hittestress kostenneutraal, of tegen lage extra investeringskosten, inzicht in mogelijke toepassingen/aanpassingen in bestaand bezit (op basis van al toegepaste technieken) en onderzoek naar mogelijke jurisprudentie huurcommissie zaken, aangaande gevolgen niet toepassen van maatregelen voorkomen hittestress, voorkomen wateroverlast etc.

7. Risico dat de dienstverlening van Woongroen onvoldoende aansluit bij de behoeften van de huurder

- *Impact:* gemiddeld



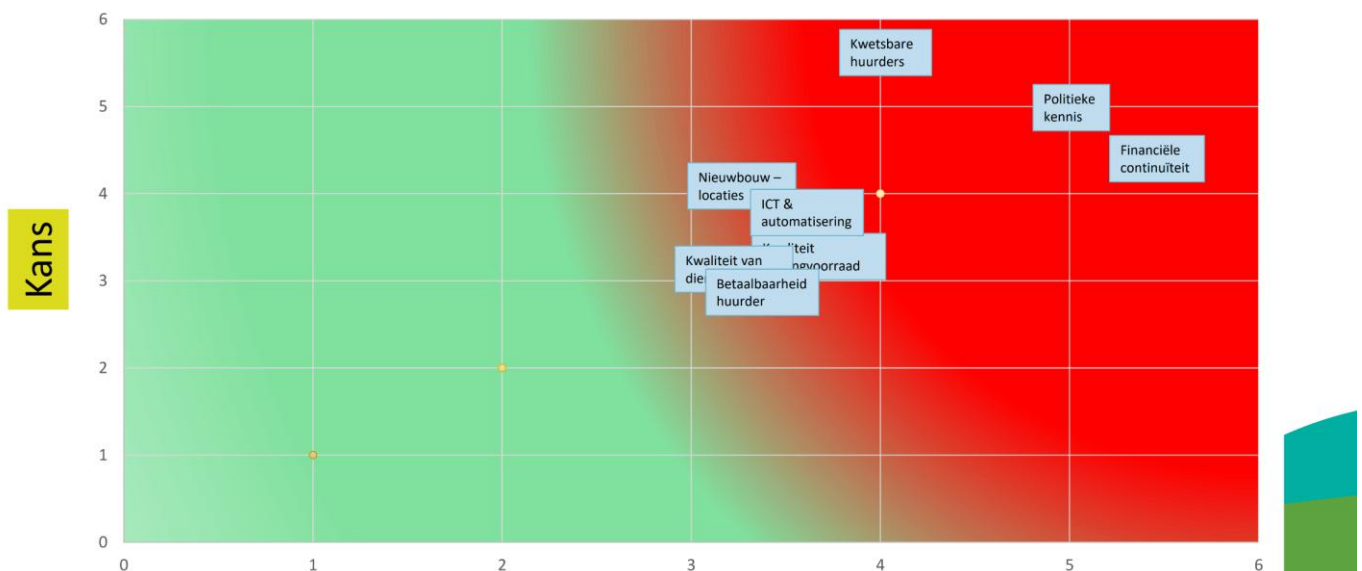
- **Toelichting:** Het risico dat de dienstverlening van Woongroen onvoldoende aansluit bij de behoeften van de huurder en niet voldoet aan de verwachtingen.
- **Beheersmaatregel:** Woongroen kiest voor een omnichannel benadering, om de kans zo groot mogelijk te maken dat voor elke huurder een passend kanaal beschikbaar is. Achter de schermen zijn processen wel uniform, Woongroen monitort de kantwaardering: (KWH onderhoud >7, versterken KCC, huurdersvisie gereed), activiteiten gericht op houding en gedrag (WOW-kernwaarden), continu verbeteren dienstverlening ketenpartners (sturen middels afspraken uit hernieuwde samenwerking 3 huisaannemers) en cultuur van continu verbeteren in haarvaten brengen (yellow / green / black-belt-trainingen, werken met obeya-sessies in MT, afdelingen en teams).

8. Risico dat een toenemend aantal huurders niet in staat is om de huur te betalen

- **Impact:** gemiddeld
- **Toelichting:** Het risico dat een toenemend aantal huurders niet (tijdig) in staat is om de huur en/of servicekosten te betalen, waardoor betaalrisico's toenemen en financiële druk ontstaat bij zowel huurders als de organisatie
- **Beheersmaatregel:** Prestatie afspraken gemeente, waaronder het gezamenlijk optrekken met gemeenten en RSD om betalingsachterstanden bij huurders te voorkomen of verminderen en afspreken dat de gemeente bestaanszekerheidsregelingen heeft voor mensen met een laag inkomen, Woongroen wijst minimaal 85% van het beschikbare betaalbare aanbod passend toe, Woongroen heeft een realistisch streefhuurbeleid en heeft bij alle huurprijscategorieën voldoende woningen beschikbaar en optimaliseert daarbinnen jaarlijks haar huurprijzen.

In onderstaande afbeelding is per risico een inschatting weergegeven van de hoogte van de kans in relatie tot de impact op een schaal van 0 (=nihil) tot 6 (Hoog) :

kans en impact 2025



2.12.6 Operationele en frauderisico's

Algemeen

Operationele risico's betreffen risico's uit de dagelijkse transacties en gebeurtenissen. Te denken valt aan het verhuurrisico, debiteurenrisico, ongunstige ontwikkeling van kosten, juridische en fiscale risico's, calamiteitenrisico's, het risico van storingen in de automatiseringsorganisatie en risico's bij investeringen.

Verhuurrisico

De vraag naar betaalbare huurwoningen is in dit werkgebied zo groot dat op korte termijn nauwelijks verhuurrisico van enige omvang bestaat. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is van belang. Dit beleid wordt jaarlijks geactualiseerd en geïmplementeerd. Daarnaast is Woongroen bewust van risico's op gebied van toewijzing, huurprijs, onderhuur en oneigenlijk gebruik van een woning.

Debiteurenrisico

De beheersing van het debiteurenrisico past binnen de bredere doelstelling van Woongroen. Doel van het debiteuren-/invorderingsbeleid is om het ontstaan van huurachterstanden, mede in het belang van de huurders, zoveel mogelijk te voorkomen. Over huurachterstanden wordt maandelijks gerapporteerd. In 2025 is het totale bedrag aan betalingsachterstanden opgelopen.

Ongunstige ontwikkeling van kosten

Woongroen hanteert diverse organisatorische maatregelen om de kosten te beheersen. Ieder jaar worden bij het vaststellen van de begroting investerings- en exploitatiebudgetten (in termen van te leveren prestaties en te besteden middelen) vastgesteld, waarbinnen het management mag handelen. In aanvulling daarop bestaan nog afzonderlijke goedkeuringsprocedures voor bestedingen boven een bepaald bedrag. Minstens zo belangrijk is het bestaan van een bedrijfscultuur die aandacht heeft voor efficiënt en effectief werken en kostenbeheersing.

Juridische en fiscale risico's

Beheersing van de risico's is mogelijk door interne toetsing op de naleving van wet- en regelgeving en door het inwinnen van extern advies bij complexe vraagstukken.

Calamiteitenrisico's

Woongroen heeft haar woningbezit verzekerd tegen herbouwwaarde voor brand-, vliegtuig- en stormschade. De verzekeraars hebben een garantie afgegeven tegen onderverzekering. Ook is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Risico's automatiseringsorganisatie

Deze risico's betreffen het waarborgen van de continue beschikbaarheid en de beveiliging van de informatiesystemen. Continue beschikbaarheid is gewaarborgd, omdat Woongroen haar totale automatiseringsomgeving in een extern datacenter heeft ondergebracht. Het technisch beheer is uitbesteed aan een gespecialiseerde dienstverlener. Voorts maakt Woongroen gebruik van adviezen en ondersteuning van externe deskundigen.

Frauderisico

Binnen het geheel van risicobeheer is frauderisico een belangrijk punt van aandacht. Woongroen heeft onderkend dat integriteit en het voorkomen van fraude zeer belangrijk is. Integriteit is onderdeel van de ondernemingscultuur en een belangrijk onderdeel van het professioneel functioneren van medewerkers. Dat houdt onder meer in dat handelingen en gedrag in lijn moeten zijn met belangrijke normen en waarden van een organisatie. Fraude kan intern zijn, maar kan ook extern zijn.

In 2025 is een frauderisicoanalyse uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen in hoeverre wij in control zijn ten aanzien van fraude.



Beheersing ervan geschiedt door adequate procedures waarbij functiescheiding zoveel mogelijk wordt toegepast. We verstrekken opdrachten voor uitvoering van werken volgens een procuratieschema.

Woongroen heeft een vastgesteld integriteitsprotocol, gepubliceerd en ingevoerd. Transparant, eerlijk en open handelen is een rode draad in ons protocol. Ook is er een vastgesteld 'Reglement werkwijze RvC'. Dit reglement, inclusief de klokkenluidersregeling en het bestuursreglement, staat op onze website www.woongroen.nl.

Naar aanleiding van interne audits zijn procedures op onderdelen aangepast. De risico's worden met medewerkers gedeeld en besproken tijdens werkoverleg. Frauderisico is ook periodiek onderwerp van bespreking tijdens MT-vergaderingen. Uit de in 2025 door Woongroen uitgevoerde frauderisicoanalyse zijn geen significante bevindingen gekomen.

Investeringsrisico's

Woongroen heeft verschillende risico beperkende maatregelen in de projectenportefeuille opgenomen. Woongroen hanteert een gefaseerd besluitvormingsproces op basis van goed onderbouwde investeringsvoorstellen per fase.

Planning en control cyclus

Jaarlijks stelt Woongroen een begroting en een financiële meerjarenraming op. Als basis hiervoor dienen onder andere de meest recente beleidsvoornemens aangaande de exploitatie van het bestaande bezit, projectontwikkeling en herstructurering. In deze meerjarenraming benoemen we risico's en bepalen we de effecten daarvan. Deze risico's betreffen de macro-economische risico's, als renteontwikkeling en inflatie, maar ook risico's op het gebied van stagnerende koop- en/of huurmarkten. De risico's zijn uitgewerkt in scenario's binnen de financiële meerjarenraming (meerjarenbegroting).

Vanuit deze risicoverkenning benoemen en volgen we kritische risicoaspecten. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van een systeem van maandrapportage (intern) en een tertiaalrapportage (4-maands) aan het bestuur en management en aan de RvC. De inrichting van deze rapportages is intern vastgesteld en wordt periodiek geëvalueerd. Indien noodzakelijk geacht, wordt de inrichting aangepast.

Financiële risico's

De financiële risico's zijn te onderscheiden in het financieringsrisico, het renterisico en het liquiditeitsrisico.

Financieringsrisico

Het woningbezit wordt in belangrijke mate gefinancierd met vreemd vermogen. Voor de continuïteit van Woongroen is het van belang om voortdurend - tegen aanvaardbare condities - een beroep te kunnen doen op de kapitaalmarkt, waarbij het WSW de op te nemen leningen waarborgt. Dit stelt eisen aan de (eigen) vermogenspositie en de vrije kasstromen van Woongroen. Beheersing van dit risico vindt plaats door minimaal 2 keer per jaar te toetsen of de vermogenspositie en de kasstromen voldoen aan de criteria die het WSW stelt.

Renterisico

Juist omdat het woningbezit in belangrijke mate is gefinancierd met rentedragend vreemd vermogen, zijn de financiële resultaten van Woongroen in belangrijke mate mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rente. Om dit risico te beheersen streeft Woongroen bij de samenstelling van de leningenportefeuille naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Doelstellingen staan verwoord in het treasury-statuuut en het jaarlijks op te stellen treasury-jaarplan. Beheersing van de risico's vindt ook plaats doordat Woongroen een treasury-commissie heeft ingesteld, waarin een externe deskundige participeert.

Liquiditeitsrisico

Woongroen moet voldoende liquide zijn om aan de betalingsverplichtingen op korte termijn te kunnen voldoen. Gelijktijdig is er het streven om de rentelasten te beperken en in dat verband zo weinig mogelijk overtollige liquide middelen aan te



houden. Goede aandacht voor het managen van de kasstromen beheerst de risico's. Voor het beheer van de (dagelijkse) liquiditeitspositie maken we gebruik van roll-over leningen.

Een deel van het bezit van Woongroen valt onder het zogenaamde niet-DAEB regiem. Dit niet-DAEB-bezit dient vanaf de scheiding zonder staatssteun te worden gefinancierd. In 2025 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de niet-DAEB-tak.

Compliance risico's

Compliance risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en het feit dat medewerkers niet integer handelen. Woongroen beheerst dit risico door medewerkers voldoende bewust te maken van wijzigingen in wet- en regelgeving. Verder heeft Woongroen verschillende risico beperkende maatregelen genomen (waaronder het vaststellen van aanbestedingsregels) en zijn een integriteitscode en klokkenluidersregeling vastgesteld.

Financiële verslagleggingsrisico's

Het financiële verslagleggingsrisico heeft betrekking op het niet tijdig, niet juist of niet volledig rapporteren van informatie, waardoor het onmogelijk is om tijdig of juiste beslissingen te nemen of waardoor derden onjuist worden geïnformeerd. In werkprocessen geïncorporeerde administratief organisatorische maatregelen, waaronder interne controlemaatregelen, beperken de risico's. Deze maatregelen liggen schriftelijk vast.

Valutarisico

Woongroen werkt uitsluitend met eurocontracten; valutarisico's worden derhalve niet gelopen.

Investerings in het buitenland

Woongroen heeft in 2025 geen investeringen in het buitenland gedaan.

Melding topinkomens

Door Woongroen zijn in 2025 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Verklaring bestuur

Woongroen heeft in het verslagjaar 2025 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Was getekend

mr. drs. D. (Danny) Visser

directeur-bestuurder



3 Governance

In 2025 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2025 van VTW en Aedes in werking getreden. Deze code geeft richting aan waar Woongroen als corporatie voor staat en vormt een belangrijk kader voor onze wijze van besturen, toezichthouden en organiseren. De code is principe-gedreven en legt nadruk op een open organisatiecultuur, met ruimte voor reflectie en tegenspraak, actief verantwoording afleggen, aanspreekbaarheid, voortdurende ontwikkeling, open dialoog, bewustzijn van risico's en zorgvuldige beheersing daarvan. De 5 centrale principes vormen de basis voor het handelen van bestuur, Raad van Commissarissen en medewerkers, en bepalen hoe wij verantwoording afleggen over onze resultaten.

In dit jaarverslag leggen het bestuur en de Raad van Commissarissen verantwoording af over de toepassing van deze principes in het afgelopen jaar. Daarnaast is in 2025 een nieuwe toezichtvisie vastgesteld. Deze visie, ontwikkeld met begeleiding van een externe adviseur, beschrijft onze opvattingen over good governance en geeft richting aan professioneel en zorgvuldig toezicht.

De governancecode werkt door in de gehele organisatie. Jaarlijks staan wij stil bij de betekenis van de code in relatie tot onze kernwaarden. In 2025 hebben het bestuur en Raad van Commissarissen gesproken over de toepassing van de code binnen Woongroen, met bijzondere aandacht voor het thema '*Vastgoedbezit door medewerkers*'. Gezamenlijk is onderzocht in hoeverre dergelijk bezit de onafhankelijkheid en integere taakuitvoering kan beïnvloeden. In 2026 wordt dit onderwerp verder uitgewerkt in beleidsregels, waarbij integriteit en transparantie de leidende uitgangspunten blijven.

Het jaarverslag van Woongroen voldoet aan de bepalingen van de wet, de statuten, reglementen en de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Good Governance

Binnen Woongroen verstaan wij onder good governance het transparant en doelmatig inrichten van het bestuur en het interne toezicht. Het bestuur en de Raad van Commissarissen handelen op basis van de wet, de statuten, de reglementen en de Governancecode Woningcorporaties 2025. De werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen. Deze documenten zijn na de fusie vastgesteld in 2024.

Integriteitscode

Woongroen is een maatschappelijk betrokken en ondernemende organisatie. Juist daarom vinden wij het van groot belang dat wij worden gezien als een organisatie waar integriteit van handelen centraal staat, zowel op organisatieniveau als binnen afdelingen en individuele functies. Wij zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid tegenover alle partijen met wie wij samenwerken. Dit komt tot uitdrukking in de manier waarop wij met elkaar omgaan en in de wijze waarop wij zakendoen.

De Gedragscode Integriteit vormt daarbij een belangrijk richtsnoer. Integriteit krijgt onder meer vorm door het gedrag dat wij als organisatie en als individuele medewerkers laten zien: het bepaalt hoe anderen over ons denken, hoe wij worden gewaardeerd en welk imago wij uitdragen. Woongroen beschikt daarom over een Gedragscode Integriteit, een Regeling Melding Misstanden en een vertrouwenspersoon, zodat medewerkers worden ondersteund in het maken van zorgvuldige en integere keuzes.

Regeling melding misstanden

Woongroen vindt het belangrijk dat medewerkers en andere melders op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Daarom beschikt Woongroen over een Regeling Melding Misstanden. Deze regeling is begin 2024 vastgesteld en gepubliceerd op onze website: www.woongroen.nl. In 2025 zijn er geen meldingen geweest.



Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen, na advies van de directeur-bestuurder en de auditcommissie. Voor het verslagjaar 2025 is de controle opgedragen aan Forvis Mazars Accountants N.V.

Privacy (AVG)

De rol van de privacy officer van Woongroen is belegd bij 1 van onze medewerkers. Datalekken worden door Woongroen geregistreerd in het datalekkenregister. Indien noodzakelijk wordt een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. In 2025 zijn er 3 meldingen aan de Autoriteit Persoonsgegevens gedaan als gevolg van een datalek.



4 Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen van Woongroen vervult een cruciale rol als toezichthouder, werkgever van het bestuur en strategisch klankbord. In 2025 stond de Raad voor uitdagingen en ontwikkelingen, waaronder een voorzitterswissel, het vaststellen van een vernieuwde toezicht visie en intensieve betrokkenheid bij strategische en governancevraagstukken. Vanuit zijn verantwoordelijkheid voor goed bestuur en transparantie heeft de Raad zich ingezet voor het realiseren van maatschappelijke waarde, het bewaken van integriteit en het versterken van samenwerking met stakeholders. Dit verslag geeft een overzicht van de belangrijkste activiteiten, besluiten en aandachtspunten van de RvC in 2025.

Het jaar 2025

De verantwoordelijkheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten en reglementen van Woongroen en worden uitgevoerd conform de Governancecode Woningcorporaties 2025. In 2025 bestond de Raad uit 5 leden. Op 26 februari trad de voorzitter terug uit de voorzittersrol, omdat de benoeming tot bestuurder bij een andere organisatie op grond van de limiteringsregeling onverenigbaar bleek met het voorzitterschap, waarna op 27 februari uit hun midden door de Raad een nieuw voorzitter werd benoemd. De afgetreden voorzitter bleef als lid actief binnen de Raad. Daarnaast is in 2025 het wervingsproces voor een nieuwe voorzitter gestart, omdat het voorzitterschap van de in februari nieuw benoemde voorzitter volgens het rooster van aftreden in 2026 zou aflopen.

De Raad heeft zich verder beziggehouden met strategische en governancevraagstukken. Zo werd een vernieuwde toezichtvisie vastgesteld, gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze visie geeft richting aan professioneel en zorgvuldig toezicht en beschrijft hoe Woongroen invulling geeft aan goed bestuur conform de Governancecode Woningcorporaties 2025. Kernpunten zijn integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag en het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn. Daarnaast stonden onderwerpen als huurbefriezing, financiële sturing, risicomanagement en treasury hoog op de agenda. Projecten zoals de ontwikkeling van de V&D-locatie in Zeist en de aanpak van de flatgebouwen aan de Laan van Vollenhove en de Geroflat kregen veel aandacht. Bij de voorbereiding en behandeling van besluitvorming heeft de Raad steeds expliciet stilgestaan bij de positie en belangen van huidige en toekomstige huurders, zowel in projectvoorstellen als bij beleidsmatige onderwerpen. Ook stond de evaluatie van de fusie van de voormalige rechtspersonen SSW en Woongoed Zeist op de agenda, evenals de ontbinding van SSW Zes Kernen Holding B.V.

De jaarstukken 2024 van Woongroen zijn gecontroleerd door Forvis Mazars Accountants N.V. en voorzien van een goedkeurende verklaring. Met de vaststelling van de stukken verleende de Raad decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en aan zichzelf voor het gehouden toezicht. De Raad spreekt zijn waardering uit voor de zorgvuldige financiële processen en de professionalisering die zichtbaar is in de organisatie.

De Raad bedankt alle medewerkers, de huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en WoonSprak en de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) voor hun inzet en betrokkenheid bij Woongroen in 2025. Samen werken we aan onze maatschappelijke opgave: het realiseren van betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting in De Bilt en Zeist.

Toezichtkaders, reglementen en governance

De Raad handelt conform de statuten van Woongroen en de Governancecode Woningcorporaties 2025. In 2025 hebben het bestuur en de Raad gezamenlijk een vernieuwde toezichtvisie vastgesteld. Deze visie bouwt voort op de governancecode en beschrijft hoe Woongroen invulling geeft aan goed bestuur en zorgvuldig toezicht. De toezichtvisie benoemt 3 basisbehoeften – autonomie, competentie en verbondenheid – als uitgangspunt voor een cultuur waarin reflectie, tegenspraak en samenwerking centraal staan.



Het bestuur en de Raad zijn zichtbaar, aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af aan huurders, medewerkers en andere belanghebbenden. Strategische keuzes worden zorgvuldig gemaakt vanuit de kernbegrippen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarbij blijft alertheid op risico's essentieel, zodat het vermogen van en voor huurders verantwoord wordt ingezet. Het huurderperspectief vormde een essentieel onderdeel van de toezichtactiviteiten van de Raad. Bij onderwerpen zoals nieuwbouw, renovatie en woningkwaliteit heeft de Raad nadrukkelijk gekeken naar de gevolgen voor huurders. Deze invalshoek is consequent meegenomen in de afwegingen binnen de Raad en zijn commissies.

Goede governance is mensenwerk. Daarom investeert Woongroen in permanente ontwikkeling, reflectie en een open cultuur waarin tegenspraak wordt gewaardeerd en belangenverstrengeling wordt voorkomen. De Raad stimuleert dialoog en samenwerking met externe partners.

Toezicht is nooit 'af'. De Raad houdt de governancecode levend door regelmatig te reflecteren op de toepassing van de principes in de praktijk. Alle belangrijke besluiten zijn getoetst aan de principes van goed bestuur en beoordeeld op hun bijdrage aan de doelstellingen van Woongroen: fijn en betaalbaar wonen in De Bilt en Zeist.

De Raad, het bestuur en de organisatie voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast heeft de Raad kennisgenomen van de verslagen van de Geschillenadviescommissie (GAC) van beide rechtsvoorgangers. Het bestuur geeft jaarlijks een toelichting op de aard van de klachten, de gemene delers en de opvolging, zodat processen continu worden aangescherpt en de dienstverlening verder verbeterd.

Integriteit

Integriteit is een belangrijk vast aandachtspunt binnen het toezicht van de Raad. Het onderwerp staat standaard op de agenda van elke vergadering en wordt expliciet besproken. In 2025 zijn er geen signalen of meldingen geweest van misstanden, belangenverstrengeling, het verstrekken van leningen of garanties, of afhankelijkheden van leden van de Raad. Ook vanuit de externe vertrouwenspersoon zijn geen bijzonderheden gemeld.

Dit jaar is extra aandacht besteed aan de doorwerking van de Governancecode Woningcorporaties 2025 binnen de organisatie. De Raad en het bestuur hebben geen onverenigbaarheden geconstateerd en blijven alert om de integriteit van het handelen te waarborgen.

Klachtenafhandeling

De Raad van Commissarissen is door het bestuur geïnformeerd over het overleg met de Geschillenadviescommissie (GAC). In dit gesprek is bevestigd dat de doorlooptijd van klachten sinds de fusie is toegenomen. Het bestuur herkent dit signaal en heeft het optimaliseren van het klachtenproces als belangrijk aandachtspunt benoemd voor 2026.

Besluiten van de Raad van Commissarissen

Op grond van de statuten en reglementen van Woongroen legt het bestuur bepaalde besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van deze besluiten. De Raad van Commissarissen verleent in die gevallen goedkeuring en neemt daarnaast, binnen zijn eigen bevoegdheden, ook zelfstandig besluiten.

In 2025 zijn de volgende besluiten aan de Raad voorgelegd en behandeld:

Strategie en verantwoording

- Jaarrekening Woongroen
- Decharge Bestuur
- Decharge Raad van Commissarissen
- Strategie Woongroen 2025-2035



- Verkoopvijver - update 2025
- Herstructureren huidige niet-DAEB faciliteit bij BNG Bank
- Opdrachtbrief en controleplan Mazars 2025
- Afrekening Mazars jaarstukken 2024
- Meerjarenbegroting 2026-2035 en Begroting 2026
- Treasuryjaarplan 2026
- Sturingsmodel 2026
- Intern Auditplan 2026

Projecten

- Haalbaarheids- en investeringsbesluiten:
 - Haalbaarheids- en Investeringsbesluit renovatie De Kern Promenade (Zeist)
 - Haalbaarheids- /Investeringsbesluit nieuwbouw V&D-locatie (Zeist)
- Investeringsbesluiten:
 - Investeringsbesluit Weegschaal (De Bilt)
 - Investeringsbesluit Nobelkwartier 1-4 (De Bilt)
 - Investeringsbesluit Dijnselweg en omgeving (Zeist)

Governance

- Besluit voorzitter RvC
- Werving nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen
- Beloningsbeleid en honorering bestuur 2025
- Herbenoeming F. Engberink
- Visie op Bestuur en Toezicht
- Beloning 2025 bestuur
- Jaarplanning 2026
- Benoeming P. Siebinga
- Commissie Wonen en Projecten
- Vergoeding RvC Woongroen 2026
- Bezoldiging Bestuurder Woongroen 2026
- Turboliquidatie SSW Zes Kernen Holding B.V.
- Plaatsvervangend lid Commissie Wonen en Projecten – februari 2026

Naast deze besluiten heeft de Raad in zijn vergaderingen aandacht besteed aan strategische thema's zoals risicomanagement, kwaliteit van dienstverlening, samenwerking met gemeenten en maatschappelijke organisaties, de gevolgen van de huurbevriezing en de voortgang van grote projecten.

Bij de beoordeling van dossiers, projecten en strategische onderwerpen heeft de Raad steeds nadrukkelijk gekeken naar de gevolgen voor huidige en toekomstige huurders. De impact voor huurders vormde daarbij een vast onderdeel van de gesprekken, onder andere bij investerings- en renovatiebesluiten en bij onderwerpen zoals de huurbevriezing. De Raad vindt het belangrijk dat besluiten niet alleen financieel en technisch verantwoord zijn, maar ook aansluiten bij wat huurders ervaren.

Deelnemingen

Woongroen kende in 2025 een structuur bestaande uit Stichting Woongroen en 3 besloten vennootschappen. Om de administratieve lasten te verlagen, is besloten 1 van deze vennootschappen, te weten SSW Zes Kernen Holding B.V., te ontbinden.



De overige vennootschappen, Woongroen Holding B.V. en Woongroen Vastgoed B.V., blijven onderdeel van de organisatie.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kwam in 2025 6 keer bijeen volgens een vastgesteld vergaderschema: 5 reguliere vergaderingen en 1 heisessie met het bestuur en het managementteam (MT). Daarnaast vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats.

Voor een goed functioneren is tijdige en volledige informatievoorziening essentieel. De Raad vergaart zijn informatie op verschillende manieren:

- Het bestuur informeert de Raad mondeling en schriftelijk, onder meer via periodieke rapportages over resultaten en voortgang ten opzichte van de strategische doelen van Woongroen.
- Wekelijks ontvangt de Raad een update over de online Weekstart van Woongroen.
- Naast interne rapportages wordt informatie gedeeld over externe ontwikkelingen, zoals het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en toezichtbrieven van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Een afvaardiging van de Raad spreekt jaarlijks met de concern controller, in de afwezigheid van de bestuurder.
- De Raad onderhoudt contact met huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en WoonSprak en andere stakeholders, en heeft informele ontmoetingen met MT-leden en medewerkers.
- Het interactieve dossier in iBabs ondersteunt de toezichthoudende rol door alle relevante documenten toegankelijk te maken.
- De Raad wordt ondersteund door de bestuurssecretaris. Tijdens reguliere vergaderingen zijn ook de manager Bedrijfsvoering en de concern controller aanwezig om toelichting te geven. Bij specifieke onderwerpen waren ook de managers wonen en de manager vastgoed, voor zover het onderwerpen betreft die directer toelichting van hen vroegen, voor dat specifieke onderwerp aanwezig in de vergadering.

Het programma van de heisessie met het MT stond in het teken van het vormgeven en vaststellen van de nieuwe toezichtvisie. Deze sessie werd begeleid door een externe begeleider en bood ruimte voor gezamenlijke reflectie op governance, strategische ontwikkelingen en de rol van de Raad als klankbord.

Samen met andere partijen

Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 2 keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad. In deze gesprekken kwamen onder meer de rol van de ondernemingsraad bij (her)benoemingen van leden van de Raad van Commissarissen, het ziekteverzuim binnen de organisatie en de aanpak van langdurig verzuim, de wens voor een centrale huisvesting, de implementatie van Tobias 365 en de borging van datakwaliteit, en de mogelijkheden en impact van kunstmatige intelligentie (AI) aan bod. De ondernemingsraad deelde inzichten en ideeën, en de gesprekken werden als zeer constructief ervaren. Daarnaast is gesproken over de samenwerking en communicatie tussen de ondernemingsraad en de Raad, met aandacht voor wederzijdse verwachtingen bij adviestrajecten.

Huurdersorganisaties: HuurdersPlatform Seyst en WoonSprak

De Raad hecht waarde aan goed contact met de huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en WoonSprak. In 2025 vond 1 formeel overleg plaats waarbij een huurderscommissaris als toehoorder aanwezig was. Daarnaast was er regelmatig contact met de voorzitters van de huurdersorganisaties over onder meer de samenvoegingsplannen, de profielschets voor de nieuwe voorzitter, alsmede de inbreng voor het remuneratiegesprek.

Beide organisaties waren vertegenwoordigd bij bijeenkomsten waar ook andere stakeholders aanwezig waren, zoals de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. Verder was een commissaris aanwezig op de bewonersdag van WoonSprak.



Deze momenten hebben bijgedragen aan een constructieve dialoog en betrokkenheid van de huurdersorganisaties bij de strategische koers van Woongroen.

De voorgenomen fusie van HuurdersPlatform Seyst en WoonSpraak per 1 januari 2026 gaat niet door. In gesprekken met de Raad hebben beide organisaties aangegeven dat zij niet nader tot elkaar zijn gekomen voor een fusie. De samenwerking tussen de huurdersorganisaties wordt wel voortgezet.

Accountant

Bij de bespreking van de jaarstukken was de externe accountant van Forvis Mazars aanwezig voor nadere uitleg. De managementletter is besproken in de Auditcommissie en daarnaast heeft de Raad een gesprek gevoerd met de accountant zonder aanwezigheid van het bestuur. In overleg met de Auditcommissie heeft de Raad vastgesteld dat de accountant zijn werkzaamheden naar behoren uitvoert. Er zijn geen vragen over de onafhankelijkheid en de samenwerking wordt als constructief ervaren.

Overleg met de AW en WSW

Het afgelopen jaar had de Raad afzonderlijk overleg met de AW en het WSW. Beide overleggen zijn transparant en in een goede sfeer verlopen waarbij de evaluatie van de fusie en de opgaven van Woongroen de komende jaren de belangrijkste onderwerpen waren.

Commissies binnen de Raad

De Raad van Commissarissen kent 3 vaste commissies die een belangrijke rol spelen in de voorbereiding en verdieping van besluitvorming:

- **Auditcommissie**

De Auditcommissie bestaat uit mevrouw Aachiche (voorzitter), de heer Morsch en mevrouw Engberink. In 2025 kwam de commissie 4 keer bijeen. Zij behandelde onder meer de jaarrekening en het accountantsverslag, de managementletter, het interne auditplan, de frauderisicoanalyse, het treasuryjaarplan, het sturingsmodel en de begroting 2026.

- **Commissie Wonen en Projecten**

De commissie Wonen en Projecten bestaat uit de heer Verkerk (voorzitter) en mevrouw Hendriksen. De commissie vergaderde 3 keer en adviseerde over diverse investeringsbesluiten, waaronder projecten in beide gemeenten binnen het werkgebied van Woongroen.

- **Remuneratiecommissie**

De Remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Hendriksen (voorzitter) en mevrouw Engberink. In 2025 kwam de commissie 3 keer bijeen. Zij behandelde onder meer de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder, de vergoeding van commissarissen en vraagstukken rond werkgeverschap.

Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2025 4 keer bijeen. Naast de vaste onderwerpen – zoals tussentijdse rapportages, jaarstukken en begroting – besprak de commissie ook thema's die belangrijk zijn voor een gezonde en transparante organisatie. Zo werd stilgestaan bij risicomanagement en frauderisico's, en is het intern auditplan voor 2026 vastgesteld. De jaarrekening en managementletter zijn besproken met de externe accountant, die Woongroen complimenteerde met de verdere professionalisering van processen.

In november behandelde de commissie de begroting en meerjarenbegroting voor 2026-2034. Daarbij werd het belang benadrukt van kostenbewust werken en het verbinden van financiële keuzes aan maatschappelijke doelen, zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook kwamen onderwerpen als treasurybeleid, IT-migratie en duurzaamheid aan bod.



Commissie Wonen en Projecten

De commissie Wonen en Projecten kwam in 2025 3 keer bijeen. Zij adviseerde de Raad van Commissarissen over investerings- en haalbaarheidsbesluiten en besprak de voortgang van projecten. In een jaar waarin huurbevriezing en stijgende bouwkosten de investeringsruimte onder druk zetten, lag de nadruk op het bewaken van continuïteit en het maken van zorgvuldige keuzes. De commissie bezocht projecten, sprak met projectteams en beoordeelde plannings. Ook werden evaluaties van afgeronde projecten gedeeld, zodat leerpunten konden worden toegepast.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie kwam in 2025 3 keer bijeen. Zij adviseerde de Raad van Commissarissen over het functioneren van de directeur-bestuurder en besprak daarbij zowel de uitvoering van zijn taken als zijn persoonlijke belastbaarheid. Daarnaast besteedde de commissie aandacht aan de limiteringsregeling ten opzichte van de voorzitter, de vergoedingen voor de leden van de Raad en de bezoldiging van de directeur-bestuurder. Ook werden het profiel en het sollicitatieproces voor de nieuwe voorzitter besproken.

Zelfevaluatie

De Raad vindt het belangrijk om te reflecteren op zijn eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. De Raad voerde in december 2025 een interne zelfevaluatie uit onder leiding van de voorzitter. De samenwerking wordt als positief ervaren, met ruimte voor open dialoog. Aandachtspunten voor 2026 zijn het versterken van de adviesrol, meer thematische sessies over strategische onderwerpen en het inwerken van de nieuwe voorzitter.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad bestond in 2025 uit 5 leden, ieder met een eigen expertise en passend binnen het vastgestelde profiel. Bij de verdeling van rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kennis en ervaring van de commissarissen. De onafhankelijkheid van alle leden van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks getoetst conform de geldende governance- en compliance-eisen. In 2025 heeft deze toetsing plaatsgevonden en is vastgesteld dat alle leden voldoen aan de vereisten van onafhankelijkheid zoals vastgelegd in de statuten en de Governancecode Woningcorporaties.

Werving en selectie voorzitter RvC

In 2025 is gestart met de werving van een nieuwe voorzitter, aangezien de heer Verkerk volgens het rooster van aftreden per eind december zou terugtreden en niet herbenoembaar was. Bij de zoektocht naar de opvolger is zorgvuldig gekeken naar de bestaande expertise binnen de Raad en het profiel van de nieuwe voorzitter. Woongroen heeft met ondersteuning van een searchbureau een zorgvuldig wervings- en selectieproces doorlopen voor een nieuwe voorzitter van de Raad. Na publicatie van het profiel en actieve benadering van kandidaten zijn gesprekken gevoerd met geselecteerde kandidaten. Op basis van ervaring, competenties en persoonlijke kwaliteiten heeft de selectiecommissie unaniem besloten de heer Siebinga voor te dragen en per 1 januari 2026 te benoemen als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Zijn ruime toezichthoudende ervaring en verbindende stijl waren doorslaggevend voor deze keuze.

Herbenoeming

In 2025 is mevrouw Engberink herbenoemd voor een 2e termijn als lid van de Raad van Commissarissen. Voorafgaand aan deze herbenoeming heeft de Raad zorgvuldig beoordeeld of haar portefeuille nog steeds aansluit bij de vereiste expertise binnen de Raad.



Rooster van aftreden, (neven)functies en deskundigheidsbevordering

Profiel	Benoemd	Treedt af	Portefeuille	(Neven)functies
G. Verkerk 23-07-1952 (man) Voorzitter	2018 – 2021 2022 – 2025	dec. 2025 geen herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	Zelfstandig consultant Stichting Widar Beheer: penningmeester GSO: lid Raad van Toezicht (tot 31 juli 25) St. Vrienden van Estrela Nova: voorzitter St. VluchtelingKansen: lid (tot 25 okt 25) St. Vrienden van de Parklaankerk: voorzitter St. Gilde Utrechtse Heuvelrug: lid (tot 25 okt 25)
A. Aachiche 26-11-1974 (vrouw) Vice-voorzitter	2020 - 2023 2024 - 2027	dec. 2027 geen herbenoeming	vastgoedbeheer en -ontwikkeling en wonen/zorg	Zelfstandig adviseur Sociaal in Vastgoed management & advies Domesta: lid Raad van Commissarissen Beweging 3.0: lid Raad van Toezicht
F.M.J. Engberink-Flipsen 07-07-1973 (vrouw)	2022 – 2025	dec. 2025 herbenoeming	financiën en bestuurlijk/ governance	Lid Raad van Bestuur Esdégé-Reigersdaal Quarijn: lid Raad van Toezicht Holland Protonen Therapie centrum: lid Cliëntenraad Merula B.V.: bestuurder
J.S.M. Hendriksen 01-10-1959 (vrouw)	2021 - 2024 2025 - 2028	dec. 2028 geen herbenoeming	sociaal domein en bestuurlijk/ governance huurders- commissaris	Hendriksen Advies (eenmanszaak) - maatschappelijk ondernemer en toezichthouder Trainer Stimulanz (huidig) Kindertelefoon: vrijwilliger per 1 sep 25 St. Spectrum: lid Raad van Toezicht tot 1 sep 25 en voorzitter per 1 sep 25 Wst. Valburg: lid Raad van Commissarissen St. Thuisgekookt: lid Raad van Toezicht Foundation for Environmental Education (Kopenhagen): erelid
P.G.M. Morsch 21-05-1966 (man)	2023 - 2026	dec. 2026 herbenoeming	IT en digitalisering huurders- commissaris	PhD kandidaat, docent & onderzoeker digitale transformatie, Open Universiteit en Hogeschool Utrecht FIT Interim Management & Advies (eenmanszaak) Wst. Nijkerk: lid Raad van Commissarissen

Deskundigheidsbevordering en permanente educatie

De Raad hecht groot belang aan het op peil houden van kennis en deskundigheid. Commissarissen maken gebruik van informatie uit publicaties, bijeenkomsten, cursussen en lezingen, onder andere via de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Aedes.

In het kader van permanente educatie (PE) zijn opleidingsbehoeften besproken en afgestemd. Commissarissen zijn verplicht jaarlijks minimaal 5 PE-punten te behalen. Eventuele overschrijding van dit aantal mag worden meegenomen naar het volgende jaar. Alle leden voldoen aan de governancecode en hebben voor 2025 voldoende PE-punten behaald.

Commissaris	2025	2024
G. Verkerk	5	4
A.Aachiche	18	18
F.M.J Engberink-Flipsen	3	41
J.S.M. Hendriksen	11	16
P.G.M. Morsch	15	1

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen volgt de Beroepsregel honorering commissarissen van de VTW en is opgenomen in het hoofdstuk 'Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens'. De uitgaven voor opleidingen, advieskosten en overige zaken bedroegen € 23.133,-.



Staand bovenste rij vlnr: Rits Verkerk en Paul Morsch

Staand onderste rij vlnr: Aziza Aachiche, José Hendriksen en Fleur Engberink



Deskundigheid en nevenfuncties bestuurder

De bestuurder is verplicht om in een periode van 3 jaar 108 PE-punten te behalen. In 2025 behaalde de bestuurder, Danny Visser, 51 PE-punten (2024: 82 punten, 2023: 18,5 punten) en voldoet daarmee aan de vereisten voor permanente educatie.

In 2025 vervulde Danny Visser de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting CVO Baarn/Soest
- Lid adviescommissie Aedes Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties
- Lid van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (RWU)

Beoordeling bestuurder

Conform de Governancecode Woningcorporaties heeft de Raad van Commissarissen, via de remuneratiecommissie, in 2025 het functioneren van de directeur-bestuurder beoordeeld. Deze beoordeling vond buiten de reguliere cyclus plaats vanwege de overgang naar een eenhoofdig bestuur per 1 oktober 2024. Ter voorbereiding zijn gesprekken gevoerd met interne en externe stakeholders; de belangrijkste inzichten uit deze gesprekken zijn meegenomen in het beoordelingsgesprek van 6 mei 2025. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeur-bestuurder als goed beoordeeld.

Beloningsbeleid directeur-bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder van Woongroen voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en blijft binnen het wettelijk maximum voor categorie G. Jaarlijks wordt het salaris geïndexeerd volgens de Regeling. Bij goed functioneren kan een aanvullende verhoging plaatsvinden op basis van vooraf vastgestelde prestatiecriteria. In 2025 is een eenmalige aanvulling van € 3.500,- toegekend. Daarnaast is een dienstauto beschikbaar gesteld. Het beloningsbeleid wordt periodiek geëvalueerd en aangepast aan wet- en regelgeving.



5 Kengetallen

	Boekjaar 2025		Boekjaar 2024	
Aantal verhuureenheden				
Woonruimte		12.016		12.154
Bedrijfsruimte		20		27
Maatschappelijk Vastgoed		39		33
Intramuraal zorgvastgoed		156		156
Parkeervoorziening		894		865
Overig		7		9
Totaal		13.132		13.244
Mutaties in het bezit				
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw		40		108
Aantal aangekocht uhv terugkoopverpl.		3		12
Aantal overheveling naar verkoop voorraad		-4		-3
Aantal verkocht		-8		-7
Aantal gesloopt		-64		-44
Aantal overheveling naar Projecten in ontwikkeling		-108		0
Aantal samengevoegd/ overig		29		5
Totaal mutaties		-112		71
Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)				
Kosten reparatieonderhoud	€	488	€	596
Kosten mutatieonderhoud	€	541	€	477
Kosten planmatig onderhoud	€	1.545	€	1.626
Totaal kosten onderhoud	€	2.574	€	2.699
Gemiddelde netto huur per woning per maand	€	680	€	648
Het verhuren van woningen				
(vertrek) Mutatiegraad in %		6,0		6,0
Huurachterstand in % (zittende huurders)		0,98		0,64
Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)				
Eigen vermogen	€	201.326	€	196.000
Voorzieningen	€	2.019	€	3.594
Totaal opbrengsten	€	9.225	€	8.828
Rentelasten	€	909	€	846
Jaarresultaat	€	3.075	€	23.445
Personeelsbezetting				
Formatieplaatsen ultimo boekjaar		112,39		101,72



II JAARREKENING 2025



Balans per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriele vaste activa	0.	697	500
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.634.320	2.593.112
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.	250.540	243.885
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	31.245	31.241
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	26.529	6.017
		2.942.634	2.874.255
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	3.836	4.317
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A	2.692	2.673
Andere deelnemingen	6.B	114	123
Latente belastingvorderingen	7.	7.739	10.143
Overige vorderingen	8.	426	379
		10.971	13.318
Som der vaste activa		2.958.138	2.892.390
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.	1.118	2.305
Overige voorraden	10.	69	39
		1.187	2.344
Vorderingen			
Huurdebiteuren	11.	836	551
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	57	668
Overige vorderingen	13.	326	192
Overlopende activa	14.	36	246
		1.255	1.657
Liquide middelen	15.	1.851	3.465
Som der vlottende activa		4.293	7.466
TOTAAL ACTIVA		2.962.431	2.899.856



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	16.	1.832.040	1.825.910
Overige reserves	16.b	587.092	556.276
Totaal eigen vermogen		2.419.132	2.382.186
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.	24.148	43.590
Latente belastingverplichtingen	18.	0	0
Overige voorzieningen	19.	110	96
Totaal voorzieningen		24.258	43.686
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	20.	462.613	423.447
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	21.	26.713	26.784
Overige schulden	22.	3	4
Totaal langlopende schulden		489.329	450.235
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	23.	484	171
Schulden aan banken	24.	7.315	4.038
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	25.	10.417	6.935
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	26.	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	27.	1.691	2.897
Overige schulden	28.	3.285	3.486
Overlopende passiva	29.	6.520	6.222
Totaal kortlopende schulden		29.712	23.749
TOTAAL PASSIVA		2.962.431	2.899.856



Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	1. 97.608	92.776
Opbrengsten servicecontracten	2. 6.050	5.554
Lasten servicecontracten	3. -6.116	-5.631
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -6.382	-6.823
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -36.043	-37.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -6.219	-6.476
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.898	41.452
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.664
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-468
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8. 0	1.196
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.435	5.586
Toegerekende organisatiekosten	-142	-133
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.392	-2.873
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	9. 901	2.580
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -43.463	-27.372
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 51.057	284.579
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 124	557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 0	1.269
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.718	259.033
Opbrengsten overige activiteiten	599	869
Kosten overige activiteiten	-185	-38
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	14. 414	831
Overige organisatiekosten	15. -2.231	-2.698
Kosten omtrent Leefbaarheid	16. -3.172	-3.052
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17. 0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18. 0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 42	86
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -10.927	-10.286
Totaal van financiële baten en lasten	-10.885	-10.200
Totaal van resultaat voor belastingen	41.643	289.142
Belastingen	21. -4.730	-4.234
Resultaat uit deelnemingen	22. 33	39
Totaal van resultaat na belastingen	36.946	284.947
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
Netto resultaat na belastingen	36.946	284.947


Kasstroomoverzicht over 2025

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2025	2024	
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	97.438	93.060	
Vergoedingen	7.484	6.192	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	540	528	
Ontvangen interest	84	30	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>105.546</u>	<u>99.810</u>	
Erfpacht	87	84	
Betalingen aan werknemers	9.274	8.469	
Onderhoudsuitgaven	30.853	33.044	
Overige bedrijfsuitgaven	19.910	22.455	
Betaalde interest	10.787	9.726	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	205	197	
Verhuurdersheffing	0	0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	548	449	
Vennootschapsbelasting	3.962	948	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>75.626</u>	<u>75.372</u>	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	29.920	24.438	
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.096	5.111	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	0	
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>6.096</u>	<u>5.111</u>	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	37.601	18.386	
Verbeteruitgaven	41.372	33.166	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop	719	2.171	
Nieuwbouw verkoop	0	0	
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	
Sloopuitgaven	0	0	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	726	1.141	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>80.418</u>	<u>54.864</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-74.322	-49.753	
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	0	0	
Uitgaven verbindingen	14	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	14	0	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-74.308	-49.753	
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen	114.900	96.900	
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>114.900</u>	<u>96.900</u>	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	72.126	74.870	
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>72.126</u>	<u>74.870</u>	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	42.774	22.030	
Toename van geldmiddelen	-1.614	-3.285	
Wijziging kortgeld	0	0	
geldmiddelen aan het begin van de periode	3.465	6.750	
geldmiddelen aan het einde van de periode	1.851	3.465	

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woongroen, statutair en feitelijk gevestigd Steniaweg 44 te Zeist (met een nevenvestiging in Bilthoven), is een stichting met de status van toegelaten instelling. Het werkgebied en vestigingsplaats zijn de gemeenten De Bilt en Zeist. Woongroen werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK-nummer van Stichting Woongroen is 30039138.

Groepsverhoudingen

Woongroen, gevestigd te Steniaweg 44 te Zeist, staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn (art. 2:407 lid 2 sub a BW). Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is opgenomen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Woongoed Zeist Holding BV	Steniaweg 44, Zeist	100%	Deelnemen in ondernemingen
Woongoed Zeist Vastgoed BV	Steniaweg 44, Zeist	100%	Vastgoedexploitatie

Overige deelnemingen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
NV Woningnet	Van Houten Industriepark 25, Utrecht	< 5%	Dienstverlening

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

In 2025 zijn de deelnemingen SSW Zes Kernen en de WOM Kerckebosch geliquideerd.



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woongroen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet Normering Topinkomens. Artikel 14a van de Rtv is in de jaarrekening 2024 toegepast.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woongroen.

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 en overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de personele bezetting in FTE's. Voor de rubricering van kosten en opbrengsten is de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024' zoals deze door SBR-Wonen is opgesteld gehanteerd.

Stelselwijzigingen

Er is over boekjaar 2025 geen stelselwijziging van toepassing.

Schattingswijzigingen

In 2025 zijn er geen schattingswijzigingen doorgevoerd in de jaarrekening die betrekking hebben op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.



Woongroen maakt geen gebruik meer van uiteenlopende (afgeleide) financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktwaarde, reële waarde, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico. Een financiële instrumenten uit het verleden is afgerekend waarvan enkel nog amortisatie van kosten plaatsvindt

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woongroen heeft geen afgesloten derivaten.

Omrekening van vreemde valuta's

Er is bij Woongroen geen sprake van vreemde valuta.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. En tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woongroen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij 1e verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.



Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de 1e verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde die - overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 - plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woongroen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Het concept handboek is op 31 oktober 2025 uitgebracht. De definitieve versie is op 16 maart 2026 gepubliceerd. De voornaamste correcties hierin betroffen een verlaging van de historische leegwaardestijging en een verlaging van de disconteringsvoet.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou komen.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na 1e verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste 3 van de 4 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 dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.



3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woongroen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Met ingang van het boekjaar 2026 waardeert Woongroen haar vastgoed op basis van de beleidswaarde. Deze waarderingsgrondslag sluit aan bij het langetermijnbeleid van de corporatie en weerspiegelt de maatschappelijke doelstelling, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met gereguleerde huren, beheerlasten en onderhoudsverplichtingen.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instellingen die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten'.
- De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
- In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

Woongroen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen in deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.



Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie.

Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden in 1e aanleg gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Deze waarde wordt geïndexeerd met de gemiddelde waardestijging op basis van prijsindex bestaande koopwoningen (PBK).

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs - verhoogd met toegerekende rente tot moment van oplevering - dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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



afgeschreven. De afschrijvingstermijn voor het bedrijfspand bedraagt 10-30 jaar, voor de overige roerende zaken wordt 5-10 jaar gehanteerd.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woongroen. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woongroen geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, dan wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorziening voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,048%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongroen geldende vaste rente voor langlopende leningen (2,760%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen 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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Grond- en ontwikkelposities

Deze voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs - verhoogd met toegerekende rente tot moment van oplevering of verkoop onder aftrek van eventueel tussentijds gerealiseerde opbrengsten - en of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vorderingen

De vorderingen worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden statisch bepaald.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Groepsvermogen

Woongroen heeft geen meegeconsolideerde groepsmaatschappijen met een minderheidsbelang van derden.

Herwaarderingsreserve

Woongroen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- Waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed, wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt



geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Overige reserve

De overige reserve wordt gevormd door resultaat boekjaren en het gerealiseerde deel van herwaarderings van activa bij verkopen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen, wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,048% en



heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongroen geldende rente voor langlopende leningen (2,760%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woongroen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Woongroen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woongroen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 5,0% voor sociale huurwoningen. 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

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte



servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen.

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor medewerkers die primair bezig zijn met de exploitatie van het vastgoed
- Kosten KCC

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten 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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling, betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering). Verliezen worden verantwoord op het moment dat die worden voorzien.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:



- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs.
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde.
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities.
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan medewerkers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in



het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de medewerkers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de



corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

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

Met ingang van 1 januari 2023 is de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2) door de Belastingdienst opgezegd. De Belastingdienst onderkent dat de opzegging van VSO2 in de praktijk tot onzekerheden leidt en het van belang is om deze onduidelijkheden waar mogelijk weg te nemen. Op dit moment zijn veel van de onduidelijkheden nog niet weggenomen. De belangrijkste gevolgen voor Woongroen betreffen de WOZ-afwaardering, de (dis)agio op leningen, de behandeling van kooptussenvormen en de 'gemengde projecten-regeling'. Het opzeggen van de VSO2 heeft voor Woongroen mogelijk alleen invloed als het gaat om de behandeling van kooptussenvormen.

Over de precieze afwikkeling hiervan vindt nog nader overleg plaats met de Belastingdienst. Vooralsnog heeft Woongroen ervoor gekozen de verwerkingwijze conform VSO2 te continueren.

Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woongroen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2025, balans niet-DAEB per 31 december 2025.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2025.
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2025.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2025, Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Aard van de niet-DAEB activiteiten bestaan uit het exploiteren van bestaande eenheden van het type:

- Vrijesectorwoningen
- BOG
- Parkeervoorzieningen

Er hebben in 2025 geen nieuwe niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

Toewijzing en toerekening DAEB en niet-DAEB:

Waar mogelijk zijn lasten en baten, balansposten en kasstromen direct toebedeeld op basis van het DAEB/niet-DAEB type van de woning waar de post betrekking op heeft.

Omdat met de verdeling geen directe toerekening naar DAEB of niet-DAEB is te maken, is een verdeelsleutel gehanteerd op basis van wegingsfactoren op basis van type en aantal van eenheden primo jaar. Hierbij hanteren we de volgende wegingsfactor om te komen tot een verdeelsleutel:

- Woningen tellen voor 1 (kamergewijze verhuur is opgeteld tot 1 eenheid).
- MOG telt voor 1, tenzij het een hele kleine ruimte betreft; dan 0,25 of 0,1.
- BOG telt voor 1.
- Garageboxen, carports en dergelijke tellen voor 0,25.
- Bergingen, scootmobielruimte, parkeren onder het gebouw tellen voor 0,1.

Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ niet-DAEB in percentage:

- | | |
|-------------|-------|
| ▪ DAEB | 93,0% |
| ▪ Niet-DAEB | 7,0% |
| ▪ Totaal | 100% |



Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Immateriele Vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Aanschafwaarde	2.378	2.378
Cumulative afschrijvingen	-1.878	-1.538
Boekwaarde per 1 januari	500	840
Desinvesteringen	-1.628	-
Investerings	447	-
Afschrijvingen	-250	-340
Desinvestering Afschrijvingen	1.628	
Totale mutatie	197	-340
Aanschafwaarde	1.197	2.378
Cumulative afschrijvingen	-500	-1.878
Boekwaarde 31 december	697	500

De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De verwachte gebruiksduur bedraagt 3 jaar.

De gebruiksduur wordt elk jaar beoordeeld.

Vastgoedbeleggingen

1. + 2. DAEB en Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari 2025

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	TOTAAL DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Cumulative verkrijgings- of vervaardigingsprijs	951.039	91.700	1.042.739
Cumulative herwaarderings	1.642.073	152.185	1.794.258
Boekwaarde per 1 januari 2025	2.593.112	243.885	2.836.997

Mutaties in het boekjaar

Investerings - oplevering nieuwbouw	9.489	-	9.489
Investerings - oplevering renovaties	13.518	207	13.725
Buitengebruiksstellingen verkopen	-1.962	-125	-2.087
Buitengebruiksstellingen sloop	-7.069	-	-7.069
herclassificatie: Overboekingen naar voorraden	-805	-313	-1.118
herclassificatie: Overboekingen naar activa in ontwikkeling	-16.134	-	-16.134
herclassificatie: Overboekingen naar Niet-Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	1.061	-1.061	-
Aanpassingen marktwaarde	43.110	7.947	51.057
Totaal mutaties 2025	41.208	6.655	47.863
Boekwaarde per 31 december:	2.634.320	250.540	2.884.860
Cumulative verkrijgings- of vervaardigingsprijs	997.088	88.701	1.085.789
Cumulative herwaarderings	1.637.232	161.839	1.799.071
Boekwaarde per 31-12-2025	2.634.320	250.540	2.884.860

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaardering ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderings en bij de herwaarderingsreserve niet.

Toelichting herclassificaties.

Herclassificatie voorraden: betreffen leegstaande woningen voor verkoop.

Herclassificatie DAEB en niet-DAEB: betreffen overhevelingen bij mutatie van DAEB naar niet-DAEB en/of andersom.



Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Er is geen verplichting voor het toepassen van de full variant. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. Dat betekent dat marktwaaarde 2025 niet is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijk en ter zake deskundige taxateur. De volgende parameters uit Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025 zijn gehanteerd:

<u>Macro-economische parameters</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031 e.v.</u>
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<u>Parameters woonegelegenheden</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031 e.v.</u>
Huurindex gereguleerde woningen laagsegment		3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurindex gereguleerde woningen middensegment		5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Huurindex contracthuur geliberaliseerde woningen		4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.625-€ 2.594	€ 1.504-€ 2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.394-€ 2.681	€ 1.303-€ 2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 454-€ 2.014	€ 1.292-€ 2.444
Onderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 922-€ 1.382	€ 854-€ 1.242
Onderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 807-€ 1.557	€ 755-€ 1.405
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569	€ 542
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558	€ 532
Beheerkosten per vhe - studenteneenheid	€ 526	€ 502
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) De Bilt	0,0870%	0,0891%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Zeist	0,0613%	0,0577%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ-waarde)	0,07%	0,07%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 676	€ 644
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten 31-12-2025	11,40%	11,40%
Overdrachtskosten v.a. 1-1-2026 voor eenedwaarde	9,00%	9,00%
Mutatiekansen bij doorexpluiten EGW en MGW	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%
Mutatiekansen bij uitponden - EGW en MGW	4,00%-50,00%	4,00%-50,00%
Mutatiekansen bij uitponden - studenteneenheid	4,00%-100,00%	4,00%-100,00%
Disconteringsvoet gemiddeld	6,59%	6,83%

<u>Parameters parkeerplaatsen</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud - garages	€ 238,98	€ 227,82
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49	€ 33,83
Beheerkosten - garages	€ 48,51	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ-waarde)	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 643,99
Verkoopkosten per eenheid	€ 675,55	€ 643,99
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden	6 maanden
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet	7,97%	7,65%

<u>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG excl. BTW	€ 7,69	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG incl. BTW	€ 9,35	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG incl. BTW	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG excl. BTW	€ 12,90	€ 12,29
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG incl. BTW	€ 15,62	€ 14,89
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG incl. BTW	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) De Bilt	0,3001%	0,3137%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Zeist	0,2295%	0,2158%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ-waarde)	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ-waarde)	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden	6 maanden
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet BOG	9,51%	9,22%
Disconteringsvoet MOG	9,56%	9,21%
Disconteringsvoet ZOG	8,44%	8,12%

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is gedefinieerd als kosten als gevolg van onvoldoende onderhoud (conditiescore 5 en 6 conform NEN 2767), externe omstandigheden (dalend grondwater of aardbevingen) en publiekrechtelijke beperkingen (asbestverwijdering, herstel ernstige funderingsproblemen).

Voor het bezit in Zeist heeft een kostendeskundige in 2019/2020 voor een doorsnee van de renovatieplanning een conditiemeting uitgevoerd waaruit bleek of sprake is van achterstallig onderhoud. Dit dient als referentie voor de toekomstige renovatieplanning. Voor projecten waarvoor inmiddels een besluit is genomen wordt uitgegaan van de actuele informatie uit het fasebesluit. Eventueel dient deze informatie ook als referentie voor vergelijkbare toekomstige projecten. Voor het herstel van de galerijen en balkons van de L-Flat en Geroflat bedraagt de afslag op de marktwaarde € 13.196.000. Deze afslag is gebaseerd op de per balansdatum nog te realiseren kosten voor de tijdelijke maatregel (stempels). Daarnaast vindt in 2026 onderzoek plaats naar een definitieve oplossing. Vooruitlopend hierop is een interne indicatieve kostenraming gemaakt op basis van een norm per strekkende meter galerij en balkon.

De totale afslag achterstallig onderhoud in de marktwaarde voor het jaar 2025 is € 24.407.000 (2024: € 10.447.000).

Renovatiejaar

Met ingang van de marktwaardeberekeningen 2020 is het renovatiejaar als objectgegeven toegevoegd. Als renovatie plaatsvond en een renovatiejaar is opgevoerd dan is bij het bepalen van de bouwjaar afhankelijke gegevens (instandhoudingsonderhoud, markthuur en disconteringsvoet) het renovatiejaar bepalend bij de te hanteren bouwjaarklasse. Van renovatie is sprake als de verhuureenheid ingrijpend is verbouwd. De in 2025 opgeleverde renovatieprojecten zijn beoordeeld en waar van toepassing is het renovatiejaar gehanteerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2025

De erfpachtgronden zijn niet gewaardeerd volgens het handboek marktwaardering, maar tegen de historische grondwaarde. Deze waarde is niet opgenomen in de analyse van de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar. De waarde van de erfpachtgronden bedraagt € 598.000. (2024: € 723.000).



De toename van de marktwaarde van € 48,1 miljoen (1,7%) is als volgt te verklaren:

bedragen x € 1.000,-	2025			2024		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	2.593.023	243.162	2.836.184	2.305.593	206.007	2.511.600
Voorraadmutaties	-15.331	-1.374	-16.705	5.625	14.513	20.138
Mutaties vastgoedgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	137.944	11.127	149.071	70.176	3.239	73.415
Rekenmethodiek wijzigingen	3.086	0	3.086	-20.444	1.218	-19.226
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek (m.n. disconteringsvoet)	69.975	10.425	80.401	-20.194	271	-19.923
Marktontwikkelingen (o.a. leegwaardestijging en disconteringsvoet)	-154.377	-13.397	-167.774	252.267	17.913	270.180
Stand per 31 december	2.634.320	249.942	2.884.262	2.593.023	243.162	2.836.184

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1,07 miljard. De toename van € 50,2 miljoen van de beleidswaarde is als volgt te verklaren:

bedragen x € 1.000,-	2025		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	851.850	165.355	1.017.204
Voorraadmutaties	-1.283	-1.132	-2.415
Vastgoedgegevens (o.a. contractuur)	26.850	4.872	31.722
Rekenmethodiek wijzigingen	1.640	0	1.640
Mutatie disconteringsvoet	-944	-343	-1.286
Marktontwikkelingen	-1.979	-2.063	-4.042
Parameters beleidswaarde:			
- Huurstijging beleidswaarde	7.715	1.555	9.269
- Streefhuur	88.985	10.894	99.879
- Onderhoudskosten beleidswaarde	-60.155	-1.351	-61.506
- Beheernorm	-21.813	-1.198	-23.011
Stand per 31 december	890.867	176.588	1.067.454

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten beleidswaarde	2025	2024
Beleidsuur DAEB woningen	€ 717	€ 684
Beleidsuur niet-DAEB woningen	€ 1.269	€ 1.191
Onderhoudsnorm DAEB woningen	€ 4.217	€ 3.999
Onderhoudsnorm niet-DAEB woningen	€ 4.207	€ 4.158
Beheernorm woningen	€ 992	€ 943
Discontovoet Daeb	4,22%	4,17%
Discontovoet Niet-Daeb	4,76%	4,70%

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben is de volgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

bedragen x € 1.000,-	2025		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-44.604	-2.440	-47.044
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	44.604	2.440	47.044
€ 100,- hogere beheernorm	-44.604	-2.440	-47.044
€ 100,- lagere beheernorm	44.604	2.440	47.044
0,5% hogere disconteringsvoet	-81.017	-16.448	-97.465
0,5% lagere disconteringsvoet	94.106	19.366	113.472

(Bedragen x € 1.000,-)

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2025	31-12-2024		
Stand per 1 januari :				
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	11.362	13.702		
Cumulatieve waardeveranderingen voorgaand boekjaar	19.879	16.561		
Boekwaarde per 1 januari	31.241	30.263		
Mutaties in het boekjaar :				
Verkopen	0	0		
Terugkopen	-810	-2.340		
Waardemutatie	814	3.318		
Saldo mutaties	4	978		
Stand per 31 december :				
Aanschafprijs einde jaar	10.552	11.362		
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	20.693	19.879		
Boekwaarde	31.245	31.241		
Verloop in aantallen woningen:	Koop-garant	Slimmer Kopen	2025	2024
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	100	6	106	118
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (voor doorverkoop)	0	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-3	0	-3	-12
Aantal verhuureenheden 31 december	97	6	103	106

Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant/Slimmer Kopen principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Woongroen een terugkoopverplichting.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het boekjaar is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur op moment van verkoop. De jaarlijkse waardemutatie wordt bepaald aan de hand van de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) specifiek voor COROP regio Utrecht met differentiatie naar type woning.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs	9.775	18.805
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-3.758	-4.869
Boekwaarde 1 januari	6.017	13.936
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringen	40.042	26.913
desinvesteringen	0	-374
Overboeking van voorraad grondposities	0	1.892
Overboeking van Activa in ontwikkeling	16.135	0
Waardeverminderingen	-25.535	-8.694
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-10.051	-27.656
afboeking	-79	0
Saldo mutaties	20.512	-7.919
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	55.822	9.775
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-29.293	-3.758
Boekwaarde	26.529	6.017

Er wordt ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bedrag aan bouwrente geactiveerd



Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2025			31-12-2024
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verkrijgingsprijzen	11.639	3.546	15.185	14.828
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-8.018	-2.850	-10.868	-10.175
Boekwaarde	3.621	696	4.317	4.653
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investeringsen	0	118	118	392
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	-23	-3	-26	-35
Desinvesteringen afschrijvingen	1	0	1	35
Afschrijvingen	-362	-212	-574	-728
Bijzondere waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-384	-97	-481	-336
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verkrijgingsprijzen	11.616	3.661	15.277	15.185
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-8.379	-3.062	-11.441	-10.868
Boekwaarde	3.237	599	3.836	4.317

Financiële vaste activa

6.A Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand per 1 januari</i>	2.673	2.635
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringsen / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	-15	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	34	38
Saldo mutaties	19	38
<i>Stand per 31 december</i>	2.692	2.673

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2025	31-12-2024
Woongoed Zeist Holding B.V.	100%	Zeist	2.692	2.658
SSW Zes Kernen Holding B.V.	100%	De Bilt	0	15
<i>Stand per 31 december</i>			2.692	2.673

In 2025 is de deelneming SSW Zes Kernen geliquideerd

6.B Andere deelnemingen

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand per 1 januari</i>	123	123
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Desinvesteringen / aflossingen	-9	0
Waardeveranderingen	0	0
Saldo mutaties	-9	0
<i>Stand per 31 december</i>	114	123

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2025	31-12-2024
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	114	114
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	0	9
			114	123

Woningnet betreft een deelneming zonder invloed van betekenis; WOM Kerckebosch betreft een deelneming met invloed van betekenis.

¹⁾ De deelneming Woningnet N.V. betreft de aanschaf van 12.720 aandelen. De prijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet te verwachten op korte termijn. De aandelen zijn niet verhandelbaar. Woningnet N.V. verzorgt de woningtoewijzing voor woningzoekenden

²⁾ WOM Kerckebosch B.V. betrof een Wijkontwikkelingsmaatschappij die de herstructurering in Zeist-Oost is uitvoert samen met de gemeente Zeist. Deze ontwikkeling liep tot 2024. In 2025 is de B.V. geliquideerd.

7. Latente belastingvorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	10.143	12.375
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Oprenting		0
Dotatie ten gunste van het resultaat	0	0
Vrijval ten laste van het resultaat	-2.404	-2.232
Overboeking naar kortlopende vorderingen	0	0
Saldo mutaties	-2.404	-2.232
Stand per 31 december	7.739	10.143

Er bestaan ultimo 2024 fiscale waarderingsverschillen, namelijk uit hoofde van leningen en uit hoofde van verliesverrekening.

(x 1.000,-)	Waarderingsverschil:	
	2025	2024
Verrekenbare verliezen	28.249	38.201
Leningportefeuille	1.328	1.611
Verkopen bestaand bezit	-7.319	-7.101
Afschrijvingspotentieel	3.598	4.027
<i>totaal</i>	25.856	36.738

gevormde latentie:	
2025	2024
6.782	9.005
302	375
0	0
655	763
7.739	10.143

(x 1.000,-)	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2025	2024	
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	-254.236	-249.944	nee
Verrekenbare verliezen	7.288	9.856	ja
Leningportefeuille	343	416	ja
Afschrijvingspotentieel	928	1.039	ja
Verkopen bestaand bezit	-1.888	-1.832	nee
<i>totaal</i>	-247.565	-240.465	

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,048%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (2,760%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De toegepaste tarieven van de vennootschapsbelasting zijn:

2025 e.v.: 25,8%

Welk bedrag naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd wordt en de looptijd van de latentie is hieronder weergegeven.

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	770	2031
Leningportefeuille	47	2038
Afschrijvingspotentieel	37	2075
<i>totaal</i>	854	

Voor het waarderingsverschil inzake vastgoed voor doorexplotatie is geen latentie gevormd, omdat deze tendeert naar nihil.

De verliesverrekeningsregels zijn als volgt:

- Een verlies is onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.
- Belastbare winst tot en met € 1 miljoen is volledig verrekenbaar met een verlies uit een ander jaar.
- Van de belastbare winst boven € 1 miljoen kan slechts 50% worden gebruikt voor de verrekening van een verlies in een ander jaar.

Ultimo 2025 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 28,2 miljoen (2024: € 38,2 miljoen). In verband met de beperkte omvang van de verwachte toekomstige fiscale winsten, zijn bovenstaande waarderingsverschillen en compensabele verliezen tot waardering gebracht in de commerciële jaarrekening voor zover de verliezen verrekend kunnen worden met toekomstige fiscale winsten.

Het waarderingsverschil inzake het afschrijvingspotentieel is als volgt berekend:

- Voor alle eenheden is het verschil bepaald tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2025. Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt eventueel een latentie berekend.
- Voor alle eenheden is het afschrijvingspotentieel berekend op het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde (WOZ-waarde 2025).
- De jaarlijkse afschrijvingslast per eenheid volgt uit de aangifte 2023 en is gebaseerd op de aanschafwaarde minus de restwaarde afgezet tegen de levensduur. Voor de mutaties na 2023 is een inschatting gemaakt.
- Het afschrijvingspotentieel wordt gedeeld door de jaarlijkse afschrijvingslast om het aantal jaren afschrijving te bepalen.
- De afschrijving die in aanmerking komt bedraagt maximaal het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de hoogste van de bodemwaarde en de marktwaarde.

Woongroen maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van bestaand bezit worden volledig ingezet voor herinvesteringen. Dat betekent dat er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

Er is een verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde (* € 1.000)

Fiscale waarde MVA in exploitatie	1.895.727
Commerciële waarde MVA in exploitatie	2.884.860

8. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	379	381
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	48	0
Onttrekkingen	0	-1
Amortisatie	-1	-1
Saldo mutaties	47	-2
Stand per 31 december	426	379

specificatie:

	31-12-2025	31-12-2024
Borgstellingsvergoedingen	23	24
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 1)	403	355
	426	379

1) In 2012 en 2013 zijn er een aantal woningen verkocht met een gedeeltelijk uitgestelde betaling ('Kopen naar Wens' constructie).

	2025	2024
Aanschafwaarde 1 januari	355	356
Mutatie waardeontwikkeling boekjaar	48	-1
Mutatie agv verkoop boekjaar	0	
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31 december	403	355
Ultimo 2025 betreft dit 4 eenheden.		

Vorraden

	31-12-2025	31-12-2024
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.118	2.305
10. Grond- en ontwikkelposities	69	39
	1.187	2.344

specificatie Vastgoed bestemd voor verkoop 31-12-2025:

Overboeking vanuit Vastgoed in exploitatie	1.118	
Waarde 31-12-2025	1.118	

specificatie grond- en ontwikkelingsposities:

Aanschafprijs einde jaar	69	39
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	0	0
	69	39

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2025 drie (2024: 4) (voorheen) huurwoningen die leeg staan voor verkoop.

De post Voorraad grond- en ontwikkelposities, betreft de grondlocatie Vondellaan ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie is genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

Grondpositie 'Vogelwijk' is in 2024 deels afgewikkeld.

Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
11. Huurdebiteuren		
Huidige huurders	1.055	676
Vertrokken huurders	295	296
	1.350	972
af: Voorziening wegens oninbaarheid	-514	-421
	836	551

Onder de vorderingen op huurdebiteuren bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.



12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2025	31-12-2024
VvE Montessoriflat	57	124
WOM Kerckebosch	0	544
	57	668

Onder de vorderingen op deelnemingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

13. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Overige debiteuren	37	52
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	177	58
Diverse vorderingen	112	82
	326	192

Onder de overige vorderingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

14. Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde posten	0	236
Nog te ontvangen bedragen	0	0
Diverse overlopende activa	36	10
	36	246

Onder de overlopende activa bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Liquide middelen**15. Liquide middelen**

	31-12-2025	31-12-2024
Kas	0	0
Vrij opneembare banktegoeden	1.044	1.081
Deposito's / spaartegoeden	807	2.384
	1.851	3.465

De tegoeden op de deposito's en spaartegoeden zijn direct opneembaar.



Eigen vermogen

16A Herwaarderingsreserve

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand 1 januari</i>	1.825.910	1.570.176
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-9.343	-1.200
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.512	-9.170
Realisatie uit hoofde van nieuwbouw	243	1.523
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	121.877	331.898
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-46.181	-16.330
Herclassificaties/herkwalificaties	-32.268	4.004
Overige mutaties	-21.688	-54.991
Totaal mutaties	6.130	255.734
<i>Stand 31 december</i>	1.832.040	1.825.910

16B. Overige reserves

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand 1 januari</i>	556.276	517.179
Mutaties in het boekjaar:		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	0	0
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	30.816	29.213
<i>Totaal mutaties</i>	30.816	29.213
<i>Stand 31 december</i>	587.092	556.276

Per 31 december 2025 is in totaal € 1,83 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1,83 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1,8 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongroen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2025 van € 36.946.000,- ten bedrage van € 30.816.000,- ten gunste van de overige reserves en € 6.130.000,- ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand 1 januari</i>	43.590	42.467
Mutatie in het boekjaar:		
Vrijval	0	-1.699
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	30.460	34.553
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-49.902	-31.731
<i>Stand 31 december</i>	24.148	43.590

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/(Groot)onderhoud en renovatie betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	0	0
Stand 31 december	0	0

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de debet-zijde van de balans onderdeel 7. belastinglatenties

19. Overige voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	96	189
Mutatie in het boekjaar:		0
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/pensioen	14	30
Dotatie/onttrekking in verband met loopbaanontwikkeling	0	-123
Stand 31 december	110	96

specificatie Overige voorzieningen:

	1-jan	onttrekk.	dotatie	vrijval/overbk	31-dec
voorziening voor jubilea/pensioen	96	-5	19	0	110
	96	-5	19	0	110

Voorziening voor jubilea en pensioen: Vanuit CAO werkgevers-verplichtingen is voor jubilea en pensioenverplichting een voorziening gevormd.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 15.000 binnen één jaar wordt gerealiseerd en € 95.000 binnen vijf jaar.

Langlopende schulden**20. Leningen van banken**

	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	427.485	405.786
Nieuw opgenomen leningen	60.700	96.900
Aflossingen	-17.926	-74.869
Mutatie geamortiseerde rente	-331	-332
Stand 31 december	469.928	427.485
Kortlopend deel	-7.315	-4.038
Boekwaarde 31 december	462.613	423.447

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2025 bedraagt:

477.538

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2025 op basis van de 6-maands Euribor.

Uitsplitsing van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:

	2025	2024
Nominale waarde leningen	462.083	419.310
Waarde geamortiseerde rente	7.845	8.175
Per saldo in jaarrekening:	469.928	427.485

De resterende looptijd bedraagt (o.b.v. nominale waarde):

	2025
< 1 jaar	6.984
1-5 jaar	55.910
> 5 jaar	399.189
Totaal:	462.083



De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	2025
astrentende leningen:	
annuitair	7.496
ineair	0
ixe	415.987
ariabel rentende leningen:	
annuitair	0
oll-over	10.600
asisrenteleningen	28.000
otaal per 31 december 2025:	462.083

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd of tot renteherzieningsmoment, van variabel rentende leningen tot het renteherzieningsmoment.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag (spread). De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,09% en 0,33%. De basisrente varieert tussen 3,34% en 4,095%

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf renterisico van de toelichting financiële instrumenten.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,760% (2024: 2,634%).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-weeks en 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van + 0,1% tot en met + 0,37% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt €471.723.000 (2024: € 429.005.000), waarvan per 31 december 2024 € 19.400.000 niet was opgenomen van rollover leningen. De "Vestialening" is hierin voor de hoofdsom opgenomen.

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 15,8 jaar (2024: 17,5 jaar).

Woongroen heeft een **lening** afgesloten met de BNG voor **N-DAEB financiering**. Als voorwaarde van deze lening moet Woongroen voldoen aan de volgende waarden:

Loan to Value: kleiner of gelijk aan 75% (op basis van uitstaand Kredite en onderpand hypotheek;

DSCR: groter of gelijk aan 1,1 (op basis van de cijfers opgenomen in de dVi).

Bedragen x 1.000

LTV: 16,51% (Hoofdsom lening 4.000 / getaxeerde waarde onderpand 24.235)

DSCR: 18,25 (Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (5.060) + Resultaat verkoop vastgoed portefeuille (1.661) / rentelasten (241) + aflossing NDAEB (127))

20. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	12.497	14.489
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	14.287	11.876
stand per 1 januari boekjaar	26.784	26.365
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
Verminderings als gevolg van terugkoop/vervallen	-667	-1.992
Waardemutatatie terugkoopverplichting	596	2.411
	-71	419
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	11.830	12.497
Cumulatieve herwaardering	14.883	14.287
Stand 31 december	26.713	26.784

Woongroen heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 103 woningen (2024: 106) woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan vijf jaar.



22. Overige schulden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Stand 1 januari	4	14
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Omzetting embedded derivaat naar basisrentelening	0	0
Terugstorting/ontvangen waarborgsommen	-1	-10
Stand 31 december	<u>3</u>	<u>4</u>

specificatie Overige schulden:

	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk. waardeontwikk.</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	0	0	0
waarborgsommen	4	-3	3
	<u>4</u>	<u>-3</u>	<u>3</u>

Kortlopende schulden**23. Schulden aan overheid**

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	272	164
Gemeente Zeist en/of Bilthoven	212	7
	<u>484</u>	<u>171</u>

24. Schulden aan banken

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Kortlopend deel langlopende schulden	7.315	4.038
	<u>7.315</u>	<u>4.038</u>

25. Schulden aan leveranciers

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Diverse crediteuren	10.417	6.935
	<u>10.417</u>	<u>6.935</u>

26. Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
WOM Kerkebosch BV	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

27. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Omzetbelasting	2.121	1.718
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	329	323
pensioenen	0	0
Vennootschapsbelasting	-759	856
	<u>1.691</u>	<u>2.897</u>

28. Overige schulden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
afrekening servicecontracten	1.251	575
te betalen projectkosten	346	1.925
Diverse schulden	1.688	986
	<u>3.285</u>	<u>3.486</u>

29. Overlopende passiva

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Niet vervallen rente op leningen	5.482	5.035
Vooruitontvangen huren	1.037	1.162
Diversen	0	25
	<u>6.519</u>	<u>6.222</u>



Financiële instrumenten

Algemeen

Woongroen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde-, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woongroen te beperken, heeft Woongroen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woongroen loopt bedraagt € 3.584.000 (2024: € 5.297.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 1.350.000, vorderingen op deelnemingen en overige vorderingen ad € 383.000 en liquide middelen ad € 1.851.000.

Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 1.350.000 (2024: € 972.000) zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Voor oninbaarheid is een voorziening gevormd van € 514.000 (2024: € 421.000).

De liquide middelen ultimo 2025 bedragen € 1.851.000. De middelen zijn ondergebracht bij huisbankier Rabobank volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 1.851.000	A+	A-1

De opgenomen rating is volgens Standard & Poors.

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Woongroen een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Woongroen mogelijk een verlies. Het doel is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren. Ten einde mogelijke verliezen te voorkomen streeft Woongroen er naar financiële (trans)acties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met een zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze lange termijn credit rating van de betreffende tegenpartij is conform de eisen van de Woningwet. De Woningwet schrijft voor dat uitzettingen worden gedaan bij financiële partijen met een minimale lange termijn credit rating van A/A2.

De actuele Standard & Poors rating van de Rabobank voldoet aan de lange termijn credit rating eisen, conform de Woningwet.

Renterisico en kasstroomrisico

Woongroen loopt renterisico over schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woongroen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woongroen risico's over de marktwaarde.

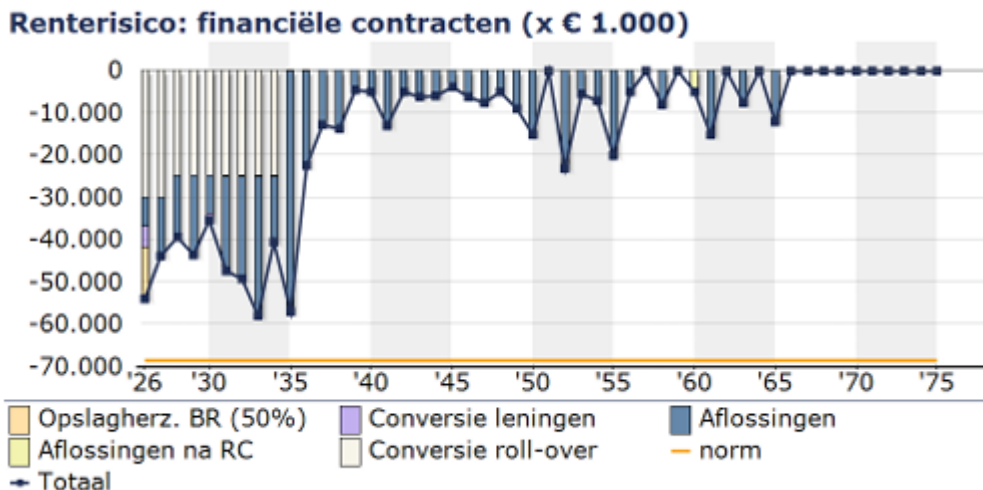
Het rente- en looptijdenbeleid van Woongroen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal 1 renteaanpassing krijgt: verminderd met



- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de meerjarenbegroting 2026-2035 voor Woongroen is er een treasury-jaarplan 2026 opgesteld. Op basis hiervan ziet het renterisico van de leningenportefeuille van Woongroen er als volgt uit:



De oranje lijn geeft de norm van renterisico aan van 15%. De zwarte lijn geeft het renterisico in enig jaar weer. Het renterisico blijft in alle jaren binnen de norm.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de leningen van de kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 477.538.000 (2024: € 475.958.000).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 462.083.000 (2024: € 419.310.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2025).

Duration

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde looptijd van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op de balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 10,7 jaar (2024: 12,3 jaar).

Derivaten

Woongroen heeft geen afgesloten derivaten.

Embedded derivaten

Woongroen heeft geen embedded derivaten.

Valutarisico

Woongroen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijsrisico

Woongroen bezit voor € 114.173 (nominaal) aandelen van WoningNet N.V. Deze aandelen zijn voor 75% volgestort. Het prijsrisico dat Woongroen loopt over dit aandelenbezit beloopt maximaal de nominale waarde.

Liquiditeitsrisico

Woongroen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van Woongroen te kunnen voldoen. Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Woongroen geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Woongroen het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Concentratie liquiditeitsrisico

Woongroen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten, bestaan uit de volgende instellingen en schuldpositie per balansdatum:

NV Bank Nederlandse Gemeenten	€ 233.038.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 109.545.000
Aegon	€ 28.000.000
Nationale Nederlanden	€ 8.000.000
ASN Bank	€ 15.000.000
Stichting Pensioenfonds ABP	€ 15.000.000
Stichting Pensioenfonds IBM Nederland SPIN	€ 15.000.000
Stichting Pensioenfonds Werk- en (re)integratie	€ 7.500.000
AG Insurance SA.	€ 11.000.000
Alte Leipziger Lebensversicherung a.G.	€ 7.500.000
Hallesche Krankenversicherung a.G.	€ 7.500.000
Monuta verzekeringen N.V.	€ 5.000.000

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). In totaal 74%.

De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang en is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen. De andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

De NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat deze leningen worden opgeëist wegens faillissement is hiermee beperkt.

De lange termijn Standard & Poors rating van beide banken is AAA.



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Overeenkomst met aannemers:

Met ingang van 1 januari 2025 is met 3 aannemers een contract aangegaan, waarbij het klachten- en mutatieonderhoud aan hen wordt uitbesteed. Dit onderhoud geschiedt tegen marktconforme prijs en overige voorwaarden, waarbij geen afnameverplichting geldt. De contracten hebben een looptijd van 2 jaar welke steeds met 1 jaar wordt verlengd tot een maximum van 6 jaar.

Obligo's Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woongroen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woongroen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woongroen.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 4.192 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet.

In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Overcompensatieregeling

Woongroen heeft de berekening uitgevoerd ten aanzien van de overcompensatieregeling. Hieruit blijkt dat er voor het jaar 2025 geen sprake is van overcompensatie.

Aangegane investeringsverplichtingen

Ultimo 2025 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 174,3 miljoen.

In de slotovereenkomst van de ontbinding van de WOM Kerkenbosch BV is een verplichting opgenomen voor de duur van 10 jaar voor een gereserveerde bijdrage van totaal € 51.000 (prijsspeil 31-12-2024) voor het eventueel nog aanleggen van 34 parkeerplaatsen in Kerckebosch

Erfpachtverplichtingen

Met het Nederlands Rode Kruis, gemeente De Bilt en Altrecht zijn erfpachtovereenkomsten afgesloten. Het gaat hier om eeuwigdurende erfpacht. De jaarlijkse erfpachtverplichting bedraagt in totaal € 87.000.

Leaseverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van roerende zaken bedraagt in totaal € 73.000. De leasecontracten hebben een resterende looptijd variërend van 1 jaar tot uiterlijk 2030. Het kortlopend deel (< 1 jaar) betreft € 32.000. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar betreft € 41.000.



Aansprakelijkheid bij Fiscale eenheid

Woongroen vormt samen met Woongoed Zeist Holding, Woongoed Zeist Vastgoed BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woongroen en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting, waarbij de moeder (Woongroen) de gehele belastinglast draagt. Er vindt geen onderlinge verrekening van de vennootschapsbelasting plaats.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende of gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woongroen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woongroen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Deelneming WoningNet N.V.

Medio 2001 heeft Woongroen 12.720 aandelen verkregen in WoningNet N.V. Deze zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de jaarrekening. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De niet opgevraagde kapitaalstorting bedraagt € 38.000.



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x x € 1.000; functioneel model)

1. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Af: huurderiving wegens oninbaarheid

Af: toegekende huurgewenning

Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie

	2025	2024
	97.410	92.256
	2.431	2.312
	99.841	94.568
	-2.091	-1.616
	-142	-175
	0	0
	97.608	92.777

De totale huuropbrengsten 2025 zijn gestegen ten opzichte van 2024 voornamelijk vanwege de jaarlijkse huurverhoging en oplevering nieuwbouw

2. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Af:

Opbrengstenderiving wegens leegstand

Totaal opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	6.111	5.592
	6.111	5.592
	-61	-38
	-61	-38
	6.050	5.554

3. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Totaal servicecontracten

	2025	2024
	-6.116	-5.631
	-6.116	-5.631

4. Overheidsbijdragen

Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen

Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies

Overige rijksbijdragen

Totaal overheidsbijdragen

	2025	2024
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0

5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Directe lasten verhuur en beheer

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende overige organisatiekosten

Toegerekende afschrijvingen

Doorberekende kosten

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	-87	-115
	-3.535	-3.162
	-2.472	-3.182
	-288	-364
	0	0
	-6.382	-6.823

6. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)

Onderhoudslasten (cyclisch)

Doorberekende kosten afd Projecten

Toegerekende personeelskosten projecten

Toegerekende inleenkosten personeel projecten

Toegerekende overige organisatiekosten projecten

Toegerekende afschrijvingen projecten

Toegerekende personeelskosten onderhoud

Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud

Toegerekende afschrijvingen onderhoud

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	-12.368	-13.043
	-18.564	-19.767
	1.752	1.718
	-1.659	-1.403
	0	0
	-553	-496
	-135	-162
	-2.170	-1.934
	-2.169	-2.638
	-177	-223
	-36.043	-37.948

De onderhoudslasten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2025	2024
Planmatig onderhoud	-18.564	-19.767
Mutatieonderhoud	-6.499	-5.800
Klachtenonderhoud	-5.869	-7.242
Totaal onderhoudslasten	-30.932	-32.809

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
OZB/Riool- en waterschap belasting	-5.384	-5.272
Verhuurderheffing	-	0
Verzekeringen	-533	-835
Overige directe operationele lasten	-302	-369
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.219	-6.476

8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2025	2024
Opbrengst verkopen projecten	0	1.664
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.664

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2025	2024
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-468

Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0

Het resultaat 2024 bestaat uit de (deel) afwikkeling grondpositie Vogelwijk

9. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.544	5.694
Af: direct toerekenbare kosten	-109	-108
Af: boekwaarde	-4.392	-2.873
Af: toegerekende personeelskosten	-98	-85
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-36	-38
Af: toegerekende afschrijvingen	-8	-10
in exploitatie	901	2.580



10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-43.463	-27.372
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-43.463	-27.372
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.463	-27.372

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toe-/afname marktwaarde	51.057	284.579
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	51.057	284.579

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	124	557
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	124	557

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2025	2024
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardevermeerdering/verminderingen	0	1.269
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.269

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden

14. Nettoresultaat overige activiteiten

	2025	2024
Overige bedrijfslasten	-185	-38
Overige bedrijfsopbrengsten	599	869
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	414	831

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2025	2024
Vervoermiddelen	-34	-37
ICT hard- en software	-365	-550
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-402	-436
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-801	-1.023




Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
Lonen en salarissen	-6.977	-6.555
Sociale lasten	-1.210	-1.053
Pensioenlasten	-856	-740
Overige personeelskosten incl. inhuur	-3.718	-4.839
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en ov. Personeelskosten	-12.761	-13.187

112,39 (2024: 101,72).

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2025	2024
Directie / Staf	15,67	13,00
Wonen (verhuur en verkoop)	47,78	45,06
Vastgoedbeheer	21,78	19,66
Financien	13,56	12,50
Projecten	13,61	11,50
Totaal fte:	112,40	101,72

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

15. Overige organisatiekosten

	2025	2024
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-984	-1.123
Automatiseringskosten	-2.224	-2.234
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestigingskosten	-409	-312
Overige personeelskosten	0	0
Overige beheerskosten	-67	-36
Fusiekosten	0	-201
Subtotaal beheerskosten	-3.684	-3.906

Heffingen:

Belastingen	0	0
Contributies	0	0
Kosten AW	-89	-75
Obligheffing WSW	-115	-123
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Subtotaal heffingen	-204	-198

Overige bedrijfslasten:

Incassokosten	-12	-7
Diverse bedrijfslasten	-65	-47
Overige organisatiekosten	-477	-487
Subtotaal overige bedrijfslasten	-554	-541

Totaal overige organisatiekosten

	-4.442	-4.645
--	--------	--------

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-800	-1.023
Totaal personeelskosten	-12.762	-13.186
Totaal overige bedrijfslasten	-4.443	-4.645
	-18.005	-18.854

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	6.294	6.708
Onderhoudsactiviteiten	4.516	4.795
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	142	133
Overige activiteiten	2.348	2.061
Leefbaarheid	2.474	2.459
	15.774	16.156

Saldo niet doorbelaste kosten:

	-2.231	-2.698
--	---------------	---------------


Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten

	2025	2024
Governance en bestuur	-124	-159
Toegerekende personeelskosten Management, P&O, Control en portf-management	-1.041	-1.157
Toegerekende ov. organisatiekosten Management, P&O, Control en portf-management	-424	-523
Toegerekende afschrijvingen Management, P&O, Control en Portf-management	-85	-133
Treasury	-48	-49
Jaarverslaggeving en control	-301	-271
Personeelsvereniging en OR	-4	-7
Fusiekosten en implementatie ICT ERP	0	-201
Saneringsheffing en heffing Aw	-89	-75
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Obligheffing WSW	-115	-123
	-2.231	-2.698

16. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2025	2024
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-605	-500
Leefbaarheid (cyclisch)	-93	-93
Toegerekende personeelskosten	-1.316	-1.135
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.051	-1.193
Toegerekende afschrijvingen	-107	-131
Totaal leefbaarheid	-3.172	-3.052

accountantskantoor Forvis Mazars Accountants N.V.:

Controle van de jaarrekening	228	199
Andere controleopdrachten	20	11
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten/ inzet fraudespecialisten	0	0
	249	210

Totale accountantskosten in boekjaar:

	249	210
--	------------	------------

De totale accountantskosten zijn opgenomen onder de Algemene beheer- en administratiekosten.

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren worden toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is. Voor de na het boekjaar uit te voeren (controle) werkzaamheden is een post te betalen accountantskosten opgenomen.

Financiële baten en lasten
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2025	2024
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0

18. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	0
Renteopbrengsten leningen	0	0
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	0
Opbrengsten effecten	0	0
Overige opbrengsten	0	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0

19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	35	79
Overige rentebaten	7	7
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	86

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-11.109	-10.511
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	330	330
Overige rentelasten	-148	-105
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-10.927	-10.286

21. Belastingen*Acute vennootschapsbelasting (lasten)*

	2025	2024
2025	-2.244	0
2024	0	-2.007
2023 ✓	-80	0
2022	0	4
	-2.326	-2.003

Latente vennootschapsbelasting

Latente vennootschapsbelasting Leningen	-73	-59
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-2.223	-2.018
Latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-108	-154
Latente vennootschapsbelasting verkopen	0	0
Latente vennootschapsbelasting leningruil Vestia	0	0
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	0	0
	-2.404	-2.231

Totaal belastingen

-4.730 **-4.234**

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 28.249.000 worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. De effectieve belastingdruk is -0,1%, zijnde -€ 4.730.000 (mutatie belastingen) gedeeld door €54.648.000 (resultaat voor belastingen). In 2024 was de effectieve belastingdruk -1,5%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting

	2025	2024
	41.676	290.128

Af:

Fiscaal hogere afschrijvingen onroerende zaken	101	129
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.178	260.094
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	283	283
Fiscaal hogere lasten onderhoud	22.101	17.725
Fiscaal lager nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Fiscale vrijval 50% sectorbijdrage leningruil Vestia	0	0
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	330	330
Fiscaal geen mutatie voorziening loopbaanontwikkeling	0	123
	60.993	278.684

Bij:

Fiscaal te activeren onderhoudslasten	1.578	0
Fiscaal hoger nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.197	959
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.460	0
	34.235	959

Belastbare winst

14.918 **12.403**

Extracomptabele correcties:

Af:

Dotatie herinvesteringsreserve	2.727	2.089
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	20	0
	2.747	2.089

Bij:

Beperkt aftrekbare kosten	26	25
Niet aftrekbare rente (ATAD)	5.413	6.321
	5.439	6.346

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening

17.610 **16.660**

Mutatie compensabel verlies

8.858 8.830

Belastbaar bedrag

8.752 **7.830**

Belastingbedrag 19% tot € 200.000 (2022: 15% tot € 395.000)

38 38

Belastingbedrag 25,8% vanaf € 200.000 (2022: 25,8% vanaf € 395.000)

2.206 1.969

Totaal

2.244 **2.007****22. Resultaat deelnemingen**

Totaal resultaat deelnemingen

	2025	2024
	33	39

Transacties met verbonden partijen

Indien sprake is van transacties van betekenis met verbonden partijen, wordt verwezen naar RJ 330 'Verbonden partijen'; indien van toepassing geschieden deze transacties allemaal op zakelijke wijze.

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woongroen van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het individueel bezoldigingsmaximum voor Woongroen is in 2025 voor bestuurder € 230.000 (2024: € 218.000), voor de voorzitter van de RvC € 34.500 (excl. btw) (2024: € 32.700) en voor de leden van de RvC € 23.000 (excl. btw) (2024: € 21.800).

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm 'beroepsregel bezoldiging commissarissen'. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT-2 en wordt vastgesteld volgens de voor Woongroen geldende bezoldigingsklasse G. De *geadviseerde bezoldigingsmaximale* norm voor 2025 is vastgesteld op € 27.600 voor de voorzitter en € 18.400 voor de leden.

De bezoldiging van de bestuurders van de woningcorporatie is als volgt:

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	D Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	175.758
Beloningen betaalbaar op termijn	22.460
<i>Subtotaal</i>	<i>198.218</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	198.218
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	D Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.587
Beloningen betaalbaar op termijn	22.662
<i>Subtotaal</i>	<i>184.249</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000
Bezoldiging	184.249

bezoldiging van de RvC van Woongroen is als volgt:

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	F Engberink-Flipsen	F Engberink-Flipsen	A Aachiche	J Hendriksen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 26/2	27/2 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.310	15.527	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.388	19.408	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Bezoldiging	4.310	15.527	18.400	18.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	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	F Engberink-Flipsen		A Aachiche	J Hendriksen
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.250		15.500	15.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700		21.800	21.800

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	P Morsch	R Verkerk	R Verkerk
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 26/2	27/2 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.400	2.873	23.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	3.592	29.112
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	18.400	2.873	23.290
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	P Morsch	R Verkerk	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.500	15.500	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot het moment van vaststelling van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op het inzicht dat de jaarrekening geeft of die toelichting behoeven.



Balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVA		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriele vaste activa	697	500
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.634.320	2.593.112
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.927	22.220
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.077	5.643
	2.670.324	2.620.975
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.836	4.317
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	281.730	274.771
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.128	9.255
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	4.867	6.777
Interne lening/RC	0	0
Overige vorderingen	426	379
	296.151	291.182
Som der vaste activa	2.971.008	2.916.974
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	805	917
Overige voorraden	0	0
	805	917
Vorderingen		
Huurdebiteuren	779	522
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	326	192
Overlopende activa	36	246
	1.141	960
Liquide middelen	806	1.693
Som der vlottende activa	2.752	3.570
TOTAAL ACTIVA	2.973.760	2.920.544



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.660.893	1.662.730
Overige reserves	758.238	719.455
Totaal eigen vermogen	2.419.131	2.382.185
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.039	43.590
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	110	96
Totaal voorzieningen	23.149	43.686
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	458.613	419.447
Schulden aan groepsmaatschappijen		0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	18.195	18.511
Overige schulden	3	4
Interne lening	25.500	33.500
Totaal langlopende schulden	502.311	471.462
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	450	160
Schulden aan banken	7.315	4.038
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.417	6.935
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.480	2.686
Overige schulden	3.055	3.253
Overlopende passiva	6.452	6.139
Totaal kortlopende schulden	29.169	23.211
TOTAAL PASSIVA	2.973.760	2.920.544



Balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVA		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriele vaste activa	0	0
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	250.540	243.885
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.318	9.021
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.452	374
	272.310	253.280
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	2.692	2.673
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	114	123
Latente belastingvorderingen	2.872	3.366
Interne lening/RC	25.500	33.500
Overige vorderingen	0	0
	31.178	39.662
Som der vaste activa	303.488	292.942
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	313	1.388
Overige voorraden	69	39
	382	1.427
Vorderingen		
Huurdebiteuren	57	29
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	57	668
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
	114	697
Liquide middelen	1.045	1.772
Som der vlottende activa	1.541	3.896
TOTAAL ACTIVA	305.029	296.838



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	171.145	163.180
Overige reserves	110.586	111.592
Totaal eigen vermogen	281.731	274.772
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.109	0
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal voorzieningen	1.109	0
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	4.000	4.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.128	9.255
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	8.518	8.273
Overige schulden	0	0
Interne lening	0	0
Totaal langlopende schulden	21.646	21.528
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	34	11
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0	0
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	211	211
Overige schulden	230	233
Overlopende passiva	69	83
Totaal kortlopende schulden	544	538
TOTAAL PASSIVA	305.029	296.838



Winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	88.496	84.616
Opbrengsten servicecontracten	5.820	5.280
Lasten servicecontracten	-5.904	-5.449
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.967	-6.409
Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.068	-35.962
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.718	-5.929
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.659	36.147
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.797	5.363
Toegerekende organisatiekosten	-133	-125
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.879	-2.638
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	785	2.600
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.039	-27.634
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.110	263.876
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	72	386
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	506
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.143	237.133
Opbrengsten overige activiteiten	536	596
Kosten overige activiteiten	-128	-35
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	408	561
Overige organisatiekosten	-2.095	-2.511
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.985	-2.884
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	211	258
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.854	-10.227
Totaal van financiële baten en lasten	-10.643	-9.969
Totaal van resultaat voor belastingen	34.273	261.077
Belastingen	-4.284	-6.348
Resultaat uit deelnemingen	6.959	30.218
Totaal van resultaat na belastingen	36.948	284.947
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
Netto resultaat na belastingen	36.948	284.947

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	1. 9.111	8.161
Opbrengsten servicecontracten	2. 230	274
Lasten servicecontracten	3. -212	-182
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -415	-507
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -1.974	-2.214
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -501	-549
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.239	4.983
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.664
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-468
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8. 0	1.196
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.638	224
Toegerekende organisatiekosten	-9	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.514	-234
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	9. 115	-20
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -6.424	262
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 7.947	20.703
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 52	171
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 0	763
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.575	21.899
Opbrengsten overige activiteiten	63	272
Kosten overige activiteiten	-56	-1
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	14. 7	271
Overige organisatiekosten	15. -136	157
Kosten omtrent Leefbaarheid	16. -187	-189
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17. 0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18. 0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -242	-231
Totaal van financiële baten en lasten	-242	-231
Totaal van resultaat voor belastingen	7.372	28.066
Belastingen	21. -446	2.113
Resultaat uit deelnemingen	22. 33	39
Totaal van resultaat na belastingen	6.959	30.218
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
Netto resultaat na belastingen	6.959	30.218

Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	88.532	84.836
Vergoedingen	7.153	5.946
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	478	206
Ontvangen interest	247	200
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>96.410</i>	<i>91.188</i>
Erfpacht	12	12
Betalingen aan werknemers	8.622	7.902
Onderhoudsuitgaven	29.246	31.310
Overige bedrijfsuitgaven	18.676	21.134
Betaalde interest	10.715	9.664
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	199	192
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	509	419
Vennootschapsbelasting	3.321	539
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>71.300</i>	<i>71.172</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	25.110	20.016
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.435	4.877
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overige	0	-374
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>4.435</i>	<i>4.503</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	23.218	10.818
Verbeteruitgaven	40.735	29.393
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	719	2.171
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	661	1.083
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>65.333</i>	<i>43.465</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-60.898</i>	<i>-38.962</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	127	121
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>127</i>	<i>121</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-60.771	-38.841
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	114.900	96.900
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	114.900	96.900
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	72.126	74.870
Aflossing ongeborgde leningen	8.000	6.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	80.126	80.870
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.774	16.030
Toename van geldmiddelen	-887	-2.795
Wijziging kortgeld	0	0
geldmiddelen aan het begin van de periode	1.693	4.488
geldmiddelen aan het einde van de periode	806	1.693

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	8.907	8.224
Vergoedingen	330	246
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	77	322
Ontvangen interest	6	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>9.320</u>	<u>8.794</u>
Erfpacht	75	72
Betalingen aan werknemers	651	568
Onderhoudsuitgaven	1.607	1.734
Overige bedrijfsuitgaven	1.236	1.318
Betaalde interest	242	234
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6	5
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	38	30
Vennootschapsbelasting	641	409
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>4.496</u>	<u>4.370</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.824	4.424
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.661	234
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overige	0	374
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>1.661</u>	<u>608</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	14.383	7.568
Verbeteruitgaven	636	3.773
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringsoverig	66	60
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>15.085</u>	<u>11.401</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-13.424	-10.793
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	8.000	6.000
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>8.000</u>	<u>6.000</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.424	-4.793
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	0	0
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	127	121
Tussentelling uitgaande kasstromen	127	121
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-127	-121
Toename van geldmiddelen	-727	-490
Wijziging kortgeld	0	0
geldmiddelen aan het begin van de periode	1.772	2.262
geldmiddelen aan het einde van de periode	1.045	1.772

Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongroen

Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Het bestuur
ZEIST, 11 juni 2026

Was getekend,
mr. drs. D. (Danny) Visser
directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

De Raad van Commissarissen
ZEIST, 11 juni 2026

Was getekend
P. Siebinga
Voorzitter

Was getekend
F.M.J. Engberink-Flipsen
Lid

Was getekend
A. Aachiche
Vice-voorzitter

Was getekend
P.G.M. Morsch
Lid

Was getekend
J.S.M. Hendriksen
Lid



III OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

**forvis
mazars**

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 56
forvismazars.com/nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongroen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woongroen te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongroen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet nommering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 59,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balans totaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,1 miljoen en is gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,7 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongroen en de omgeving waarin zij opereert, de onderdelen van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Woongroen inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen hierop toezicht uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Woongroen heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 2.12.6 "Operationele- en frauderisico's" op pagina 59 tot en met 61 van de jaarstukken.

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

- Het doornemen van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Woongroen.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures die mogelijke conflicterende belangen voorkomen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie, en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering, financial controller en de concerncontroller.

We hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Woongroen zich persoonlijk hebben verrijkt middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

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

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen, waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld, zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Persoonlijke verrijking van het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Woongroen en van de door Stichting Woongroen gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie en de concerncontroller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

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

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kempunt van onze controle.

Onze bevindingen

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.885 miljoen hetgeen neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woongroen.

Het vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongroen past hierbij volledig de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 82 van de jaarrekening.

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

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering op basis van de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

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

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

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Verklaring betreffende overige, door wet- en regelgeving gestelde, vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 11 januari 2024 benoemd als accountant van Stichting Woongroen vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Woongroen;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

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

Apeldoorn, 12 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g. drs. F. Mazenier RA



Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woongroen staat geen statutaire regeling opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

