

Jaarverslag 2025

Blijven bouwen aan een fijn thuis



Inhoudsopgave

JAARVERSLAG 2025

Kerncijfers 2025	5
Woord vooraf	8
Woord vooraf van directeur-bestuurder	9
Verslag van de Raad van Commissarissen	11
Woord vooraf van voorzitter RvC	12
Verslaglegging RvC	13
Verklaring Raad van Commissarissen	17

BESTUURSVERSLAG

Welkom in ons HUIS	18
Welkom in ons HUIS	19
Missie, visie en strategie van Woonforte	20
'Oog voor mensen, hart voor wonen'	21
Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.	23
1.1 Ambities en aanpak	24
1.2 Woningbezit	25
1.3 Nieuwbouw	26
1.4 Woningtoewijzing	29
1.5 Urgent woningzoekenden en statushouders	31
1.6 Partners in Wonen en Zorg	32
1.7 Verkoop	32
Doel 2: Mensen met een laag (of midden-) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.	33
2.1 Ambities en aanpak	34
2.2 Huurbeleid	34
2.3 Aanpak	35
Doel 3: Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.	36
3.1 Ambities en aanpak	37
3.2 Uitgaven in onderhoud	37

Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig: lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.	38
4.1 Ambities en aanpak	39
4.2 Verduurzamen in een hogere versnelling	39
4.3 Prestaties duurzaamheid	40
4.4 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)	41
Doel 5: Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.	43
5.1 Doelen en ambities	44
5.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	44
5.3 Zelfredzaamheid en samenwerking	44
Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.	45
6.1 Doelen en ambities	46
6.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	46
6.3 Meer focus op missie, visie en strategie	46
6.4 Klanttevredenheid	47
6.5 Ontwikkeling van de organisatie	49
6.6 Samenwerking	50
6.7 Medewerkers	50
6.8 Personeelsmanagement	51
7 Duurzaam business model	53
Financiën	54
8 Risico's 2025	58
8.1 Risicomanagement	59
8.2 Prestaties in 2025	60
8.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (o.b.v. Richtlijn 400)	61
9 Verbindingen	67
Verbindingen	68
B Bijlagen Raad van Commissarissen	69
B1: Samenstelling Raad van Commissarissen	70
B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2025	71

JAARREKENING

Jaarrekening 2025	73
1. Balans per 31 december 2025 voor resultaatbestemming	74
2. Winst- en verliesrekening over 2025	76
3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	77
4. Algemene toelichting	80
5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	84
6. Toelichting op de balans	98
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	125
9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2025	136
10. WNT-verantwoording	143
Bijlagen	146
Ondertekening van het Jaarverslag 2025	149
Overige gegevens en controleverklaring	151
Overige gegevens	152
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	153
Colofon	164

Kerncijfers 2025

Kerncijfers 2025

Kerncijfers 2025



Woningen

DAEB-woningen

9.715

Niet-DAEB-woningen

472

Nieuwe verhuringen DAEB-woningen

768

Beschikbaarheid

Huurwoningen in uitvoering

224Huurwoningen in voorbereiding/
in ontwikkeling**494**

Verkoop woningen

65

Verhuringen

Aantal nieuwe verhuringen

1061

Betaalbaarheid

Aantal woningen onder
1e aftoppingsgrens (€ 682,96)**6.790**

Gemiddelde huur

€ 570,20Aantal woningen verhuurd onder de
2e aftoppingsgrens (€ 731,93)**7.747**

Gemiddelde huur sociale huurwoningen

€ 641,48

Gemiddelde huur niet-DAEB

€ 960,42

Gemiddeld percentage maximale huur

63,70%Gemiddelde huurverhoging
sociale huurwoningen

5% energielabel A+++ - A

4% energielabel B en C

4% energielabel D

2% energielabel E-G



Klanttevredenheid

Klanttevredenheid

8,3



Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

€ 2.211 mln

Beleidswaarde

€ 1.176 mln

Maatschappelijk offer

€ 1.035 mln

WOZ waarde (waardepeildatum 1-1-2024, aanslag 2025)

€ 2.769 mln



Kwaliteit en duurzaamheid

Gemiddeld WWS punten

163

Renovaties (totaal uitgegeven voor renovatiekosten en verbeteringsinvestering)

€ 21,3 mln

Onderhoud (totaal uitgegeven voor onderhoudskosten en verbeteringsinvestering)

€ 10,5 mln



Organisatie

Aantal fte

113,31 fte

Aantal medewerkers

125

Aantal leden Raad van Commissarissen per 31-12-2025

5



Leefbaarheid en participatie

Aantal buurtbeheerders

12

Kosten leefbaarheid

€ 1,5 mln

Ontruiming op basis van huurachterstand in combinatie met woonfraude/overlast

12

Woord vooraf



Woord vooraf van directeur-bestuurder

Wendbaar blijven in roerige tijden

2025 was het jaar waarin we onze missie, visie en strategie opnieuw onder de loep hebben genomen. Samen met bewoners, stakeholders en onze raad van commissarissen keken we kritisch naar onze prioriteiten en zetten we de koers voor de toekomst uit. Dat betekent niet dat we alles anders gaan doen, integendeel. Onze pay-off 'Oog voor mensen, hart voor wonen' heeft nog niets aan kracht verloren. Tegelijkertijd verandert de samenleving zo snel, dat we onszelf de ruimte geven om tussentijds tot aanpassingen te komen. Dus als we de balans opmaken: er gaat veel goed en we doen de juiste dingen, maar we blijven alert op maatschappelijke ontwikkelingen die van ons een antwoord verlangen.

'We doen de juiste dingen.' Als ik dat zeg, denk ik bijvoorbeeld aan het seniorencomplex in de Klompenmaker, dat in 2025 gerealiseerd is. Een prachtig gebouw met 43 woningen voor senioren met en zonder zorgindicatie. Gemeente Alphen aan den Rijn nam hiervoor het initiatief en in goede samenwerking zijn we tot dit eindresultaat gekomen. Het is een mooi en relatief duur complex geworden, maar als grootste corporatie in Alphen aan den Rijn vinden we het belangrijk om, waar mogelijk, een extra stap te zetten voor onze stad. In februari 2026 hebben de wethouder Zorg en ik de eerste sleutel overhandigd aan een bewoner die voorheen tegenover de bouwlocatie woonde en die het hele proces van nabij heeft kunnen volgen. Een symbolisch gebaar, vanwege haar directe betrokkenheid.

Een ander voorbeeld is het sloop-nieuwbouwproject aan de Julianastraat in Boskoop. In 2024 vormde dit nog een hoofdpijndossier, omdat alle bewoners op stel en sprong moesten verhuizen vanwege een onveilige situatie. In 2025 hebben we de weg omhoog ingezet met de ontwikkeling van de nieuwbouw. Hierbij stelde de gemeente als voorwaarde dat de verschijningsvorm van de nieuwe woningen recht moest doen aan het historische, beschermde dorpsgezicht. Dat begrepen we niet alleen, daar hebben we ook in volle overtuiging over meegedacht, met een herkenbare architectuur tot gevolg. Wij maakten goede afspraken met omwonende particuliere eigenaars, die zich uiteraard ook zorgen maken over de conditie van hun woning. Het was een extra stap die we graag zetten om in de relatie tussen Woonforte, de gemeente, bewoners en omwonenden het vertrouwen te versterken. In 2026 starten wij met de uitvoering.

Natuurlijk is het fijn als we erkenning krijgen voor onze inspanningen. Ik denk bijvoorbeeld aan het winnen van de Steenbreekprijs voor de vergroening van het Groene Dorp. In tegenstelling tot wat de naam doet vermoeden, was het Groene Dorp een sterk versteende wijk, waarin eigenlijk alleen deuren en kozijnen groen waren. Met het wippen van de tegels en de aanleg van tuintjes hebben we, samen met de gemeente en de bewoners, die verstenening doorbroken en daarmee geïnvesteerd in de leefbaarheid.

Van het Groene Dorp maak ik graag een sprongetje naar het Rode Dorp: een project van de lange adem, waarvan we in 2025 de laatste nieuwe woningen hebben opgeleverd. De gemeente pakte de openbare ruimte aan, wij de woningen, en het resultaat mag er zijn. Adriaan van Harskamp, oud-collega en geboren en getogen in het Rode Dorp, schreef er een fraai gedicht over:

'Waar ooit de schoorstenen van de fabrieken rookten,
Hun grijze deken de wijk bedekte
Stralen straks rode daken met zwarte panelen
Het nieuwe wonen op hetzelfde plekje'

Bij alle projecten die wij doen – of het nu nieuwbouw, renovatie of onderhoud betreft – werken we op een plezierige manier samen met Huurdersorganisatie Groene Hart. Zij vertolken de stem van de huurder en daar luisteren wij met aandacht naar. In 2026 willen we er samen voor zorgen dat we het draagvlak van de huurdersorganisatie verder verbreden met andere, moderne vormen van huurdersparticipatie. Daarmee hopen we (toekomstige) huurders te bereiken die nu nog onvoldoende aan bod komen. In het verlengde van deze gedachte hebben we ook besloten om onze doelgroep uit te breiden naar de middeninkomens. Daarover is best wel discussie gevoerd, want voor wie is de

sociale woningbouw in de kern bedoeld? Wij vinden dat we er zijn voor de mensen die op de woningmarkt in de knel komen. Met de huidige krapte geldt dat ook in toenemende mate voor de middeninkomens; een ontwikkeling die de uitbreiding van onze doelgroep rechtvaardigt.

De voorbeelden die ik in dit voorwoord aanhaal, zijn slechts een deel van de prestaties die wij in 2025 hebben geleverd. Er werd nog veel meer tot stand gebracht en dat kan alleen maar dankzij de medewerking van alle collega's die -soms in de luwte- hun werk doen. Dag in, dag uit wordt er hard gewerkt om ervoor te zorgen dat alles reilt en zeilt, en die betrokkenheid mag in dit voorwoord zeker niet ontbreken. Om onze medewerkers te ondersteunen in hun dagelijkse werk, hebben wij in 2025 een Strategisch Ontwikkelplan opgesteld. In 2026 gaan we daar echt mee aan de slag. Medewerkers krijgen toegang tot een 'Ontwikkelpalet', met daarop niet alleen traditionele cursussen en opleidingen, maar ook alternatieve ontwikkelpaden. Zo stimuleren we hun ontwikkeling en ook de mobiliteit binnen onze eigen organisatie. Onze eerstelijns service blijkt bijvoorbeeld een kweekvijver voor talent te zijn. Door het beantwoorden van de huurdersvragen maken deze medewerkers in korte tijd kennis met allerlei facetten van ons werk, en daardoor zien zij ook sneller voor zichzelf in welke richting zij willen doorstromen.

Ik hoop dat we met elkaar, en met al onze huurders en stakeholders, die dynamiek ook in 2026 kunnen vasthouden. In roerige tijden vraagt de samenleving wendbaarheid van ons, dus doen we ons best om onszelf te blijven trainen in kracht, lenigheid en doorzettingsvermogen.

Monique Brewster Directeur-bestuurder Woonforte

Bestuursverklaring directeur-bestuurder

Het bestuur verklaart dat het met zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van volkshuisvesting', en dat hij zijn financiële middelen alleen heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Woonforte onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid zijn getoetst aan die Governancecode Woningcorporaties en zijn daarmee in overeenstemming.

Monique Brewster
Mei 2026

Verslag van de Raad van Commissarissen



Woord vooraf van voorzitter RvC

Voldoende kracht en tegenkracht

Woonforte heeft in 2025 haar nieuwe missie, visie en strategie geformuleerd. De slogan 'Oog voor mensen, hart voor wonen' verwoordt de menselijke maat van deze corporatie. Woonforte is er om mensen met een bescheiden inkomen aan een thuis te helpen. Uiteindelijk draait alles om de bewoners. Die focus geldt ook voor ons, als toezichthouders. Onze rol is om Woonforte te ondersteunen in haar missie, door kritisch mee te kijken of het beleid en de activiteiten bijdragen aan de voorgenomen koers. Een koers die is ingezet om meer mensen aan een goede woning te helpen.

Wederzijds vertrouwen

De RvC heeft de kernwaarden van Woonforte omarmd, samengevat in STOER. STOER staat voor samen, transparant, open, empathisch en respectvol. Deze kernwaarden gelden voor alle medewerkers van Woonforte, dus ook door de RvC. We hebben deze waarden daarom vertaald in onze toezichtvisie: 'No surprise en wederzijds vertrouwen'. Met die zin hebben we onze relatie tot het bestuur verwoord. Wij willen niet verrast worden door de bestuurder en dus tijdig op de hoogte worden gebracht van alle relevante ontwikkelingen, of die nu positief of negatief zijn. Maar dat geldt andersom evengoed. Als toezichthouder zullen we de bestuurder evenmin overvallen met een stellingname die onverwacht of ongefundeerd uit de lucht komt vallen.

Elkaar scherp houden

Deze transparantie in de samenwerking vertaalt zich in het tweede adagium dat wij hanteren: 'voldoende kracht en tegenkracht'. Daarmee bedoelen we dat de RvC kritisch beoordeelt of er scherp genoeg aan de wind wordt gevangen, of juist té scherp. In de hectische wereld van vandaag lijkt het misschien prettig om op routine door te draaien, om te doen wat je altijd zo gedaan hebt, maar is het genoeg? En doe je dan de juiste dingen? Of – aan de andere kant van het spectrum – willen we als RvC wellicht sneller dan goed is voor de organisatie? Hierover moeten we open en eerlijk met elkaar in gesprek blijven. Dit vereist een sfeer waarin je tegenkracht kunt geven én krijgen zonder dat het kortsnelig wordt. In onze relatie tot het bestuur, binnen de raad van commissarissen en binnen de organisatie moedigen wij aan dat die tegenstem gehoord wordt als voeding om tot betere plannen en een betere besluitvorming te komen.

Noorderlicht

"Een goed voorbeeld van kracht en tegenkracht is het besluit over Noorderlicht, het ambitieuze woningbouwproject in het Stationsgebied. Noorderlicht omvat 24 eengezinswoningen en 233 appartementen, variërend van twee- tot vierkamerwoningen. Dankzij die diversiteit kan het project een substantiële bijdrage leveren aan betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn. Het plan en de locatie vereisen dat het project in een keer gebouwd wordt. Een gefaseerde bouw zou in deze tijd minder risicovol zijn. Met een project in fases kun je de ontwikkeling namelijk opknippen in tijd en financiën. Dat was hier niet mogelijk. Na een zorgvuldige afweging hebben we met elkaar geconcludeerd dat de bouw van zoveel woningen nodig is. We nemen geen onverantwoorde risico's en Woonforte is financieel gezond genoeg om het project te dragen. Dit voorbeeld illustreert onze kritische rol, die daadkracht onderbouwt. Weten we het echt zeker? Dan gaan we er voor. Dat we daarmee zoveel (nieuwe) bewoners een thuis kunnen geven, is fantastisch voor Alphen aan den Rijn.

De stille stem

De lijn van kracht en tegenkracht trekken we door naar 2026. We willen meer aandacht vragen voor de stille stem van de huurder die (nog) niet door de Huurdersorganisatie vertegenwoordigd wordt, bijvoorbeeld de woningzoekenden die nog niet bij ons huren. We willen bij de start van projecten deze stem nog doelbewuster opzoeken en ernaar luisteren, omdat er dan een direct belang is om tot een gedragen invulling komen. Meer in algemene zin bereiken we sommige bewoners nog onvoldoende en moet Woonforte op zoek naar andere manieren om met hen in gesprek te komen. Eigenlijk valt dat aandachtspunt samen met de ambitie van de organisatie om zich anders te verhouden tot een nieuwe generatie bewoners én medewerkers, met de communicatiemiddelen van deze tijd.

Voorzitterswissel

Terugkijkend en vooruitblikkend zie ik een raad van commissarissen die bestaat uit professionele mensen die goed op elkaar zijn ingespeeld. Dat heeft ertoe bijgedragen dat de voorzitterswissel heeft kunnen plaatsvinden zonder verstoring van de continuïteit van het toezicht. Het voorzitterschap van mijn voorganger Eric Kemperman kwam onverwacht ten einde vanwege zijn politieke nevenactiviteiten. De partij waarnaar hij overstapte heeft een partijprogramma met een ander beeld bij de volkshuisvestelijke opgave, dat niet strookt met de missie en visie van Woonforte. Vanuit dat perspectief is zijn voorzitterschap niet te verdedigen. Maar zijn volkshuisvestelijke hart zit onmiskenbaar op de goede plaats, en zijn kennis en expertise zijn een waardevolle aanvulling in de raad. Daarom blijft hij lid van de RvC. Een welgemeend bedankt voor zijn jarenlange inzet als voorzitter is hier op zijn plaats.

Tot slot: ik zie ernaar uit om met deze raad, en in samenwerking met de bestuurder en de medewerkers van Woonforte, de ingezette koers te vervolgen. Samen, STOER, met vertrouwen en zonder verrassingen.

Birgitte de Maar

Voorzitter raad van commissarissen Woonforte

Verslaglegging RvC

Inleiding van het verslag

De raad van commissarissen (RvC) van Woonforte houdt toezicht op het bestuur van Stichting Woonforte, is de werkgever van de bestuurder en is klankbord voor het bestuur. Raad en bestuur werken samen op basis van vertrouwen en empathie, en vanuit het “no surprise” beginsel. Dit betekent dat de bestuurder tijdig de raad van commissarissen van alle relevante ontwikkelingen binnen, maar ook buiten de organisatie, op de hoogte houdt. Raad van commissarissen en bestuur hebben hun visie op besturen en toezichthouden beschreven en vastgelegd in een toezichtvisie. De toezichtvisie is in 2025 opnieuw vastgesteld.

In de toezichtvisie staan de gemeenschappelijke waarden op basis waarvan de leden van de raad en bestuur samenwerken. Deze waarden zijn – gelijk de kernwaarden van Woonforte – samen, transparant, open, empathisch en respectvol. De raad van commissarissen streeft bij het uitvoeren van het toezicht naar:

- Samenwerking en heeft oog heeft voor maatschappelijke vraagstukken (“buiten = binnen”).
- Een rechtvaardige inzet van middelen om te zorgen voor een passend thuis voor mensen die daar, door financiële of andere omstandigheden, zelf niet is slagen. RvC en bestuur bewaken dat Woonforte er ook is voor toekomstige generaties.
- Het onafhankelijk en objectief uitvoeren van zijn taak. De raad heeft een positief, kritische houding met beide voeten op de grond. Ook is er voldoende kracht en tegenkracht tussen RvC en bestuur.
- Dat zowel de RvC als het bestuur zich committeren aan het “no surprise”-beginsel, waarbij alle belangrijke informatie en mogelijke risico’s tijdig en open worden gedeeld.
- Bestuur en medewerkers van Woonforte te stimuleren zo goed mogelijk maatschappelijk te presteren, binnen de gestelde kaders en met afweging van eventuele risico’s.

Werkwijze

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die zijn opgenomen in de statuten van Woonforte. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming, en het ontslag van de bestuurder en stelt de beloning van de bestuurder vast. Toetsing van beleid van Woonforte en besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de wettelijke kaders, de interne statuten en reglementen, en het eerder vastgestelde beleid van Woonforte. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

In de statuten is opgenomen voor welke besluiten het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de raad van commissarissen nodig heeft. In het reglement van de raad van commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt. De statuten, het integriteitsbeleid, meldregeling, de beschrijving van de governancestructuur, de reglementen van de audit- en selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, het verbindingsstatuut, de samenstelling en het schema van aftreden voor de raad van commissarissen, het beloningsbeleid van RvC en bestuur en het jaarverslag met de jaarrekening zijn gepubliceerd op www.woonforte.nl.

Governancecode

Het bestuur en de raad van commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. Raad van commissarissen en bestuur van Woonforte zijn in 2025 niet afgeweken van de code.

Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de raad van commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De raad van commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens als volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2025 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van leden van de raad van commissarissen. Ook ten aanzien van de bestuurder is de raad van commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen aan de orde waren. Woonforte verstrekt geen leningen, dan wel garanties aan leden van de raad van commissarissen of aan de bestuurder.

De bestuurder heeft in 2025 nevenfuncties bekleed die de raad goedkeurde.

Samenstelling van de Raad

De raad van commissarissen bestond op 31 december 2025 uit 5 leden; 2 van hen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie: Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart. Dit zijn de heer A. Azouz en mevrouw B. de Maar.

Door een wijziging in de nevenfunctie van de voorzitter van de raad van commissarissen is er in onderling overleg besloten om de rollen in de raad opnieuw te verdelen. In oktober is mevrouw B. de Maar aangetreden als voorzitter. Zij is ook lid geworden van de remuneratiecommissie en heeft haar functie in de auditcommissie neergelegd. De heer Azouz is als lid van de auditcommissie aangesteld. In bijlage B1 is het overzicht opgenomen van de functies die de leden van de raad in de raad van commissarissen en in de verschillende commissies hebben vervuld.

De leden van de raad van commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De raad van commissarissen streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, digitalisering, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatieontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten.

De raad van commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden in de raad zijn vertegenwoordigd en verwijst voor een beschrijving van de achtergronden, expertises en zittingstermijnen van de individuele leden naar de bijlage B1 bij dit verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen over zijn (financiële) taak en bereidt de besluitvorming daarover voor. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de externe

accountantsdiensten. Daarnaast wordt besluitvorming van de raad van commissarissen over investeringen in vastgoed voorbereid. De commissie heeft de werkzaamheden in 2025 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement auditcommissie uitgevoerd.

De auditcommissie is in 2025 vijf keer bijeengewees. Eén bijeenkomst stond vooral in het teken van de jaarstukken en de bevindingen van de accountant. Daarnaast heeft een bijeenkomst vooral in het teken gestaan van de begroting 2026. Andere onderwerpen die veel aandacht hebben gevraagd, zijn de managementletter van de accountant, het controleplan 2025, het treasuryjaarplan 2026, het vaststellen en volgen van het interne controleplan en enkele voorgenomen bestuursbesluiten met betrekking tot investeringen in vastgoed.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en neemt het voortouw in het proces van de werving en selectie van nieuwe leden van de raad van commissarissen.

Op 1 januari startte de tweede termijn van de heer Souverijn, die in 2024 werd herbenoemd. Omdat de eerste benoemingstermijn van mevrouw M.C. Schoordijk af zou lopen op 22 januari 2026, heeft de raad van commissarissen besloten om - onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting - mevrouw Schoordijk te herbenoemen. De raad van commissarissen heeft hiermee de procedure tot herbenoeming in gang gezet. In december heeft de AW een positieve zienswijze afgegeven, zodat de tweede termijn van vier jaar voor mevrouw Schoordijk een feit is.

De remuneratiecommissie is twee keer formeel bijeengewees. Dit betrof bijeenkomsten met de bestuurder, met onder andere het beoordelingsgesprek. Ook zijn voorstellen gedaan voor de aanpassing van de bezoldiging en het studiebudget van de raad van commissarissen.

Remuneratierapport

Het gehele jaar is Woonforte geleid door bestuurder M.F. Brewster. De remuneratiecommissie heeft twee keer formeel vergaderd met de bestuurder. Ook de samenwerking met de raad van commissarissen kwam aan de orde.

De beloning van de bestuurder voor 2025 valt binnen de toepasselijke grenzen van de WNT. De honorering van de leden van de raad van commissarissen valt eveneens binnen de vigerende wettelijke kaders en is in het jaarverslag vermeld.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de raad van commissarissen heeft plaatsgevonden op 20 maart 2025. De zelfevaluatie wordt om het jaar extern begeleid, dit jaar was er externe begeleiding aanwezig. Insteek van de bijeenkomst was het gesprek over waardegedreven toezicht. Wat verstaan we daar onder? Welke waarden beïnvloeden ons handelen? Ook bespraken we de samenwerking binnen de raad van commissarissen, het samenspel met de bestuurder en de agendering van de strategische doelen in de raad. Er is behoefte aan een bredere bespreking van de strategische opgaven van Woonforte, zodat de RvC haar toezichthoudende taak en agenderende rol optimaal kan invullen. De algemene conclusies waren positief.

Daarnaast is er door de volledige raad van commissarissen twee keer besloten vergaderd over de samenwerking, naar aanleiding van de overstap van de voorzitter naar een andere politieke partij. Dit heeft geleid tot een wisseling van het voorzitterschap.

Deskundigheidsbevordering

Toezichthouders

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de

praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder.

Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Het Permanente Educatie-systeem (PE) kan worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun raad van commissarissen serieus nemen. Op basis daarvan worden commissarissen van woningcorporaties geacht per jaar minimaal vijf uren aan PE-activiteiten te besteden. Alle leden van de raad van commissarissen van Woonforte hebben hieraan voldaan. Een volledig overzicht staat in bijlage B1 van dit jaarverslag van de raad van commissarissen.

Contacten met de organisatie

Een afvaardiging van de raad van commissarissen sprak met de ondernemingsraad (OR), de accountant en de controller. Waarvan één keer in afwezigheid van de bestuurder. Van de overleggen is verslag gedaan aan de voltallige raad van commissarissen.

Controller én manager Financiën en Bedrijfsvoering zijn standaard aanwezig in de vergadering van de raad van commissarissen. Zo ook bij de behandeling van respectievelijk de begroting, het jaarplan en het auditplan en van de jaarstukken met de bevindingen van de accountant. Ook waren zij aanwezig bij de bespreking van de managementletter.

De manager Vastgoed is aanwezig geweest bij vergaderingen met vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang en de goedkeuring van investeringsbesluiten. Gezien de ontwikkelopgave die uit de portefeuillestrategie van Woonforte voortvloeit, is dit met regelmaat gebeurd.

De manager Strategie & Communicatie is aanwezig geweest bij vergaderingen over missie, visie, strategie en portefeuillestrategie. Er is in 2025 een nieuwe missie, visie, strategie (MVS) vastgesteld. Bij het proces van totstandkoming van deze nieuwe MVS is vanuit de raad van commissarissen de heer M. Souverijn betrokken geweest.

Tijdens de jaarlijkse themadag met het voltallige managementteam (MT), de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen is gesproken over de nieuwe portefeuillestrategie. De leden van de raad van commissarissen hebben op deze dag de gelegenheid het MT - formeel en informeel - te horen en te spreken. In 2025 vond deze sessie plaats op 18 september.

Twee leden van de RvC waren aanwezig op de introductiedag voor nieuwe medewerkers van Woonforte op 27 november 2025.

Overleg met stakeholders

Voor de Raad van Commissarissen staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen 'wat' we doen en 'hoe', maar vooral ook de vraag "waarom"? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. Met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een bijbehorende effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van de verschillende stakeholders.

In 2025 is een afvaardiging van de leden van de raad van commissarissen in gesprek geweest met de Huurdersorganisatie Groene Hart. Tijdens deze bijeenkomst werd onder andere gesproken over de relatie met het bestuur en de organisatie.

Een aantal leden van raad van commissarissen bezocht de bijeenkomsten van het regionale samenwerkingsverband HRW. Deze bijeenkomsten zijn voor de RvC leden van de samenwerkende corporaties. Het doel is ontmoeten en kennis delen.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats door de auditcommissie (op basis van het auditplan) en minstens één keer per jaar met de gehele raad van commissarissen. Normaliter bij de behandeling van de jaarstukken, waarvan een deel zonder bestuurder. Dat is ook in 2025 gebeurd.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele raad van commissarissen aanwezig tracht te zijn. Op 4 december heeft er een stakeholdersontbijt plaatsgevonden waar drie leden de raad bij waren. Het thema van deze bijeenkomst was leefbaarheid borgen in de nieuw te bouwen Alphense woonwijk De Gnephoek.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen

De raad van commissarissen heeft in 2025 vijf keer regulier vergaderd. Een overzicht van de besluiten is opgenomen in bijlage B2. Tijdens deze vergaderingen is er ook gesproken over wijzigingen in de organisatie en integriteitsvraagstuk.

In de vergaderingen met de raad van commissarissen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan en de begroting 2026, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf). Deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Daarnaast is ieder kwartaal de Balanced Scorecard van Woonforte waarin opgenomen de bedrijfsresultaten over het afgelopen kwartaal en de afwijkingen van begroting en jaarplan, besproken.

Verklaring Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart hiermee in overeenstemming te hebben gehandeld.

Namens de raad van commissarissen,

B. de Maar
Voorzitter

Welkom in ons HUIS

"Onze missie: Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen."



Energiezuinig wonen

[Ga direct naar de pagina 'energiezuinig wonen'](#) >

Passende woning binnen 1 jaar

[Ga direct naar de pagina over 'passende woning binnen 1 jaar'](#) >

Betaalbaar wonen

[Ga direct naar de pagina 'betaalbaar wonen'](#) >

Kwalitatief goede woningen

[Ga direct naar de pagina 'kwalitatief goede woningen'](#) >

Fijne woonomgeving

[Ga direct naar de pagina 'fijne woonomgeving'](#) >

Duurzaam businessmodel

[Ga direct naar de pagina 'Financiën'](#) >

Wendbare organisatie met goede dienstverlening

[Ga direct naar de pagina 'organisatie en dienstverlening'](#) >

Missie, visie en strategie

[Ga direct naar de pagina 'Missie, visie en strategie'](#) >

Missie, visie en strategie van Woonforte

Woonforte is een organisatie die zich inzet voor de verbetering van de woonomgeving en de kwaliteit van de leefomgeving.

Woonforte heeft een missie, visie en strategie die de basis vormen van haar activiteiten.

De missie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

De visie van Woonforte is om een woonomgeving te creëren die geschikt is voor de toekomst.

De strategie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

Woonforte werkt samen met andere organisaties om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

Woonforte is een organisatie die zich inzet voor de verbetering van de woonomgeving en de kwaliteit van de leefomgeving.

Woonforte heeft een missie, visie en strategie die de basis vormen van haar activiteiten.

De missie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

De visie van Woonforte is om een woonomgeving te creëren die geschikt is voor de toekomst.

De strategie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

Woonforte werkt samen met andere organisaties om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

Woonforte is een organisatie die zich inzet voor de verbetering van de woonomgeving en de kwaliteit van de leefomgeving.

Woonforte heeft een missie, visie en strategie die de basis vormen van haar activiteiten.

De missie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

De visie van Woonforte is om een woonomgeving te creëren die geschikt is voor de toekomst.

De strategie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

Woonforte werkt samen met andere organisaties om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

Woonforte is een organisatie die zich inzet voor de verbetering van de woonomgeving en de kwaliteit van de leefomgeving.

Woonforte heeft een missie, visie en strategie die de basis vormen van haar activiteiten.

” “Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, om in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving.”

Maatschappelijke meerwaarde van Woonforte

Als woningcorporatie zit het leveren van maatschappelijke meerwaarde in ons DNA. Al meer dan 100 jaar zorgen wij voor een goed en betaalbaar (t)huis, een basisbehoefte voor ieders leven. Daarnaast hebben wij geïnvesteerd in de renovatie en verduurzaming van onze woningvoorraad, waardoor wij niet alleen het wooncomfort hebben verbeterd, maar ook hebben bijgedragen aan een vermindering van de CO₂-uitstoot. Via de nieuwbouw dragen we ook bij aan verduurzaming en aan het bieden van betaalbare woningen voor mensen die anders niet in betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Dit alles is geheel in lijn met onze missie en visie. In september 2024 zijn wij gestart met de herijking van de vigerende missie, visie en strategie met de bedoeling hier in het voorjaar van 2025 over te kunnen beschikken. De nieuwe missie, visie en strategie vormt de basis voor het jaarplan en begroting 2026. De evaluatie van de doelen en strategie uit de MVS tot 2025 vindt momenteel plaats.

1.1 Onze missie

Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving. Een passende betaalbare woning, is de basis voor al die dingen.

Een huis, laat staan een passend thuis is niet zomaar voor iedereen weggelegd. Als woningcorporatie is het onze missie om een passend thuis te bieden voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Wij werken aan (beter) wonen dat aan de basis staat van (beter) leven. Wij willen dat huidige en toekomstige generaties goed kunnen wonen en leven in een duurzaam en inclusief Alphen aan den Rijn.

1.2 Onze opgave: bijdragen aan maatschappelijke opgaven

1. Wooncrisis: Wij hebben een belangrijke rol in het oplossen van de wooncrisis door nieuwe woningen te bouwen en doorstroming te bevorderen.
2. Klimaatopgave: Wij verduurzamen onze woningvoorraad en nemen maatregelen om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.
3. Economische opgave: de stijgende energieprijzen en inflatie vragen om aandacht voor de betaalbaarheid van wonen.
4. Toename van kwetsbare bewoners en de veranderende samenleving vragen om nieuwe woonvormen, ander beheer en intensieve samenwerking met huurders en partners. We handelen ieder vanuit onze eigen rol en kerntaak, maar wel vanuit een gezamenlijke visie.

1.3 Onze zes doelen

Vanuit onze missie en de uitdagingen die voor ons liggen, hebben wij onszelf zes doelen gesteld:

1. Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen gemiddeld binnen een jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.
2. Mensen met een laag of (midden-) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.
3. Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.
4. Onze woningen zijn energiezuinig, waardoor wij zorgen voor lagere woonlasten en klimaatverandering tegengaan.
5. Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waar zij naar mogelijkheden en behoefte deel uitmaken van de gemeenschap.
6. Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte en toekomstbestendige organisatie met goede dienstverlening.

1.4 Het fundament

Samen met partners

Deze opgaven en doelen kunnen we alleen in samenwerking met onze stakeholders realiseren. De gemeente is een zeer belangrijke partner als het gaat om de warmtetransitie, verduurzaming en de nieuwbouw. Maar ook Huurdersorganisatie Groene Hart, zorg- en welzijnsorganisaties, aannemers en huurders spelen een belangrijke rol. Wij hechten daarom veel belang aan een goede relatie met onze partnerorganisaties. We zijn samenwerkingsgericht, transparant, open, empathisch en respectvol. Wij denken vanuit onze gezamenlijke doelen, zijn oplossingsgericht en streven naar win-win-situaties.

We geven onze partners invloed op ons beleid. Bijvoorbeeld door jaarlijks stakeholdersbijeenkomsten te houden om een of meerdere opgaven te bespreken en om de prioriteiten te bepalen.

Financieel gezonde en wendbare organisatie

De opgaven waar we voor staan zijn zeer groot en vragen veel van de organisatie. Wij houden daarom voortdurend oog voor onconventionele oplossingen, zowel op technologisch als organisatorisch vlak.

Om al ons werk goed te kunnen doen, is een goedlopende organisatie nodig. We hebben doorgewerkt aan het meer op orde krijgen van de processen, zodat we doelmatig kunnen werken aan onze maatschappelijke opgave. Woonforte zorgt voor een gezonde financiële huishouding zodat we ook in de toekomst maatschappelijke waarde kunnen blijven leveren. Wij noemen dit ons duurzaam businessmodel.

1.5 Realisatie opgave onder druk

De rente, belastingen, bouw- en organisatiekosten zijn afgelopen jaren enorm gestegen. Dat heeft gevolgen voor de haalbaarheid van onze ambities en opgaven. Als gevolg van de stijgende kosten maakten wij ook in 2025 scherpe keuzes in onze programma's. Vooralsnog kunnen wij de lokale prestatieafspraken 2022 - 2027 nog realiseren.

In 2025 troffen we verder voorbereidingen voor een aantal nieuwbouwprojecten. We verduurzamen meer woningen dan afgesproken, maar niet op het niveau van de standaard (lager niveau). Wel isoleren we alle E,F en G woningen uiterlijk in 2028 tijdig naar minimaal energielabel B, met uitzondering van enkele complexen die wij in de periode daarna gaan vervangen.

Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.



1.1 Ambities en aanpak

Ambities

- Wij breiden onze portefeuille uit naar in totaal 11.060 sociale huurwoningen in 2030, in combinatie met betaalbare verkoop van 850 woningen en bevordering van de doorstroming.
- Wij halen de taakstellingen voor huisvesting van mensen uit de contingentregeling, urgentieregeling en voor huisvesting van vergunninghouders.
- Woningzoekenden met een urgentieverklaring vinden binnen een half jaar woonruimte.

Aanpak

Wij werken aan een gespreide en evenwichtige woningportefeuille om zo te voldoen aan de vraag nu en in de toekomst. Onze portefeuille moet groeien naar ruim 11.060 sociale huurwoningen en bijna 600 vrijesectorwoningen in 2031. Dit omvat de volgende transformaties:

- bouwen van zo'n 2.500 nieuwe huurwoningen;
- vervangen van bijna 300 verouderde woningen en daarbij waar mogelijk meer woningen terugbouwen (verdichten);
- transformeren van zorgvastgoed en kantoren;
- groeien naar 600 woningen voor niet-DAEB om doorstroming op gang te brengen;
- verkopen van zo'n 850 huurwoningen waarmee we de eenzijdigheid van onze woningvoorraad bestrijden, geld genereren voor de nieuwbouw en bovenal woningzoekenden met een middeninkomen een unieke kans bieden op een betaalbaar koophuis. Wij kijken daarbij ook naar (nieuwe) koopvormen en -instrumenten.
- We brengen doorstroming op de woningmarkt op gang via een voorrangsregeling voor senioren die uit een eengezinswoning willen verhuizen. Door vervolgens de eengezinswoning toe te wijzen aan huurders van Woonforte die beter passend gaan wonen, komt ook een woning vrij voor een (her)starter op de woningmarkt. Zo maken we efficiënt gebruik van onze woningvoorraad.
- Wij bieden startende jongeren kansen op een woning via een voorrangsregeling voor $\pm$ 1.900 woningen.
- Wij bestrijden dak- en thuisloosheid. Wij reserveren woningen voor bijzondere doelgroepen. Wij reserveren ook woningen voor spoedzoekers in de flexibele schil. Dit zijn kleine woningen in een voormalig verzorgingshuis, wat binnenkort gesloopt zal worden. Doorgaans bieden wij deze aan in combinatie met een tijdelijke huurcontract. Met dit type aanbod doen wij ook recht aan de overige woningzoekenden die lang staan ingeschreven.
- Wij leveren woningen voor zorg en wonen (door derden).
- Wij maken gebruik van het regionale woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland.
- Wij zoeken naar nieuwe contract- en woonvormen om de wooncrisis te bestrijden en/of aan te sluiten bij de woonwensen van onze huurders en woningzoekenden.
- Wij bestrijden woonfraude zodat woningen beschikbaar blijven voor de mensen die hier recht op hebben.

Activiteiten en resultaat 2025

Onze ambitie om ervoor te zorgen dat mensen die op ons zijn aangewezen binnen één jaar een woning vinden vanaf 2030, verwachten we niet te halen. De druk op de woningmarkt is verder toegenomen. De nieuwbouw verloopt trager dan gewenst, en de vraag naar woningen blijft stijgen. Deze factoren hebben bijgedragen aan het niet realiseren van onze doelstelling.

Prestatieafspraken 2022-2026

Woonforte heeft voor de jaren 2022-2026 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, collega-corporatie Habeko wonen en met beide huurdersorganisaties Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHW). De focus van deze prestatieafspraken ligt op vier thema's:

- voldoende bereikbare woningen;
- senioren en bijzondere doelgroepen in passende woningen;
- gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;
- verduurzaming.

Ook zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en de manier van meten en evalueren. De afspraken zijn SMART.

Activiteiten in 2025

We hebben ons in 2025 actief ingezet voor

- leefbare buurten zonder segregatie;
- transitie naar een CO2-neutrale woningvoorraad (2050);
- het aanbod betaalbare koop voor middeninkomens;
- betaalbare huurwoningen via gematigde huurverhoging.

1.2 Woningbezit

Activiteiten en resultaat 2025

We willen zorgen dat mensen met een lager inkomen snel een passende woning vinden. Huishoudens met een middeninkomen hebben het ook zwaar bij het vinden van een andere huurwoning. Daarom bieden wij huurwoningen in de middenhuur aan, waardoor zij kunnen doorstromen naar een meer passende huurwoning.

SOCIALE HUURWONINGEN (DAEB)

9.715 / Huurprijs gemiddeld € 641,48

In 2024: 9.731 / Huurprijs gemiddeld € 604,50

HUURWONINGEN ONDER DE 1E AFTOPPINGSRENS (TOT MAXIMAAL € 682,96)

6.790 / Huurprijs gemiddeld € 570,20

In 2024: 6.982 / Huurprijs gemiddeld € 541,84

**HUURWONINGEN ONDER DE 2 E
AFTOPPINGSGRENS (TOT MAXIMAAL €
731,93)**

**7.747 / Huurprijs gemiddeld €
587,91**

In 2024: 7.850 / Huurprijs gemiddeld € 556,80

GEMIDDELD AANTAL WWS PUNTEN

163

In 2024: 161

**WONINGEN ONDER GRENS KWALITEITS-
KORTING (TOT MAXIMAAL € 454,47)**

1.085

In 2024: 1.029

WONINGEN VRIJE SECTOR (NIET-DAEB)

**472 / Huurprijs gemiddeld €
960,42**

In 2024: 452 / Huurprijs gemiddeld € 907,17

NETTOHUUR T.O.V. MAXIMALE HUUR

63,7 %

2024: 62,1% / Gemiddeld over het woningbezit

1.3 Nieuwbouw

Activiteiten en resultaat 2025

Opleveringen 2025

In 2025 heeft Woonforte drie nieuwbouwprojecten opgeleverd. In het Rode Dorp zijn 58 eengezinswoningen opgeleverd. Dit was de laatste fase van het sloop-nieuwbouw project Rode Dorp. In de periode 2020-2025 zijn er 171 woningen gesloopt en 172 nieuwe woningen teruggebouwd. In 2025 is de eerste fase van het project Magnolia opgeleverd. Dit zijn 67 senioren geschikte appartementen. In totaal slopen we op deze locatie 86 woningen en bouwen we er 135 terug. In 2025 zijn er nieuwe seniorenwoningen gebouwd bij de Klompenmaker. Het nieuwe woongebouw draagt de naam Het Ambacht. Er is gebouwd voor verschillende groepen van senioren. Er zijn 20 driekamerwoningen, 20 tweekamerwoningen voor ouderen die thuis zorg nodig hebben, 3 kleine tweekamerwoningen en een ontmoetingscentrum gerealiseerd. Er zijn 20 woningen zijn gereserveerd voor huurders met een Wv4-indicatie.

Vorbereidingen voor de komende vijf jaar: 500 nieuwe woningen

Woonforte heeft veel nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering. We kunnen onze ambitie grotendeels realiseren met concrete plannen. Dit is mede mogelijk dankzij de inzet van de gemeente Alphen aan den Rijn en de voorwaarde dat 30% van de nieuwbouwontwikkelingen moet bestaan uit sociale huurwoningen. In 2025 zijn we gestart met de nieuwbouw van 23 eengezinswoningen aan de Mendelweg, 28 appartementen aan de Churchillaan en 173 appartementen in het complex Noorderkeerkring.

Nieuwbouw

IN VOORBEREIDING

257

woningen Noorderlicht,
Stationslocatie

IN VOORBEREIDING

10

woonwagens, Goudse Rijpad

IN VOORBEREIDING

38

woningen, Kop West Rijnhaven

IN VOORBEREIDING

60

woningen in Waterrijk West te
Boskoop, zowel eengezinswoningen
als appartementen

SLOOP/NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING

45

woningen Julianastraat/Oranjestraat.
We slopen 46 woningen en bouwen
45 woningen terug.

SLOOP/NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING

64

woningen A.P van Neslaan/ Wonen
op de Tuin. We slopen 20 woningen
en bouwen 64 terug.

SLOOP/NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING

68

woningen herontwikkeling
Magnoliastraat/Bosparkweg. 28
bungalows en 58 oude
appartementen maken plaats voor
135 nieuwe appartementen. Fase 1 is
voltooid. We starten in 2026 met
fase 2 die bestaat uit 68 woningen.



Onze nieuwbouw in voorbereiding en uitvoering

Sloop en nieuwbouw

Magnolia

In het Bospark bouwen we 135 woningen. Dit doen we in twee fasen:

- fase 1: 28 oude huurbungalows zijn gesloopt. Hier komt het eerste woongebouw (fase 1) met 67 huurwoningen. Gestart in 2024 en opgeleverd in 2025.
- fase 2: Na de oplevering van fase 1 begint de sloop van het huidige appartementengebouw en starten we met de nieuwbouw van fase 2 in 2026. Hier komen 68 appartementen.

A.P. van Neslaan

In Boskoop tussen de straten A.P. van Neslaan en de Provincialeweg N207 beginnen we in 2026 aan de bouw van een nieuwe wijk. In deze wijk neemt Woonforte de nieuwe woningen af. Er komt een appartementencomplex met 18 huurappartementen en 6 eengezinswoningen. Ook het bestaande woongebouw aan de A.P. van Neslaan nummers 8-46 wordt meegenomen in dit project. Het bestaande woongebouw van Woonforte is aan vervanging toe en wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. Eind 2027 start de bouw op de kavel. In 2027 worden de 20 woningen aan de A.P. van Neslaan gesloopt. Het totale project krijgt 64 huurwoningen.

Julianastraat

In de Julianastraat en Oranjestraat in Boskoop vervangen we 46 eengezinswoningen door 45 nieuwe eengezinswoningen. De cultuurhistorische waarde van de oude woningen komt terug in de nieuwbouwwoningen. Het is de bedoeling de woningen te slopen in het eerste half jaar van 2026 en ongeveer in de zomer van 2026 te starten met de nieuwbouw.

1.4 Woningtoewijzing

Activiteiten en resultaat 2025

AANTAL NIEUWE
VERHURINGEN DAEB
WONINGEN

768

In 2024: 565

AANTAL DAEB-WONINGEN
PASSEND TOEGEWEZEN

97,5 %

In 2024: 97,5%. Aan huurders met een inkomen tot € 47.699,- (2024: € 44.035,-) bij éénpersoons-huishoudens. Bij meer-persoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671,- (2024: €48.625,-)

GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD
BIJ TOEWIJZING

99.56 maanden

In 2024: 90.39 maanden

GEMIDDELDE ZOEKTIJD

41.21 maanden

In 2024: 41.79 maanden

WONINGEN VERHUURD MET
EEN HUUR TOT DE 2E
AFTOPPINGSGRENS IN 2025

58,7 %

In 2024: 568

Maatwerk in de kleine kernen

Voor Aarlanderveen en Zwammerdam is maatwerk toegepast. Woningzoekenden met lokale binding krijgen voorrang bij de woningtoewijzing.

Spoedzoekers en dak- en thuisloosheid

In woongebouw De Jozef zijn 96 studio's en 10 tweekamerwoningen beschikbaar. Hier kunnen spoedzoekers (zonder huisdieren, zonder kinderen) voor maximaal twee jaar wonen. Bij toewijzing behouden ze hun inschrijftijd als woningzoekende. In De Jozef wonen ook cliënten van Prodeba. Daarnaast krijgt in De Jozef ook een aantal thuislozen (via De Binnenvest) een kans om onder begeleiding te wonen in een eigen woning. In de vestiging van De Binnenvest in de Prins Bernhardlaan 8a is dagopvang voor daklozen mogelijk (het Open Venster).

Passend (t)huis

Sinds medio 2020 bieden we via Huren in Holland Rijnland onder verschillende labels huurwoningen aan voor specifieke groepen woningzoekenden. Dit doen we om meer beweging in de verhuisketen te krijgen zodat meer mensen kunnen verhuizen naar een beter passende woning. De primaire focus ligt hierbij op de doorstromers (50+) die een eengezinswoning of een maisonnette leeg achterlaten.

Passend thuis labels

Label Doorstroomer sociaal en middeninkomen

Huurders van 50+ met een sociaal inkomen die in een eengezinswoning of maisonnette wonen kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning en daarbij hun huidige kale huurprijs meenemen. Huurders met een middeninkomen kunnen ook met voorrang verhuizen maar gaan dan de reguliere sociale huurprijs betalen.

Label Doorstroomer vrije sector

Huurders 50+ met een hoog inkomen die een eengezinswoning of maisonnette leeg achterlaten kunnen ook met voorrang verhuizen. Zij betalen dan een maandhuur vanaf de liberalisatiegrens en groeien dan in 5 jaar naar een vooraf afgesproken eindhuur. Ook deze groep krijgt de eerste 10 dagen huurvrij.

LABEL DOORSTROMER

14 woningen toegewezen

57 beschikbaar: 34 label
doorstroomer (waarvan 14 Passend
Thuis en 20 regulier)

LABEL DOORSTROMER

1 woningen toegewezen

2 beschikbaar: 1 label vrije sector, 1
succesvol toegewezen, 0 regulier
toegewezen

1.5 Urgent woningzoekenden en statushouders

Taakstellingen 2025

Taakstelling voor gemeente Alphen aan den Rijn: huisvesting 225 statushouders.
Urgent woningzoekenden: minimaal 90% huisvesten.
Taakstelling contingentenregeling: 102.

Activiteiten en resultaat 2025

Taakstellingen

AANTAL WONINGEN
AANGEBODEN AAN
STATUSHOUDERS

63

AANTAL STATUSHOUDERS
GEHUISVEST

225

(inclusief de achterstand van 2024 en
incl. gezinshereniging)

AANTAL WONINGEN
TOEGEWEZEN AAN URGENT
WONINGZOEKENDEN

15

(exclusief stadsvernieuwing en
bijzondere doelgroepen)

WONINGEN
STADSVERNIEUWINGS-
URGENTIE

4

(toegewezen aan mensen met een
stads-vernieuwingsurgentie - in
geval van sloop)

BIJZONDERE TOEWIJZINGEN

12

(woningen die buiten 'Huren in
Holland Rijnland' om zijn
toegewezen aan mensen in
noodsituaties)

CONTINGENTREGELING

38

(woningen toegewezen, verdeeld
over cliënten van diverse
instellingen)

1.6 Partners in Wonen en Zorg

Zorgvastgoed

Woonforte zocht ook in 2025 met zorgpartijen naar alternatieven voor passende woonruimte voor cliënten. We kijken zowel naar bestaande (zorg)complexen als mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor de nieuwbouw aan de Klompenmaker en de nieuwbouw Noorderkeerkring zijn contracten afgesloten met zorgpartijen Activite, Prodeba en GGZ-Rivierduinen.

1.7 Verkoop

Resultaten 2025

VERKOCHTE WONINGEN

65

In 2024: 54

VERKOCHT BEDRIJFS-/MAATSCH. ONROERENDGOED

0

VERKOCHTE KELDERS EN GARAGES

7

**Doel 2:
Mensen met een laag (of midden-) inkomen kunnen
betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.**



2.1 Ambities en aanpak

- Wij wijzen woningen passend toe: mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag kunnen alleen een woning huren onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- Huishoudens met een middeninkomen bieden wij een vrijesectorhuurwoning. Wij stellen hiervoor 5% van onze woningen beschikbaar. Dit verlicht de ergste nood voor deze groep. Onze focus ligt wel voornamelijk bij doorstroming van middeninkomens vanuit sociale huurwoningen.
- Huishoudens met een middeninkomen kunnen ook een voormalige huurwoning bij ons kopen. Huurders hebben hierbij voorrang.
- Wij laten de huren jaarlijks gemiddeld niet meer stijgen dan de inflatie, maar in 2023, 2024 en 2025 hanteren we een gemiddelde maximale stijging gelijk aan CAO-loonontwikkeling van het jaar ervoor min 0,5%.
- Wij bieden maatwerk aan huurders die de huur niet kunnen betalen.
- De verduurzaming van onze woningen draagt bij aan lagere woonlasten voor onze huurders.

Aftoppingsgrenzen

Wij houden 95% van onze woningen bereikbaar voor de sociale doelgroep. Daarvan labelen wij 70% van de woningen voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag:

- 10% tot 2e aftoppingsgrens
- 55% tot 1e aftoppingsgrens
- 15% tot kwaliteitskortingsgrens (jongeren).

2.2 Huurbeleid

Activiteiten en resultaat 2025

Huurverhoging

Huurverhoging sociale huur

Label A++++ - A: 5%

Label B - C: 4%

Label D: 4%

Label E - G: 2%

Aantal huishoudens inkomensafhankelijke huurverhoging

881

Geliberaliseerd segment 4,1%

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoge middeninkomens: € 50

Hoge inkomens: €100

2.3 Aanpak

Onze aanpak

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan en probeert huisuitzetting te voorkomen. We voorkomen ontruiming op basis van (alleen) huurschuld.

Activiteiten en resultaat 2025

HURACHTERSTAND

0,64 %

In 2024: 0,61

ONTRUIMINGEN VANWEGE HURACHTERSTAND, WOONFRAUDE EN OVERLAST

12

In 2024: 9

Convenant Voorkomen Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruiming al jarenlang heel laag is. Omdat het bij huurders vaak gaat het om meer uitstaande schulden, melden wij betaalachterstanden bij de gemeente (vroegsignalering).

**Doel 3: Onze huurders wonen in
een kwalitatief goede woning.**



3.1 Ambities en aanpak

Ambities

- Wij streven naar het behouden van een gemiddelde conditiescore van minimaal 3.
- Onze huurders zijn net zo tevreden over hun huis als huurders van vergelijkbare corporaties in Nederland. Hiervoor gebruiken we de Aedes Benchmark.

Aanpak

- Wij voeren adequaat onderhoud uit aan onze woningen.
- Wij renoveren en moderniseren woningen die verouderd zijn. Wanneer de kosten niet in verhouding staan tot de mogelijk te halen kwaliteit kan sloop een betere optie zijn.
- Als iets stuk is, nemen onze huisaanemers binnen 48 uur contact op voor het maken van een afspraak op een door de huurder gewenst moment.
- Wij nemen maatregelen om bovenmatige hitte in woningen te voorkomen. Dit doen wij bijvoorbeeld door het plaatsen van warmtewerende raamfolie.
- Wij nemen maatregelen om wateroverlast door hevige regen te voorkomen.

3.2 Uitgaven in onderhoud

Activiteiten en resultaat 2025

Onderstaande bedragen gaan over kosten plus investeringen.

Onderhoud

PLANMATIG ONDERHOUD

€ 10,5 miljoen

In 2024: € 11,2 mln

CONTRACTONDERHOUD

€ 4,9 miljoen

In 2024: € 4,8 mln

REPARATIEONDERHOUD

€ 4,4 miljoen

In 2024: € 4,9 mln

MUTATIEONDERHOUD

€ 4,2 miljoen

In 2024: € 3,6 mln

RENOVATIEONDERHOUD

€ 21,2 miljoen

In 2024: € 10,2 mln

KLANTGESTUURD ONDERHOUD

€ 4,0 miljoen

in 2024: € 4,5 mln

**Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig:
lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.**



4.1 Ambities en aanpak

Ambities

- Wij realiseren 55% afname van CO₂-uitstoot in 2030 t.o.v. 1990.
- In 2030 zijn minimaal 3.500 van onze woningen op het niveau van de nieuwe Standaard of beter.
- In 2028 hebben wij alle woningen met energielabel E, F en G geïsoleerd tot minimaal energielabel D, tenzij de woningen binnen vijf jaar worden gesloopt. Daarnaast begeleiden wij VvE's in verduurzamen.
- Extra doelstellingen vanaf 2030, voor 2050: wij gebruiken uitsluitend hernieuwbare grondstoffen en energiebronnen.

4.2 Verduurzamen in een hogere versnelling

Activiteiten en resultaat 2025

Het uitvoeren van dak-, vloer- en gevelisolatie is voor de komende jaren opgenomen in de projecten planmatig onderhoud. De (vervangende) nieuwbouw (recent gebouwd en nog op te leveren) draagt bij aan een duurzame woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen zijn duurzaam gebouwd en aardgasvrij.

Op weg naar de Standaard

Vorbereiden van isolatie naar de Standaard

Vanuit het klimaatakkoord moeten in 2050 alle woningen voldoen aan de 'Standaard voor isolatie'. De Standaard geeft aan of de woning goed genoeg is geïsoleerd voor het afkoppelen van het aardgas.

AANTAL WONINGEN

VERDUURZAAMD NAAR DE
STANDAARD IN 2025

244

IN VOORBEREIDING

WONINGEN VERDUURZAAMD
NAAR DE STANDAARD IN
2026

886

Energie neutraal en isoleren huurwoningen

Woonforte heeft de ambitie om zoveel mogelijk huurwoningen energieneutraal te maken voor 2050. We hebben een plan voor alle woningen die meegaan naar de toekomst om deze te isoleren op het niveau van De Standaard. Dit doen wij stapsgewijs. Woningen die niet of onvoldoende toekomstbestendig zijn, gaan we slopen. Als we woningen op (iets) langere termijn gaan slopen, nemen we nog wel enkele isolerende maatregelen.

Het verbeteren van de energiezuinigheid van huurwoningen binnen een VvE is lastiger te realiseren. We vinden het belangrijk dat ook deze huurders een beter geïsoleerde woning huren. Wij zetten ons daarom in om duurzaamheid op de agenda van de VvE te krijgen en hiervoor een plan te laten uitwerken.

Samenwerking Transitievisie Warmte

De gemeente is bezig met het uitwerken van een plan voor de warmtetransitie om woningen van het gas af te halen. Bijvoorbeeld door een warmtenet of via warmtepompen. Er zijn voor het uitwerken van deze plannen vijf verkenningswijken benoemd. In vier daarvan hebben wij woningbezit en willen we de komende jaren aanhaken bij de planning van de gemeente. Voor de verkenningsbuurt Zeeheldenbuurt is in 2025 een intentieovereenkomst afgesloten voor de aanleg van een warmtenet. In 2025 is de Gemeente Alphen aan den Rijn samen met Firan en Woonforte gestart met een onderzoek of er een warmtenet kan komen in de Zeeheldenbuurt. Firan is de beoogde warmteleverancier. In het onderzoek wordt gekeken naar de techniek en financiering van het warmtenet. We horen graag van inwoners of zij willen aansluiten op een warmtenet of dat zij liever zelf een andere oplossing voor warmte regelen, bijvoorbeeld een warmtepomp.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering zorgt voor hogere temperaturen in de zomer. In een aantal complexen klagen bewoners nu al over hitte. Verder moeten we ons voorbereiden op wateroverlast door hevige regenval. In het PVE-nieuwbouw en PVE-onderhoud nemen we noodzakelijke klimaatadaptieve maatregelen op.

4.3 Prestaties duurzaamheid

Activiteiten en resultaat 2025

Verdeling in energielabel-categorieën woningbezit 2025 (peildatum Q2 2025)

Energielabel	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
A++++	133		133
A++	74	10	84
A+	185	17	202
A	2.957	160	3.117
B	2.016	97	2.113
C	2.529	146	2.675
D	899	11	910
E	543	5	548
F	191	4	195
G	204	2	206
Totaal	9.731	452	10.183

Vergroenen van tuinen

Vergroening van tuinen

In alle nieuwe huurcontracten staat dat huurders een bepaald percentage van de tuin groen moeten houden (20-40% moet groen zijn). Als een woning leegkomt bij mutatie en de tuin is geheel betegeld, dan verwijderen wij een groot deel van de stenen zodat er weer tuin is voor de volgende huurder (minimaal 20%).

4.4 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

In 2024 is de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ingevoerd, een nieuwe Europese richtlijn die bedrijven verplicht om uitgebreid te rapporteren over hun duurzaamheidsprestaties.

Voor Woonforte betekent dit dat we transparant zijn over onze impact op het milieu en de samenleving. Dit omvat rapportages over CO₂-uitstoot, energieverbruik en sociale aspecten zoals mensenrechten en arbeidsomstandigheden. Door deze rapportages kunnen we onze duurzaamheidsdoelen beter monitoren en verantwoording afleggen aan onze stakeholders. Onze inzet voor duurzaamheid is een integraal onderdeel van onze strategie. We streven ernaar om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en bij te dragen aan een rechtvaardige en duurzame samenleving. Dit doen we door energie-efficiënte woningen te bouwen, duurzame materialen te gebruiken en samen te werken met partners die onze duurzaamheidswaarden delen. Woonforte voldoet aan de CSRD op onder andere de volgende aspecten:

Environment (milieu):

- Bij de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten verbruiken we energie. De CO₂ uitstoot meten wij in de zogeheten CO₂ prestatieladder. Deze is te vinden in hoofdstuk 5.5.
- Bij nieuwbouw en renovatie wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Onze nieuwe woningen zijn aardgasvrij. De bestaande voorraad wordt versneld verduurzaamd. Zie hoofdstuk 5.4 voor meer informatie.
- Woonforte is zich bewust van de impact van haar werkzaamheden op de biodiversiteit en indien nodig worden maatregelen getroffen.

Social (sociaal):

- Bij Woonforte is iedereen welkom. Woonforte streeft naar een divers en inclusief personeelsbestand. Dat komt ons werk ten goede. In onze werving- en selectieprocedure is omschreven welke keuzes wij meewegen bij het aannemen van nieuwe medewerkers.
- Woonforte valt als woningcorporatie onder de cao Woondiensten en verbindt zich aan de daarin vastgelegde arbeidsvoorwaarden en beloning. We streven naar optimale arbeidsomstandigheden voor onze medewerkers. Onderwerpen als hybride werken, beoordelingssystematiek en ontwikkelmogelijkheden zijn uitgewerkt in specifiek beleid.
- Er vindt 2-jarlijks een werkbelevingsonderzoek plaats (zie personeelstevredenheid hoofdstuk 7.7.). De resultaten worden in de organisatie besproken en indien nodig worden verbeteracties gedaan.
- Het belang om toegankelijk te zijn voor iedereen blijft groot. Daarom werken we aan het gemakkelijk leesbaar maken van berichten voor laaggeletterde huurders.
- Onze organisatie zet zich actief in om een werkomgeving te creëren waarin iedereen, ongeacht achtergrond, geslacht, leeftijd of andere kenmerken, gelijke kansen krijgt en zich gewaardeerd voelt.

Governance (bestuur):

- Woonforte vindt goede governance heel belangrijk. Wij zijn een transparante organisatie.
- Woonforte heeft een integriteitsbeleid met een heldere gedragscode voor medewerkers. Daarnaast is er een meldregeling misstanden en zijn er externe vertrouwenspersonen. Incidenten worden jaarlijks geëvalueerd. Indien nodig vinden interventies plaats of wordt beleid bijgesteld. Zie hoofdstuk 7.8. Integriteit.

CO₂ prestatieladder Woonforte

De gegevens van de CO₂ prestatieladder lopen een jaar achter. In 2024 heeft Woonforte een reductie van 285 ton Co₂ ten opzichte van 2019 doorgemaakt. Een resultaat waar we als organisatie trots op mogen zijn. Wel is er sprake van een lichte stijging ten opzichte van 2023. Dit vraagt om verdere analyse en aanscherping van maatregelen en beleid. Enkele belangrijke maatregelen en voorbeelden uit de praktijk:

- Installatie zonnepanelen op daken
- Inkopen groene stroom voor het kantoor in Alphen aan den Rijn
- Op natuurlijke momenten toepassen van energiebesparende maatregelen in algemene woonruimtes. Denk aan het installeren van LED-verlichting
- Een reiskostenvergoeding die ook fietsgebruik vergoed

- Beleid dat thuiswerken mogelijk maakt om woon-werkverkeer te beperken
- Verdere verduurzaming van ons kantoor
- Verduurzaming van het wagenpark bij natuurlijk verloop

Het grootste deel van onze CO₂-uitstoot komt door elektriciteitsverbruik van algemene ruimtes van gebouwen. In 2024 was dit 97,8%. Hoewel we al groene stroom gebruiken, telt deze niet volledig mee voor de CO₂-Prestatieladder omdat deze deels uit het buitenland komt. Hierdoor is de herkomst niet volledig herleidbaar. Het streven is om in 2027 over te stappen op 100% Nederlandse groene stroom. Dit zal onze uitstoot met meer dan 90% doen dalen.

Doel 5:
**Onze huurders hebben een fijne woonomgeving
waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.**



5.1 Doelen en ambities

- Onze buurten scoren gemiddeld minimaal een 7 op vitaliteit in de vitaliteits- en veerkrachtmeting van VNG of groen op de veerkrachtmeting van Aedes.
- De huurders zijn tevreden over de wijze waarop wij hen betrekken bij ons beleid en bij de plannen voor hun complex. Ze waarderen dit gemiddeld met minimaal een 7.
- In 2024 is besloten om het Groene Dorp aan te merken als veerkrachtwijk. Onder leiding van Circusvis is de wijk met knelpunten in kaart gebracht. In 2025 zijn deze plannen verder uitgewerkt.

5.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

- Wij zetten huismeesters, buurtbeheerders en sociaal beheerders in die samen met bewoners en partnerorganisaties zorgdragen voor de leefbaarheid in de wijk. Wij letten op het schoon, heel en veilig zijn van de buurt en waar nodig nemen wij hiervoor fysieke maatregelen in- of rondom onze gebouwen. Wij stimuleren huurders deel te nemen aan het prettig en veilig maken en/of houden van hun woonomgeving.
- Huurders kunnen meedenken en/of meebeslissen over plannen voor hun complex en omgeving.
- Wij stimuleren verbondenheid tussen bewoners door ontmoeting te faciliteren en stimuleren.
- Wij stimuleren waar nodig participatie in buurten door het werven en faciliteren van Buurtkanjers.
- Wij constateren multi-problematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel en bieden samen met partners een passende oplossing.
- Wij melden criminele activiteiten bij de politie.
- Wij houden bij toewijzing en vastgoedsturing rekening met een evenwichtige samenstelling van buurten en dragen daarmee bij aan een ongedeelde stad.

5.3 Zelfredzaamheid en samenwerking

Activiteiten en resultaat 2025

De samenleving en leefomgeving staan onder druk. Dat zien we ook in sommige buurten in de gemeente Alphen aan den Rijn. Wij vinden het belangrijk dat het in alle buurten fijn wonen en (samen)leven is. In een aantal buurten hebben wij, als eigenaar en verhuurder van een groot deel van de woningen, een logische positie. Wij kunnen daar, met onze woningen en onze mensen, tot op zekere hoogte bijdragen aan leefbaarheid en veerkracht.

WIJKBEHEERDERS

12

zorgen voor buurten en complexen die schoon, heel en veilig zijn. Daarnaast houden zij zich bezig met technische zaken rond complex en/of gebouw.

Doel 6:
Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte,
toekomstgerichte organisatie met een goede
dienstverlening.



6.1 Doelen en ambities

- Wij willen dat onze huurders onze dienstverlening gemiddeld met ten minste een 8 waarderen.
- Wij streven ernaar dat onze partnerorganisaties tevreden zijn over de samenwerking (gemiddeld minimaal een 8, bij de visitatie).
- We willen qua bedrijfslasten minimaal de B-categorie (het gemiddelde) in de Aedes Benchmark scoren.

6.2

Onze aanpak (2021 - 2031)

- Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen. We monitoren de opvolging van klantcontacten.
- Wij signaleren wat er in de samenleving, ons werkveld en onze directe omgeving speelt. We verplaatsen ons in onze huurders en relaties en hun belangen. Bij samenwerking streven wij zoveel mogelijk wederkerigheid na.
- Wij betrekken huurders en de gemeente bij het opstellen en uitvoeren van ons beleid.
- Wij maken prestatieafspraken met de gemeente en huurderorganisatie en zorgen dat wij deze halen.
- Wij willen dat Woonforte een organisatie is waar mensen met plezier werken. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er een goede energiebalans wordt ervaren. Door aandacht te geven aan persoonlijke ontwikkeling, afwisselend, uitdagend werk en de samenwerking binnen en tussen de teams, proberen we de juiste balans te houden.
- Wij trainen, coachen en sturen op handelen volgens de bedoeling van onze missie en visie, en onze kernwaarden 'STOER'.
- Wij streven diversiteit en inclusiviteit in onze eigen organisatie na, zodanig dat deze een afspiegeling is van de samenleving.
- Wij zorgen dat wij talent aantrekken en aanwezig talent in de organisatie optimaal benutten.
- Wij investeren in ontwikkeling, opleiding en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.
- Wij zijn een lerende organisatie. Wij gebruiken fouten als een waardevolle les. We bespreken casussen met elkaar om samen nieuwe oplossingen te bedenken.
- We werken doelmatig. Wij houden voortdurend voor ogen dat wij met maatschappelijke middelen werken en dat wij daar zorgvuldig mee moeten omgaan.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- Wij zorgen dat onze organisatie adequaat en efficiënt ingericht is en blijft. Daartoe herijken wij regelmatig onze processen.
- Wij digitaliseren, gebruiken data en nieuwe technologieën om onze dienstverlening, en bedrijfsvoering te optimaliseren en om onze woningen te verduurzamen.

6.3 Meer focus op missie, visie en strategie

Activiteiten en resultaat 2025

Handelen volgens de bedoeling

Door de basisprocessen meer te standaardiseren, is meer tijd en ruimte om 'maatwerk' bij klanten toe te passen waar nodig. Dit betekent meer ruimte om aandacht te geven aan overlast of woonfraude aan te pakken. In 2025 zijn er 12 huurcontracten ontbonden door een actieve aanpak van woonfraude en huurachterstand.

6.4 Klanttevredenheid

Activiteiten en resultaat 2025

Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen.

Klanttevredenheid

GEMIDDELD (BEREKENING
AEDES BENCHMARK 2025)

8,3

In 2024: 8,3

NIEUWE KLANT

7,7

In 2024: 7,6

VERTREKKENDE KLANT

7,9

In 2024: 7,8

REPARATIEVERZOEKEN

8,8

In 2024: 8,8

Klantcontacten

VIA MIJN WOONFORTE

11.542

3356 via het huurdersportaal en 2415 via reparatieverzoeken. Dit is bijna 20% van het totaal aantal reparatieverzoeken (12.030). Het totaal aantal reparatieverzoeken lag 9% lager t.o.v. 2024.

TOTAAL

64.000

alle contacten via telefoon, balie, whatsapp, digitaal (In 2024: 63.369)

Klachtencommissie

BEHANDELING DOOR DE ONAFHANKELIJKE KLACHTENCOMMISSIE

6 klachten

waarvan 3 gegrond, 2 ongegrond, 1
nog in behandeling per 31-12-2025

Een klacht komt voort uit onvrede over de afhandeling van een eerste melding/vraag. Woonforte heeft een klachtenregeling, welke te vinden is op de website.

In 2025 zijn 47 klachten ingediend bij de organisatie. Een daling van 9% ten op zichte van 2024. 75% van de klachten betrof onze dienstverlening en onderhoud.

Regionale klachtencommissie

Woonforte is aangesloten bij de regionale klachtencommissie Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH).

Overleg met bewonerscommissies

AANTAL (INFORMELE) BEWONERSCOMMISSIES WAARMEE WOONFORTE OVERLEG HEEFT GEVOERD

24

24 overleggen met 13
bewonerscommissies. 2024: 31
overleggen

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Woonforte hecht veel waarde aan de Huurdersorganisatie Groene Hart als vertegenwoordiger van alle huurders en als gesprekspartner.

Besproken onderwerpen

- Werkplan HOGH
- Advies huuraanpassing 2025
- Servicekostenbeleid

**AANTAL KEER OVERLEG
MET
HUURDERSORGANISATIE
GROENE HART**
4

In 2024: 4

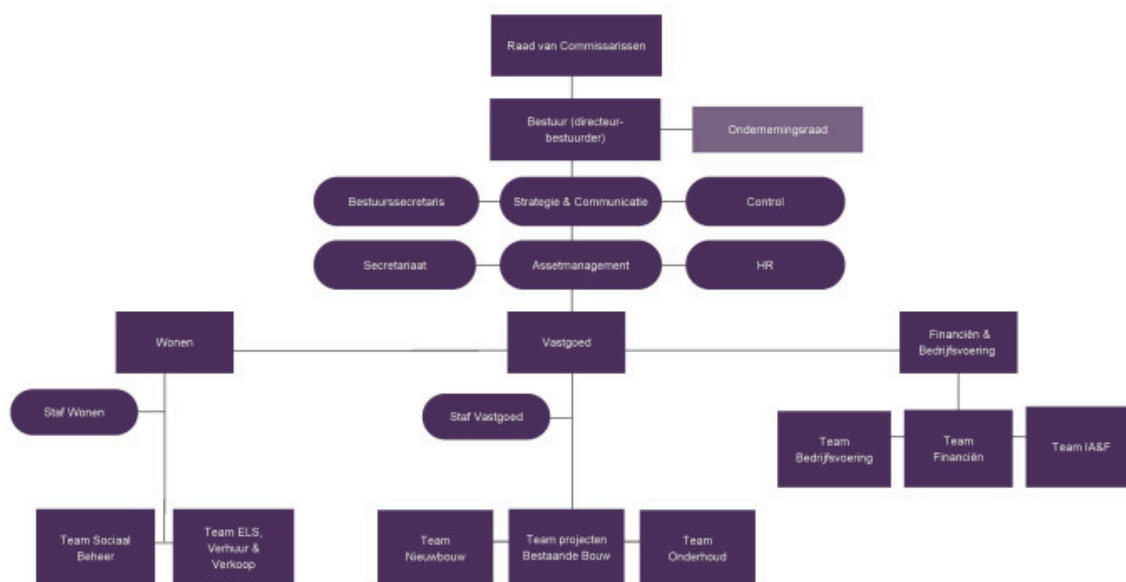
Relatie en communicatie met stakeholders

De relatie met de huurdersorganisatie en de gemeente is goed. We schenken door het jaar heen aandacht aan het meenemen van onze omgeving in het kader van integrale beleidsvorming. We letten er daarbij op dat het sociaal domein hierin een duidelijke positie heeft.

6.5 Ontwikkeling van de organisatie

Organisatiestructuur per 31-12-2025

Het organigram ziet er als volgt uit:



6.6 Samenwerking

Activiteiten en resultaat 2025

Huren in Holland Rijnland

Samen met de andere woningcorporaties in regio Holland Rijnland biedt Woonforte haar vrijkomende huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. We werken binnen de samenwerking samen aan gemeente-overstijgende zaken waarbij de partijen elkaar versterken en ondersteunen.

Zo zijn er verschillende programma's:

- Versnellen woningbouw
- BLOEI en arbeidsmarktcampagne
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Gemeenschappelijke inkoop

Het programma BLOEI is eind 2025 beëindigd.

6.7 Medewerkers

Resultaat 2025

AANTAL FTE

113,3

2024: 107,8

AANTAL MEDEWERKERS

125

2024: 120



6.8 Personeelsmanagement

Activiteiten en resultaat 2025

- In 2025 zijn we gestart met een arbeidsmarktcampagne om onze lokale bekendheid als aantrekkelijke werkgever te vergroten.
- We hebben 30 vacatures (zowel vast – en tijdelijk in dienst als inleen) ingevuld.
- Er is uitgebreid aandacht besteed aan de week van de Vitaliteit, met sportieve activiteiten, lezingen en gezonde smoothies.
- Er is een strategische personeelsplanning uitgevoerd.

Integriteitscode

In 2025 was er één incidentmelding (2024:0) op het gebied van fraude of integriteit. Hierbij waren drie medewerkers en een leverancier betrokken. Naar aanleiding hiervan is afscheid genomen van één medewerker en is de samenwerking met de betreffende leverancier stopgezet.

In 2025 is het thema integriteit actueel gehouden door het bespreken van verschillende dilemma's tijdens de werkoverleggen van de teams. De doelstelling hiervan was om van- en met elkaar te leren en de bewustwording van onze integriteitsafspraken te vergroten. Er heeft een korte geanonimiseerde terugkoppeling plaatsgevonden van de teambesprekingen, deze wordt nog geëvalueerd.

Agressieprotocol en agressieprocedure

Woonforte heeft een agressieprotocol. Deze wordt ook behandeld bij de introductie van nieuwe medewerkers. Er is veel aandacht voor preventie en opleidingen.

GEMELDE INCIDENTEN

13

(2024: 15)

Asbestincidenten

We blijven aandacht besteden aan asbestherkenning bij medewerkers en aan een heldere communicatie naar bewoners toe.

GEMELDE INCIDENTEN

0

(2024: 1)

Integriteitsmeldingen

De controller houdt een register bij met integriteitsmeldingen.

AANTAL MELDINGEN

1

In 2024: 0

Werkdruk en stress

Door de emotionele impact van huurderscontact en verstoringen in het werk kan werkdruk ontstaan. In 2025 is gestart met het bouwen aan een stevig fundament om medewerkers te helpen stevig te blijven staan bij verharde bewonerscontacten. Dat doen we door een breed traject waarin zowel wordt gewerkt aan individuele ontwikkeling en bewustwording, ontwikkelen van vaardigheden, leiderschapsontwikkeling als afstemming van beleid en kaders. In 2026 wordt dit traject geconcretiseerd.

Strategische personeelsplanning

Corporaties zijn cao-verplicht om één keer in de 2 jaar een strategische personeelsplanning te maken. In het najaar van 2025 hebben MT en middenkader dit, begeleid door HR, gedaan. Omdat alleen 'plannen' van personeel in deze tijd van snelle veranderingen de lading niet dekt, spreken we liever van strategische personeelsontwikkeling (SPO). In de SPO hebben we geanticipeerd op personele ontwikkelingen en knelpunten die we de komende 2 tot 3 jaar verwachten. Personeel is immers een cruciale factor om de doelstellingen uit ons Koersplan 2025+ te realiseren. Alle teams hebben meegedacht over mogelijke oplossingen. In een eindverslag zijn de bevindingen, een aanzet voor oplossingen en de HR koers voor de komende jaren weergegeven. Dit verslag dient tevens als praatstuk voor MT en middenkader voor (beleid)keuzes over de inzet van personeel.

Een evenwichtige samenstelling van onze organisatie

Bij Woonforte willen we graag dat onze organisatie een goede afspiegeling vormt van de samenleving waarvoor we werken. Daarom streven we naar een evenwichtige samenstelling van ons personeelsbestand, waarin verschillen in achtergrond, leeftijd, karakter en cultuur worden gezien als een kracht. In onze werving- en selectieprocedure hebben we dit vastgelegd, en ook dat we bij alle onderdelen van de werving en selectieprocedure de NVP sollicitatiecode hanteren.

Bij het invullen van vacatures selecteren we in principe op geschiktheid en teamversterking. Reacties worden via het W&S-portaal verwerkt. Per vacature bepalen we welke expertise en persoonlijkheid het team verder brengt.

We werken met een integriteitscode en een meldregeling misstanden om een veilige, betrouwbare en inclusieve werkomgeving te borgen. Jaarlijks evalueren we incidenten en passen we ons beleid aan wanneer dat nodig is.

Daarnaast zetten we de diversiteit binnen onze organisatie bewust in door medewerkers te betrekken bij het bepalen van teamdoelen en werkwijzen. We ontwikkelen momenteel beleid dat gericht is op het herkennen en benutten van ieders talent, zodat iedere collega kan bijdragen vanuit zijn of haar kracht.

7 Duurzaam business model



Financiën

Woonforte moet aan diverse randvoorwaarden voldoen om haar doelstellingen te realiseren. Financiële continuïteit, toereikende financierings- en bewegingsruimte, rendement verbeteren door middel van optimalisatie. Dit wordt gedaan binnen de kaders van aanvaardbare risico's.

We plannen en begroten op basis van realistische aannames, zodat we op alle beleidsterreinen optimaal kunnen presteren. We behouden een gezonde financiële positie en voldoende ruimte om bij te sturen waar nodig. Hierbij volgen we de uitgangspunten van ons duurzame bedrijfsmodel, waarbij het doel is om beschikbare middelen zo effectief mogelijk in te zetten.

Duurzaam bedrijfsmodel

Woonforte werkt volgens de principes van een duurzaam bedrijfsmodel, zodat we ook op de lange termijn voldoende financiële ruimte behouden om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Alphen aan den Rijn te waarborgen. Deze principes zijn verwerkt in de Kaderbrief en de Begroting en worden regelmatig geëvalueerd. De kern van dit model is dat het kasstroom genererend vermogen van onze vastgoedportefeuille op lange termijn op een verantwoord niveau blijft. Het duurzaam bedrijfsmodel vormt een integraal onderdeel van ons financieel beleid en is gedeeld met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Maatschappelijk offer

Woningcorporaties beheren het maatschappelijk gebonden vermogen dat is vastgelegd in hun vastgoedportefeuille. De omvang van dit vermogen wordt weerspiegeld in de marktwaarde van het bezit. De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van Woonforte bedraagt ultimo 2025 € 2.211 miljoen (2024: € 2.093 miljoen). Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 1.176 miljoen (2024: € 1.070 miljoen) realiseren. Dit noemen we de beleidswaarde.

Het verschil van € 1.035 miljoen (2024 € 1.023 miljoen) vormt de maatschappelijke toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het uitvoeren van haar doelstellingen. Deze waarde komt tot uiting in vier kerngebieden: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit van onderhoud en beheerkosten. De beleidswaarde maakt sinds 2019 onderdeel uit van het beoordelingskader dat de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren voor toezicht en borging.

Beoordelingen van Woonforte in 2025

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Deze instanties zijn:

Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ILT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties integraal op hun financiën, de rechtmatigheid, good governance, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm. De Aw beoordeelt ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

- In november oordeelde de Aw over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2024. Op grond van de Woningwet houdt alleen de Aw toezicht op rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en WSW.
- De Aw oordeelde dat Woonforte voldoet aan de criteria voor rechtmatigheid op het gebied van passend toewijzen, de huursombenadering, de overcompensatie van staatssteun voor niet-DAEB-activiteiten, de Wet Normering Topinkomens, het aflossingsschema voor interne (start)leningen, de toetsing verlicht regime, en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Woonforte voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van het jaarverslag 2024, de dPi 2024 en de dVi 2024.
- De Aw oordeelde in februari 2025 in de Toezichtbrief 2025 dat er bij Woonforte geen aanleiding is voor nader onderzoek. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat interventies niet nodig zijn, net zomin als (aanvullende) toezichtafspraken.

WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als 'hoeder van de borg' bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is en of de corporatie borgbaar is.

- Het WSW gaf Woonforte in 2025 over het jaar 2024 een positieve beoordeling. Woonforte is financieel gezond en voldoet aan de financiële kaders en ratio's.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2025-2027 het gevraagde borgingsplafond.

Oordeel onafhankelijke accountant: Woonforte is financieel gezond

- De onafhankelijke accountant van Woonforte, BDO, benoemd door de Raad van Commissarissen, controleerde de jaarrekening 2024. De accountant gaf een positief oordeel. Kort samengevat komt het hierop neer: Woonforte heeft een goedkeurende controleverklaring ontvangen bij de jaarrekening 2024. De jaarverslaggeving van Woonforte (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Alle bevindingen voortvloeiend uit de accountantscontrole van de jaarrekening 2024 zijn afdoende opgevolgd.
- Woonforte heeft een gezonde financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.
- In november gaf BDO in de managementletter 2025 (onder meer) aan dat de interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen en overall van goed niveau zijn. Ten aanzien van de interne beheersing zijn géén significante tekortkomingen geconstateerd. Het integrale risicomanagement kent een toereikende mate van volwassenheid. Er is een frauderisicoanalyse uitgevoerd door de controller van Woonforte. Deze analyse sluit op hoofdlijnen aan met de risico-inschatting van BDO en geeft geen aanleiding tot bijstelling van de risico-inschatting of controle aanpak. Er is tevens voldoende aandacht voor omgevingsontwikkelingen (stijgende rente, bouwkosten etc.) in de risicorapportages. Het Three Lines Model, wordt bij Woonforte toegepast.

Convenant Horizontaal Toezicht

Woonforte continueert de huidige werkwijze op informele basis met de Belastingdienst.

Aedes Benchmark

De Aedes Benchmark vergelijkt op uniforme wijze de prestaties en kosten van woningcorporaties. De resultaten worden zowel op brancheniveau als per corporatie inzichtelijk gemaakt. Wooncorporaties worden beoordeeld op vijf hoofdgebieden: huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Daarnaast worden ook nieuwbouwactiviteiten en leefbaarheid meegenomen.

Uit de benchmark 2025 betreffende het jaar 2024 blijkt dat Woonforte in dat jaar sterk heeft gepresteerd. Het huurdersoordeel steeg en de duurzaamheidsscore bleef stabiel. De bedrijfslasten per VHE stegen ten opzichte van vorig jaar, maar dat was een landelijke trend.

Kasstroomsturing

Woonforte monitort de kasstromen maandelijks via rapportages met inzicht in verloop en prognoses. Middels kwartaalrapportages worden de financiële prestaties en voortgang bewaakt.

Andere ontwikkelingen

Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt continu aan het verbeteren van de kwaliteit binnen de organisatie. Een goed functionerende administratieve organisatie met effectieve interne beheersingsmaatregelen is essentieel voor een efficiënte en betrouwbare bedrijfsvoering. Een solide AO/IC waarborgt dat de organisatie zowel operationeel als tactisch en strategisch "in control" is.

Als onderdeel hiervan worden interne controles uitgevoerd waarvan de resultaten systematisch worden vastgelegd en besproken. De controller (0,89 fte) is verantwoordelijk voor de beoordeling van de interne beheersing. Conform de Woningwet 2015 opereert de controller onafhankelijk en rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder, met een directe lijn naar de voorzitter van de auditcommissie wanneer nodig.

Op basis van het interne controleplan zijn gedurende het verslagjaar diverse controles uitgevoerd. De controller toetst hierbij de naleving van vastgestelde processen en bespreekt bevindingen met de proceseigenaar en, indien relevant, met de directeur-bestuurder. Daarnaast beoordeelt de controller de begroting, managementrapportages en jaarrekening als onderdeel van de bredere controlfunctie.

Financiële resultaten en financieel perspectief

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2025 is € 62 miljoen positief (voor belastingen). Het jaarresultaat komt hiermee € 61 miljoen hoger uit dan begroot. Met als belangrijkste verschillen:

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 61,3 miljoen hoger dan begroot.

Verloop marktwaarde 2024-2025 (€ 1.000)		Marktwaarde	
Marktwaarde jaarrekening 2024		2.093.217	
<i>Uit exploitatie in 2025:</i>			
Verkocht	-5.371		
Naar voorraad verkoop	-5.470		
Sloop	-8.573		
Herclassificaties	-2.516		
AF:		-21.930	
Waardeontwikkeling		101.622	4,91%
<i>Nieuw in 2025:</i>			
Nieuwbouw	35.135		
Nieuw overig	22		
Herclassificaties	2.796		
BIJ:		37.953	
Marktwaarde jaarrekening 2025		2.210.862	5,62%

Kasstromen

Woonforte stuurt actief op kasstromen en monitort deze nauwgezet. Ondanks deze strakke sturing wijken de gerealiseerde kasstromen af van de begroting. De operationele kasstromen vallen hoger uit dan verwacht, de investerings- en desinvesteringskasstromen vallen lager uit. De belangrijkste oorzaken voor deze afwijkingen zijn als volgt:

- Meer ontvangen huren en saldo (doorbelaste) servicekosten)
- Ontvangen subsidies projecten Magnolia (1,9 miljoen) Klompenmaker (774k)
- Meer planmatig onderhoud door overloop van 2025 naar 2026

- Ontvangst VPB voorgaande jaren
- De overloop van verschillende nieuwbouwprojecten en onderhouds- en renovatieprojecten van 2025 naar het volgende jaar, zoals Noorderlicht, Noorderkeerkring en Wonen op Tuin.

Efficiency

Woonforte streeft voortdurend naar het verbeteren van de efficiency binnen de organisatie. Een belangrijk onderdeel daarvan is het beheersen en waar mogelijk verlagen van de bedrijfslasten. De Aedes Benchmark wordt gebruikt om de prestaties te vergelijken en richting te geven aan verdere verbetering.

Wij werken kostenbewust en voorkomen dat de groei van de portefeuille leidt tot een evenredige toename van de formatie of bedrijfslasten. Efficiency gaat echter verder dan alleen benchmarkcijfers: kosten moeten in verhouding staan tot de geleverde prestaties. Klanttevredenheid is daarbij een belangrijke maatstaf, maar niet de enige. Uiteindelijk draait het om een zorgvuldige kosten-batenafweging.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële kerncijfers over 2025 en voor de komende jaren opgenomen. De cijfers over 2025 en verder zijn overgenomen uit de begroting 2026.

Financiële ratio's (totaal DAEB en niet-DAEB)

	Norm	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030
AW / WSW beoordelingskader							
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$	3,9	2,6	2,5	2,3	2,1	1,9
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	$\geq 30\%$	60,0%	62,2%	59,3%	57,1%	55,6%	54,4%
Loan to Value (LTV) (obv beleidswaarde)	$\leq 70\%$	35,2%	36,0%	40,0%	40,4%	42,2%	44,1%
Dekkingsratio (marktwaarde)	$\leq 70\%$	20,5%	20,0%	22,5%	22,8%	23,6%	24,6%
Onderpandratio	$\leq 70\%$	19,3%	21,0%	23,2%	23,5%	24,4%	25,5%
Waardeontwikkeling							
Marktwaarde in verhuurde staat full in miljoenen		2.210,9	2.340,5	2.444,0	2.596,6	2.682,2	2.774,0
Maatschappelijke bestemming in miljoenen		1.035,2	1.037,8	1.085,1	1.156,3	1.207,0	1.252,8
Beleidswaarde in miljoenen		1.175,6	1.302,6	1.358,9	1.440,2	1.475,2	1.521,2
WOZ-waarde portefeuille aanslagjaar in miljoenen		2.768,8	3.210,5	3.262,4	3.479,3	3.629,2	3.774,6
Efficiency							
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per vhe		1.222	1.231	1.209	1.217	1.233	1.274

8 Risico's 2025



IS
ANK!
ERS ZITTEN...

8.1 Risicomanagement

Het werk van Woonforte gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen, is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden. Via goed risicomanagement zorgen wij voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de Missie, Visie & Strategie(MVS) op een verantwoorde manier te behalen.

8.1.1 Risicomanagementproces

Het risicomanagementproces is een manier om risico's op een gestructureerde wijze in kaart te brengen, te beoordelen en te beheersen. Binnen het risicomanagementproces gaat het om identificatie en beoordeling van risico's die de realisatie van de doelstellingen bedreigen. Het gaat om identificeren, classificeren, kwantificeren en beheersen van risico's.

Prioritering van de risico's gebeurt op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. Aan de hand van een kans- en impactmatrix wordt aan de voorkant een inschatting gemaakt van de hoogte van de risico's. Door het koppelen van de schadestatistiek kan achteraf bepaald worden hoe vaak een ingeschat risico zich heeft voorgedaan en wat de impact ervan is geweest. De beheersmaatregelen en het risicomanagementproces worden periodiek gemonitord.

Woonforte heeft haar raamwerk voor risicomanagement gebaseerd op het COSO-model. Het COSO-model gaat over strategie, effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen en de naleving van wet- en regelgeving. Daarbij zijn de volgende invalshoeken relevant:

- governance en cultuur;
- strategie en doelstellingen;
- prestatie;
- review en herziening.

Woonforte wil 'in control' zijn. Dit betekent dat Woonforte:

- haar doelstellingen uit de MVS realiseert tegen acceptabele risico's;
- vaststelt dat de juiste dingen op de juiste manier gedaan worden (o.a. juistheid en betrouwbaarheid van gegevens, naleven procedures);
- de organisatie monitort en zichzelf continu wil ontwikkelen en verbeteren (o.a. uitvoeren audits, risicoanalyses, rapportages, opstellen procesbeschrijvingen, verbetervoorstellen);
- voldoet aan wet- en regelgeving.

Governance

De Nederlandse Corporate Governance Code is geactualiseerd in 2025. Hoewel deze code in principe alleen op Nederlandse beursgenoteerde vennootschappen van toepassing is, en dus niet voor Woonforte, heeft de Hoge Raad bevestigd dat deze code een reflexwerking heeft op niet-beursgenoteerde vennootschappen. Dit bevestigt het belang van de code, ook voor woningcorporaties. Woonforte kan er dus alvast op anticiperen en doet dat door in het risicogesprek met managers en directie ieder kwartaal de effectiviteit van maatregelen onderwerp van gesprek te laten zijn.

Onder de geactualiseerde Code 2025 moet het bestuur verklaren dat de interne risicobeheersings- en controlesystemen ten minste een beperkte mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving en de duurzaamheidsverslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat, en welk niveau van zekerheid deze systemen geven dat de operationele, compliance en verslaggevingsrisico's effectief worden beheerst. Naast een aantal technische aanpassingen, is er een zogenoemde Verklaring Omtrent Risicobeheersing (VOR) opgenomen in de geactualiseerde Code 2025.

8.1.2 Risicobereidheid

Het bepalen van de risicobereidheid maakt deel uit van de strategie. Risicobereidheid is de ruimte die we onszelf als bedrijf geven om te ondernemen. Woonforte wil een toekomstbestendige organisatie zijn, waarin en waarmee het goed werken is. Generiek heeft Woonforte een risicomijdende tot neutrale houding, passend bij haar maatschappelijke taak. Naast de generieke risicobereidheid hebben we een specifieke tolerantiegrens gesteld per prestatie-indicator. Kritische prestatie-indicatoren worden jaarlijks (opnieuw) bepaald bij het opstellen van de begroting. Afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de tolerantiegrenzen worden tussentijds geanalyseerd in de kwartaalrapportage en waar nodig vindt bijsturing plaats. Prioritering van de risico's gaat op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. We werken met (financiële normen) en toetspunten.

8.1.3 Verankering risicomanagement in de organisatie

Het risicomanagementbeleid van Woonforte vormt een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. Het is geen op zichzelf staand vakgebied, maar heeft raakvlakken met control en processen. Interne beheersing is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de beheersing van risico's, terwijl de Raad van Commissarissen toezicht houdt. Jaarlijks worden de belangrijkste risico's geïdentificeerd, geanalyseerd en vastgelegd in een risicoregister. Voor elk risico wordt een passende beheersingsstrategie gekozen, zoals accepteren, overdragen, beperken of vermijden. Prestatie- en risico-indicatoren (KPI's en KRI's) worden vastgesteld, gemonitord en gerapporteerd via de kwartaalrapportage.

De organisatie van het risicomanagement volgt ook het Three Lines-model, waarbij bestuur en management, de afdeling Financiën en Bedrijfsvoering, en de controller ieder hun eigen rol hebben. Het risicomanagementproces en de effectiviteit van beheersmaatregelen worden jaarlijks geëvalueerd en gerapporteerd aan bestuur, RvC en externe partijen. Tot slot wordt informatie over risico's en beheersmaatregelen actief gedeeld binnen de organisatie om bewustwording en betrokkenheid te vergroten en naleving te bewerkstelligen.

8.1.4 Indeling van risico's

Bij Woonforte zijn de risico's ingedeeld in drie categorieën:

1. Strategische risico's die bij de kaderbrief en begroting (tweemaal per jaar) besproken worden (bespreken kerncijfers financiële sturing).
2. Strategische risico's die per kwartaal in het MT worden besproken. Het gaat hier veelal om de prestatie-indicatoren die niet aan de norm voldoen en de te treffen beheersmaatregelen (bespreken sturingsdashboard).
3. Operationele risico's die continu aandacht vragen.

8.2 Prestaties in 2025

8.2.1 Wat is gedaan met betrekking tot strategische risico's?

In 2025 is de missie en visie herijkt en zijn de strategische doelen geformuleerd. Vervolgens zijn de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht, risico's die kunnen leiden tot het niet bereiken van deze doelen. Woonforte koppelt de risico's en onzekerheden aan de strategie en doelstellingen die we als bedrijf willen halen en legt een relatie met de prestatie. Risico's en prestaties worden in gezamenlijkheid beoordeeld. Jaarlijks worden risico's in kaart gebracht die kunnen leiden tot het niet bereiken van de doelen. Alle belangrijke risico's worden vastgelegd in een risicoregister. Per risico wordt een risico-eigenaar benoemd. De risico-eigenaren zijn lid van het bestuur of management. Zij zijn eigenaren van de risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen.

8.2.2 Wat is gedaan met betrekking tot operationele risico's?

Woonforte is bezig met het actualiseren en optimaliseren van de processen en het implementeren van een G(overnance) R(isicomanagement) C(ontrol)-platform. Onder procesmanagement verstaan we de interne beheersing en optimalisatie van de bedrijfsvoering van Woonforte.

Processen

Processen worden beschreven met bijhorende KPI's en de belangrijkste risico's. De risico-eigenaar is de proceseigenaar en dit is altijd een MT-lid. Het management is verantwoordelijk voor de feitelijke inrichting van processen waarbij de risicoanalyse en risicobereidheid moet worden omgezet in het feitelijk beheersen van de risico's. De procesmanagers delen hun ervaringen met elkaar om van elkaar te leren. Ieder proces start met het bepalen van het doel van het proces. Aan de hand van de doelstelling worden de risico's van het proces in kaart gebracht en door erop te anticiperen zorgen we ervoor dat de processen soepel en ongestoord verlopen en we voortdurend in control blijven. Per proces worden alle betrokkenen binnen de organisatie in verbinding gebracht om gezamenlijk de werkwijze vast te leggen. De betrokkenen worden daarbij ook uitgedaagd om na te denken over operationele risico's die er binnen het proces zijn. De betrokkenheid wordt verder vergroot door gezamenlijk KPI's af te spreken.

Risicomanagement

Risicomanagement is ook een belangrijk onderdeel van procesmanagement. Voor de in 2025 vastgestelde processen zijn ook de operationele risico's en KPI's uitgewerkt en voor iedere collega te benaderen via de Mavim Portal. Derisicomanager heeft in 2025 ieder kwartaal risicogesprekken gevoerd met het management om zo integraal risicomanagement te borgen.

Interne controle

Procesmanagement kan niet zonder interne controle. We controleren regelmatig of de procesafspraken goed worden nageleefd. Het interne controleplan 2024/2025 is opgesteld door de controller en bevat een zichtbare relatie tussen proces, risico en beheersmaatregelen. In het controleplan zijn de voorgenoemde interne controlewerkzaamheden naar proces en thema opgenomen. Vanuit de interne controlewerkzaamheden is speciale aandacht voor data en informatie. Als doorvertaling naar en de uitvoering van de controlewerkzaamheden worden door de controller controleprogramma's opgesteld waarin de rolverdeling volgens het three lines model in de interne beheersing en controlepunten zijn uitgewerkt en vastgelegd. De controller rapporteert over de opvolging en de voortgang van het interne controleplan aan het MT en de RvC.

Privacy en informatiebeveiliging

Informatiebeveiliging en privacy moeten we in alle processen goed borgen. Als we dat niet doen, lopen we grote risico's op imagoschade. Omdat het zulke belangrijke randvoorwaarden in alle processen zijn is privacy opgenomen in Mavim.

8.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (o.b.v. Richtlijn 400)

8.3.1 Risico's ten aanzien van de strategie

Maatschappelijke opgave: te weinig beschikbare woningen kunnen toevoegen

In 2025 is de Governancecode Woningcorporaties geactualiseerd. Een corporatie is dienstbaar aan de volkshuisvesting. Het behalen van maatschappelijke doelen staat voorop (bepaling 2.2 Governancecode Woningcorporaties 2025). Woningcorporaties dragen gezamenlijk de zorg voor het behalen van de volkshuisvestelijke opgaven die zijn afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken en dat betekent dat er ook een verantwoordelijkheid ligt voor corporaties om over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied heen te kijken. Uitgangspunt is dat de investeringscapaciteit die corporaties hebben, optimaal wordt ingezet om de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven in hun werkgebied te realiseren.

Woonforte is lid van de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW). Om de regionale opgave te realiseren hebben de HRW-corporaties afspraken gemaakt. De HRW-corporaties hebben nadrukkelijk uitgesproken dat hun handtekening ook een afspraak jegens elkaar betekent, waarop zij ook onderling aanspreekbaar willen zijn.

In 2025 hebben de HRW-corporaties een externe partij ingeschakeld om vanuit de begrotingen van de HRW-corporaties een beeld te krijgen van de realisatie van het aantal sociale huurwoningen in de regio en invulling te kunnen geven aan de opgave van alle HRW-corporaties c.q. oriëntatie op het thema solidariteit. Woonforte heeft op dit moment voldoende locaties waarop gebouwd kan worden. De financiële middelen bepalen de lengte van de polsstok.

Afhankelijkheid samenwerkingsrelaties

Woonforte is sterk afhankelijk van derden om haar doelen te realiseren

Onder andere afhankelijk van:

- de gemeente of ontwikkelaars voor de versnelling van de vastgoedopgave (locaties, bouwprocessen) of energietransitie (warmtenetten); - zorg/welzijn organisaties voor de aanpak van problemen zoals leefbaarheid en vergrijzing.

Woonforte heeft daarom als strategisch risico de afhankelijkheid van samenwerkingsrelaties aan de strategische risico's toegevoegd.

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Op 18 april 2025 werd dit (politieke) risico bijna bewaarheid, toen het kabinet haar Voorjaarsnota publiceerde. In afwijking van de Nationale Prestatieafspraken werd een wetsvoorstel ingediend tot het bevriezen van de huren in 2025 en 2026. In de kaderbrief 2026 werden de gevolgen van de huurbevriezing en eventuele compensatiemogelijkheden voor Woonforte inzichtelijk gemaakt. Zonder compensatiemogelijkheden zou Woonforte maar 100 extra nieuwbouwwoningen kunnen realiseren in plaats van 900 extra nieuwbouwwoningen. De politieke context blijft een factor van onzekerheid.

Op 3 juni 2025 heeft minister Keijzer besloten om het wetsvoorstel voor huurbevriezing niet in te dienen, wat betekent dat de huren in de sociale huursector vanaf 1 juli 2025 een huurverhoging kregen. Woonforte heeft laten zien wendbaar te zijn, ook als situaties als deze zich voordoen met enorme impact.

Realisatie nieuwbouwportefeuille

In de nieuwe MVS is opgenomen dat beschikbaarheid voor Woonforte nog steeds de hoogste prioriteit heeft. Het is immers wooncrisis en de maatschappelijke druk om meer woningen beschikbaar te krijgen blijft hoog. Naast politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit blijft vertraging van nieuwbouwprojecten een groot risico. In 2025 zijn 125 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 67 woningen Magnolia fase 1 en 58 woningen Rode Dorp fase 3. De 23 woningen Mendelweg worden begin 2026 opgeleverd. Woonforte heeft in 2025 ook veel nieuwbouwprojecten in voorbereiding, die de komende jaren tot uitvoering zouden moeten komen.

Duurzaamheidsopgave

Het risico dat we onvoldoende invulling kunnen geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken waardoor duurzaamheidsambities niet gerealiseerd worden is hoog. Verduurzaming van bezit hangt af van het budget wat beschikbaar is. We willen ons bezit verduurzamen maar hebben ook andere maatschappelijke taken. Op het gebied van verduurzaming richt Woonforte zich, overeenkomstig de Nationale Prestatieafspraken (NPA) primair op het wegwerken van EFG-labels. De ambities uit de position paper verduurzaming zijn gefaseerd in de tijd weggezet, zodat we in 2050 CO2-neutraal zijn. In 2025 een samenwerkingsovereenkomst (met de gemeente en een warmteleverancier) ondertekend voor een Warmtenet Zeeheldenbuurt.

8.3.2 Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen, mensen en systemen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Informatiebeveiliging en -continuïteit

De belangrijkste risico's op het gebied van informatiebeveiliging en -continuïteit zijn: menselijke fouten/handelingen, cybercriminaliteit (ransomware, virussen en cyberattacks), bedrijfsonderbreking, onvoldoende regelen/niet goed regelen van contractvorming en gedeelde verantwoordelijkheid in samenwerkingsverbanden.

Risico	Maatregelen	Uitgevoerde activiteiten 2025
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Jaarlijks uitvoeren IT audit door accountant.	Er is een IT audit uitgevoerd. Bevindingen uit de IT audit zijn besproken met de security officer, privacy officer en risicomanager. De bevindingen zijn opgenomen in de managementletter van de accountant en opvolging van de bevindingen wordt gemonitord.
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Upgraden van het informatiebeveiligingsbeleid op basis van de BIC4.0 baseline.	Het informatiebeveiligingsbeleid is in 2025 omgezet naar het BIC4.0-format. BIC 4.0 is het normenkader voor woningcorporaties dat alle richtlijnen en maatregelen bundelt om de beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van informatie te waarborgen. Het beleid zelf is niet inhoudelijk gewijzigd. Naast het informatiebeveiligingsbeleid is een maatregelenoverzicht gemaakt met 93 BIC-maatregelen. Waar maatregelen nog niet zijn getroffen, is een prioritering aangebracht voor uitvoering wat uitgewerkt wordt in het Jaarplan Informatiebeveiliging 2026.
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Uitvoeren penetratietest om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheden in netwerk, applicaties of ICT-infrastructuur.	Er is een penetratietest uitgevoerd. De bevindingen zijn intern beoordeeld en de opvolging van de bevindingen gemonitord.
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Opstellen incidentenplan cybercrime en datalekken en uitvoeren cyberoefening	Eind oktober is een hacksimulatie uitgevoerd onder leiding van een externe partij. Deze partij heeft een evaluatierapport opgesteld met een aantal aanbevelingen. De aanbevelingen en reacties van de deelnemers aan de hacksimulatie zijn verwerkt in het incidentenplan cybercrime en datalekken en begin 2026 besproken in een MT-overleg.
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Rondje langs de velden door Security Officer en Privacy Officer	Terugkoppeling resultaten mystery callers en mystery guest, (bewust) gebruik AI, oproep melden datalek.
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Vergroten bewustzijn van medewerkers door Cyber Awareness Programma	Via het Phished Platform zijn aan alle medewerkers trainingssessies aangeboden. Ook worden vanuit het Phished Platform phishing mails verstuurd.
Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Beoordeling of Woonforte onder de Richtlijn NIS2(Network Information Security) valt.	Beoordeling uitgevoerd door Team Informatiebeveiliging (TIB): Woonforte valt <u>niet</u> automatisch onder de NIS2-richtlijn maar heeft wel te maken met leveranciers die onder de NIS2 gaan vallen. Woonforte voldoet aan de minimale beveiligingsmaatregelen die organisaties moeten treffen om aan de NIS2 te voldoen en heeft een hoog niveau van cyberbeveiliging. Begin 2025 is een presentatie gegeven aan o.a.bestuur.

Informatiebeveiliging/ cybercriminaliteit	Opstellen AI-beleid en spelregels voor gebruik AI en opleiden medewerkers	Het bestuur heeft de spelregels voor het gebruik van Copilot en het AI-beleid vastgesteld. Voor elke AI-toepassing die wordt ontwikkeld of aangekocht, voert Woonforte een risicoanalyse uit, zoals een Data Protection Impact Assessment (DPIA). Daarbij worden AI-systemen geclassificeerd op risico, worden passende beheersmaatregelen genomen op basis van het risicoprofiel en zijn bij hoog-risico toepassingen extra toezicht en documentatie vereist. Alle medewerkers hebben in 2025 trainingen gevolgd (AI-geletterdheid en gebruik van AI).
--	---	---

8.3.3 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte, zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's.

Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft. Of Woonforte haar doelen kan realiseren, hangt sterk af van de financiële perspectieven in de komende jaren. In ieder geval moet de financiële continuïteit worden gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en worden de beschikbare middelen doelmatig ingezet.

Risico	Maatregelen	Uitgevoerde activiteiten 2025
Duurzaam bedrijfsmodel	Onderzoek afwijking onderhoudsuitgaven t.o.v. benchmark.	In 2024 is onderzoek gedaan naar de onderhoudslasten en zijn aanpassingen doorgevoerd. In 2025 is een verdere besparing op het onderhoud vastgesteld, die verwerkt is in de begroting 2026. In 2026 zal bekeken worden of er ruimte is voor een verdere besparing door aanvullend onderzoek naar de stijging van onze MJOB vanaf 2030 en verder en andere trends zoals woonduren, mutatiegraad en mutatiekosten.
Duurzaam bedrijfsmodel	Huuroptimalisatie	Huuroptimalisatie draagt bij aan de realisatie van de nieuwbouwopgave.

(Her)financieringsrisico en onzekerheden in mogelijkheden om financiering aan te trekken

Gelet op de borgingsmogelijkheden bij het WSW heeft Woonforte geen financieringsrisico in 2025 en 2026.

Renterisico

Door renterisicomanagement beperkt Woonforte de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's. Woonforte hanteert een maximale renterisiconorm uit financiële contracten van maximaal 15%. Ook de norm van het bedrijfseconomisch risico is op maximaal 15% gesteld. Zowel het relatief bedrijfseconomische renterisico, als het portefeuille renterisico is in 2025 binnen de intern gestelde norm gebleven.

Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. Deze worden periodiek in de treasurycommissie besproken. Woonforte heeft in 2025 geen liquiditeitsproblemen gehad.

8.3.4 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de interne en externe financiële verslaglegging. Onvoldoende kwaliteit en niet tijdige beschikbaarheid verslaggeving. Er zijn verschillende maatregelen getroffen om deze risico's tot een acceptabel niveau te verlagen. Denk aan het toepassen van definities en standaarden in eigen administratie en informatievoorziening en het verbeteren en borgen van de kwaliteit van data.

Risico	Maatregelen	Uitgevoerde activiteiten 2025
Verslagleggingsrisico	Optimalisatie kwartaalrapportage	Begin 2025 is door de controller een verbetervoorstel managementinformatie opgesteld. De verbeterpunten zijn vertaald naar actiepunten en er is een nieuw format voor de kwartaalrapportage ontwikkeld. Parallel aan de optimalisatie van de kwartaalrapportage is het proces opstellen kwartaalrapportage uitgewerkt.

Subjectiviteit waarderingsvraagstukken

Een betrouwbare uitkomst van de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat is geborgd door verschillende maatregelen.

1. Organisatie: verschillende rollen (beheer vastgoed, vastgoedsturing, administratie en control) zijn op basis van functiescheiding belegd.
2. Taxatie: de externe taxateur maakt voor een derde deel van de woningen jaarlijks een volledige taxatie. Het overige deel van de woningen, BOG/MOG en parkeerplaatsen wordt door de taxateur gewaardeerd met een markttechnische update.
3. Benchmark: de uitkomsten worden gerelateerd aan marktontwikkelingen en -trends. Daarnaast vindt een analyse plaats met de WOZ-waarden.
4. Datakwaliteit: Woonforte heeft maatregelen genomen waardoor de datakwaliteit die relevant is voor de marktwaardewaardering op het vereiste niveau is.
5. Afstemming: aan het einde van het proces vindt afstemming plaats tussen alle betrokkenen in het proces. Het betreft medewerkers, taxateurs en accountant. Besproken worden de kwaliteit van het proces, de datakwaliteit, opvallende trends en afspraken over verbeterpunten. Geconcludeerd is dat de datakwaliteit goed is.

8.3.5 Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en die een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen. Woonforte heeft de verantwoordelijkheid voor compliance belegd per discipline. Primair is de proceseigenaar verantwoordelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in externe regels (wet- en regelgeving, richtlijnen) en interne regels (reglementen en procedures, toepassen van beleid).

Safety en Security

Er is een stuurgroep Safety en Security die de risico's van veiligheid en gezondheid gestructureerd ter hand neemt aan de hand van de risicokaart Safety & Security. In 2025 is duidelijk geworden dat de wetgever zich wat terugtrekt en er steeds meer risico's bij de (professionele)gebouweigenaar terecht komen. Risico's voortvloeiend uit een toename van brandgevaar en aandacht voor brandveiligheid, een toename van (onderhoudsbehoefte)ingewikkelde installaties maar ook vanuit klimaatwijzigingen welke structureel meer aandacht gaan vereisen.

Risico	Maatregelen	Uitgevoerde activiteiten 2025
Safety en Security/organisatierisico	Opstellen projectplan Safety & Security om meer duidelijkheid te krijgen over de technische risico's/ invulling te geven aan het technisch risicomangement en de risicobereidheid van Woonforte.	In 2025 is het projectplan vastgesteld met daarin een voorstel hoe om te gaan met de adviezen van Safety & Security en de nieuwe structuur. Ook is de risicobereidheid van Woonforte m.b.t. veiligheid uitgewerkt en begin 2026 besproken met het MT.

Europese privacywet

Woonforte vindt het belangrijk dat de privacy van onze huurders, woningzoekenden, relaties en medewerkers goed gewaarborgd is. Het gedrag van medewerkers is een cruciale factor als het gaat om bescherming van persoonsgegevens. De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming is bij Woonforte geïmplementeerd. De privacy officer is verantwoordelijk voor het compliance-overleg en zorgt dat Woonforte doorgroeit in privacy-volwassenheid. Woonforte is daardoor voldoende compliant. In 2025 hebben 12 incidenten (2024:11) plaatsgevonden waarvan er 1 incident (2024: 0) daadwerkelijk gemeld is aan de Autoriteit persoonsgegevens.

Fraude en integriteit

Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden beïnvloeden meestal de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten en hebben daarmee meestal betrekking op processen, mensen en systemen. Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden zijn daarom gecategoriseerd onder de operationele risico's. Met de frauderisicoanalyse 2023 is aandacht geweest voor fraude aspecten binnen Woonforte om daarmee het interne toezicht hier waakzaam en alert voor te houden. Hierbij is fraude benaderd vanuit de fraudedriehoek die bestaat uit drie elementen die voorkomen in de meerderheid van de fraudezaken te weten druk, gelegenheid en rationalisatie. Het resultaat was inzicht in, en een overzicht van, de geïdentificeerde frauderisico's met bijbehorende beheersmaatregelen.

Eind 2024 / begin 2025 is een update uitgevoerd van de frauderisicoanalyse 2023. De uitkomsten zijn vertaald naar beheersmaatregelen en interne controles om fraude te bestrijden en/of eventuele frauderisico's te verlagen. Met ingang van 2025 is fraude een vast besprekspunt in de risicogesprekken die de risicomanager periodiek met het management heeft. In deze gesprekken zijn o.a. de samenwerking met aannemers /fraude door aannemers (Handreiking integriteit woningcorporaties) en het aanbieden van geld aan collega's bij het verhuren aan de orde geweest. De frauderisicoanalyse zal vanaf 2026 niet meer afzonderlijk opgesteld worden maar onderdeel zijn van het jaarlijkse interne controleplan. In 2025 is er volop aandacht geweest voor integriteit. In februari is het integriteitsbeleid vastgesteld met daarbij een gedragscode, een onderzoeksprotocol en sanctiebeleid. Daarnaast heeft het bestuur het voorgenomen besluit genomen tot vaststellen van de code gebruik e-mail, internet, social media en clouddiensten. Deze gedragscode is ook onderdeel van het integriteitsbeleid van Woonforte en biedt richtlijnen voor het veilig en ethisch verantwoord gebruik van e-mail, internet, social media, clouddiensten en mobiele apparatuur binnen Woonforte. Deze gedragscode is eind december 2025 nog niet formeel vastgesteld omdat deze nog instemming van de OR behoeft.

In 2025 waren er geen incidentmeldingen (2024:1) op het gebied van fraude of integriteit. In 2025 is de melding uit 2024 verder behandeld. Hierbij waren een medewerker en een leverancier betrokken. Naar aanleiding hiervan is afscheid genomen van deze medewerker en is de samenwerking met de betreffende leverancier stopgezet.

Woonforte heeft (nog) geen fraudebeleid en frauderesponsplan. In eerste instantie was Woonforte van mening dat we met het geactualiseerde integriteitsbeleid en mate van fraudepreventie voldoende beheersmaatregelen hadden getroffen.

Zoals het incident uit 2025 laat zien kunnen frauderisico's zich ook bij Woonforte voordoen. Daarom gaat Woonforte in 2026 ook een fraudebeleid en frauderesponsplan opstellen. Met fraudebeleid en een responsplan creëren we meer samenhang en zorgen wij voor een verdere verbetering van onze fraudebeheersing.

9 Verbindungen

Verbindingen

Verbindingenstatuut

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risicobeheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte.

We hebben ultimo 2025 twee verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen, Woonforte heeft namelijk een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht

In 2025 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn geen verbindingen beëindigd.

B Bijlagen Raad van Commissarissen

B1: Samenstelling Raad van Commissarissen

	Mevr. B. de Maar	Mevr. Mr. M.C.J. Schoordijk	Dhr. M. Souverijn	Dhr A. Azouz	Dhr. Drs. E. Kemperman MBA
Functie:	Voorzitter per oktober 2025, lid remuneratiecommissie, lid auditcommissie tot oktober 2025	Vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie	Lid, voorzitter auditcommissie	Lid, lid auditcommissie per oktober 2025	Lid, voorzitter tot oktober 2025
Deskundigheidsgebied:	Vastgoed	Juridisch, governance	Financiën en control, volkshuisvestelijk	Digitalisering, data en innovatie	Volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en control
Beroep	Eigenaar De Maar Management en Advies en Associate partner ADJ	Concernsecretaris bij GVB te Amsterdam	Eigenaar/Directeur Rijnaak IV B.V.	Eigenaar Dignovation	Eigenaar Kemperman Holding BV
Nevenfuncties	Voorzitter Bestuur Van Eesteren Museum Amsterdam	Commissaris bij Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV (tweede termijn)	Lid RvC woningbouwvereniging Willibrordus in Wassenaar, voorzitter auditcommissie	Commissaris bij Habion	Lidmaatschap Eerste Kamer
	Lid Raad van Toezicht bij Mediacollege in Amsterdam (MBO en VMBO)	Commissaris, voorzitter Remuneratiecommissie, Lid Audit Commissie Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (tweede termijn)	Penningmeester St. Ekta Anarosh	Lid van Raad van Toezicht van Arkin per november 2025	Lidmaatschap Provinciale Staten van Gelderland
			Penningmeester St. Wijnaendts Francken/Boeke Steunfonds		Directeur bestuurder SJN
			Penningmeester St. Nieuw Zuid per 1 januari 2025		Lid RvC Laurentius, Voorzitter auditcommissie
					Voorzitter RvC SSH (tot september 2025)
PE-punten 2025:	6	11	14	12	20
Benoemd per	1 januari 2023	21 januari 2022	1 januari 2021	1 september 2023	1 september 2019
Aftredend per	1 januari 2027	21 januari 2030	1 januari 2029	1 september 2027	1 september 2027
Onafhankelijk:	ja	ja	ja	ja	ja

B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2025

Besluitenlijst Raad van Commissarissen Woonforte 2025
De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit de haalbaarheid vast te stellen van het project De Winston aan de Churchilllaan, nieuwbouw van 28 DAEB appartementen en daarmee tegelijk een uitvoeringsbesluit te nemen.
De RvC keurt het voorgenomen uitvoeringsbesluit goed voor het verbeterproject 2025, basisisolatie aanbrengen, van 10 woningen aan de Hortensiastraat.
De RvC keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed voor het verbeterproject dak vervangen inclusief isolatie, van 72 woningen aan de Voorofscheweg.
De RvC stelt de bezoldiging en scholingsbudget 2025 voor de voorzitter en leden van de raad van commissarissen vast.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit de MVS 2025+ vast te stellen.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit de haalbaarheid vast te stellen van de ontwikkeling, nieuwbouw, van in totaal 38 DAEB appartementen fase 1 Kop West.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om voor 56 DAEB appartementen en 12 niet-DAEB appartementen van fase 2 van de nieuwbouw van Magnolia, de geprognosticeerde stichtingskosten vast te stellen.
De RvC stelt, buiten vergadering en met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2025 de bezoldiging van de bestuurder vast.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om tot uitvoering over te gaan van de renovatie van de Lange Diamant.
De RvC stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2024 van Woonforte vast.
De RvC dechargeert bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2024.
De RvC keurt de kaderbrief 2026 goed.
De RvC besluit het bod 2026 aan de gemeente vast te stellen.
De RvC verleent goedkeuring aan de voorgenomen bestuursbesluiten om het budget voor de sloop van 46 eengezinswoningen vast te stellen, waarvan 44 woningen in de Julianastraat en 2 woningen in de Oranjestraat. Ook definitieve grondexploitatie wordt vastgesteld.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen uitvoeringsbesluit Noorderlicht voor de realisatie van 199 DAEB en 58 niet-DAEB woningen met 191 parkeerplaatsen.
De selectie van Hillen & Roosen als aannemer voor de algehele realisatie van het project van 257 woningen. Jord Energie B.V. wordt gecontracteerd als ESCo leverancier.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om tot uitvoering over te gaan om de 48 woningen aan de Kwartelstraat te verduurzamen naar het niveau van de standaard met daarbij het volgende uitgangspunt.
De RvC keurt unaniem het voorgenomen besluit tot herbenoeming per 22 januari 2026 van Marie-Christine Schoordijk goed, onder de opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze AW en positief advies OR. De voorgenomen herbenoemingsperiode is 4 jaar. De RvC neemt het besluit tot herbenoeming na de zienswijze van de AW. De profielschets met kwaliteitsprofiel juridische zaken wordt vastgesteld.
De RvC stelt de toezichtsvisie vast.
Bij besluit buiten vergadering besluit de RvC:
A. Birgitte de Maar per direct te benoemen als voorzitter van de RvC van Woonforte;
B. Birgitte de Maar treedt toe als lid van de Remuneratiecommissie en treedt af als lid van de auditcommissie;
C. Abdelilah Azouz treedt toe als lid van de Audit Commissie.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de begroting en jaarplan 2026 en het treasury-jaarplan 2026 vast te stellen.
De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om het uitvoeringsbesluit fase 1 van de ontwikkeling Wonen op de Tuin, locatie Veerman vast te stellen. De turnkey aankoop van 18 appartementen, bestemd voor niet-DAEB midden huur op de locatie Veerman (Wonen op Tuin)

Besluitenlijst Raad van Commissarissen Woonforte 2025

De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het normenkader 2026 vast te stellen.

Jaarrekening 2025



1. Balans per 31 december 2025 voor resultaatbestemming

Vaste activa

(x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Vastgoedbeleggingen	6.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	2.054.848	1.951.269
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	156.014	141.948
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.3	14.513	13.970
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.4	20.894	11.093
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.246.269	2.118.280
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	1.784	1.886
Totaal van materiële vaste activa		1.784	1.886
Financiële vaste activa	6.3		
Latente belastingvorderingen	6.3.5	549	741
Overige vorderingen	6.3.9	2	2
Totaal van financiële vaste activa		551	743
Totaal van vaste activa		2.248.604	2.120.909
Vlottende activa			
Vorraden	6.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.4.1	10.287	9.283
Overige voorraden	6.4.3	0	0
Totaal van voorraden		10.287	9.283
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	1.481	1.379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.5.6	4.479	8.429
Overige vorderingen	6.5.7	194	214
Overlopende activa	6.5.8	537	567
Totaal van vorderingen		6.691	10.589
Liquide middelen	6.6		
Liquide middelen	6.6	10.210	7.426
Totaal van vlottende activa		27.188	27.298
Totaal van activa		2.275.792	2.148.207

Passiva

(x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Eigen Vermogen	6.7		
Herwaarderingsreserve	6.7.1	1.341.653	1.274.633
Overige reserves	6.7.2	379.308	273.562
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.7.3	58.117	172.766
Totaal van eigen vermogen		1.779.078	1.720.961
Voorzieningen	6.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.1	41.138	18.655
Voorziening latente belastingverplichting	6.8.2	2.949	2.915
Overige voorzieningen	6.8.7	71	79
Totaal van voorzieningen		44.158	21.649
Langlopende Schulden	6.9		
Schulden aan banken	6.9.2	386.238	367.042
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.9.3	13.978	13.494
Overige schulden	6.9.4	626	612
Totaal van langlopende schulden		400.842	381.148
Kortlopende Schulden	6.10		
Schulden aan overheid	6.10.1	145	142
Schulden aan banken	6.10.2	27.004	6.932
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.10.3	7.734	4.745
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.10.6	4.874	2.886
Overlopende passiva	6.10.9	11.957	9.744
Totaal kortlopende schulden		51.714	24.449
Totaal van passiva		2.275.792	2.148.207

2. Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	7.1	81.550	77.869
Opbrengsten servicecontracten	7.2	5.425	6.838
Lasten servicecontracten	7.3	-6.201	-7.521
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.5	-6.284	-5.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.6	-35.288	-35.544
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.7	-3.640	-3.669
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.562	32.062
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		18.740	14.975
Toegerekende organisatiekosten		-376	-351
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-14.892	-11.450
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.12	3.472	3.174
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.13	-69.264	-41.165
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.14 A	101.416	192.741
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	7.14 B	4.225	4.171
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.15	58	121
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.435	155.868
Opbrengsten overige activiteiten	7.16	455	387
Kosten overige activiteiten	7.17	-369	-734
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		86	-347
Overige organisatiekosten	7.18	-3.957	-3.527
Kosten omtrent leefbaarheid	7.19	-1.548	-1.129
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.20	315	235
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.21	-8.336	-7.971
Totaal van financiële baten en lasten		-8.021	-7.736
Totaal van resultaat voor belastingen		62.029	178.365
Belastingen over de winst of het verlies	7.22	-3.912	-5.599
Totaal van resultaat na belastingen		58.117	172.766

3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(A) Operationele activiteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Ontvangsten			
Huurontvangsten	1.1	82.755	78.042
Vergoedingen	1.2	5.830	5.820
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	520	417
Ontvangen interest	1.5	179	82
Saldo ingaande kasstromen		89.284	84.361
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	1.7	-9.313	-9.077
Onderhoudsuitgaven	1.8	-31.347	-32.888
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	-16.403	-15.283
Betaalde interest	1.10 a	-8.117	-8.064
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	-305	-235
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-470	-536
Vennootschapsbelasting	1.13	699	-5.028
Saldo uitgaande kasstromen		-65.256	-71.111
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		24.028	13.250

(B) (Des)investeringsactiviteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Vaste Activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.1	18.772	15.024
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.2	0	835
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		<i>18.772</i>	<i>15.859</i>
Vaste Activa uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	2.6	-55.145	-12.064
Verbeteruitgaven	2.7	-22.209	-7.445
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	-825	0
Sloopuitgaven	2.12	-924	-1.239
Overige investeringen	2.14	-307	-457
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		<i>-79.410</i>	<i>-21.205</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.16	-60.638	-5.346
Financiële Vaste Activa			
Ontvangsten overig	2.17.2	3	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		3	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-60.635	-5.346

(C) Financieringsactiviteiten*(x € 1.000)*

	Ref.	2025	2024
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	69.200	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.1.3	0	0
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	-29.809	-11.056
Aflossing ongeborgde leningen	3.2.3	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		39.391	-1.056
Mutatie kort geld	4.1	0	0
Mutatie liquide middelen	4.1	2.784	6.848
Liquide middelen per 1-1		7.426	578
Liquide middelen per 31-12		10.210	7.426

4. Algemene toelichting

Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigingsadres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht

Per 1 april 2019 is het contract met Woningnet N.V. beëindigd, vanaf 1 april 2019 wordt gebruik gemaakt van het systeem van ZIG. In verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van aandelen komen te vervallen. Woonforte wil deze aandelen verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., dan pas komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Woonforte heeft geen transacties met verbonden partijen verricht en er zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

Verenigingen van Eigenaars

Met 1982 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 68 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2025.

In 21 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang in de complexen waarin particuliere eigenaren en ondernemingen participeren. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE. Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE-bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's voor de middellange termijn grotendeels als toereikend geacht. Op de korte en langere termijn zullen de VvE-bijdragen binnen de VvE's gaan stijgen. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de aanhoudende inflatie en stijgende kosten voor onderhoud en de opgave voor de warmtetransitie.

Voor de komende jaren is er ook voor de VvE Complexen een grote uitdaging op het gebied van verduurzaming die extra inzet zal vragen van Woonforte. Doormiddel van subsidies en een lening bij het Nationaal Warmtefonds wordt het voor meer VvE's haalbaar om te verduurzamen. Verschillende VvE's hebben al stappen gemaakt op weg naar

verduurzaming. De eerste VvE's hebben al een lening aangetrokken en zijn gestart met de uitvoering van de verduurzamingsplannen.

Woonforte voert geen beheertaken uit. Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Ruimzicht. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O- contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

Stelselwijzigingen

In 2025 zijn er geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de balans (6) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (7) bij de betreffende jaarrekeningpost.

In 2025 is een schattingswijziging doorgevoerd (zie paragraaf 5.2).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten.

Debetstanden op de rekening courant met kredietinstellingen worden ook als liquide middelen gedefinieerd.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonforte heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Bij Woonforte staat de portefeuille niet-DAEB in dienst van de lokale volkshuisvestingopgave. Dat wil zeggen: het bezit in de niet-DAEB-tak bestaat uit woningen die niet nodig of geschikt zijn voor de DAEB-portefeuille, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van huishoudens met een (laag) middeninkomen.

De overige niet-DAEB-activiteiten van Woonforte zien toe op:

- verhuur van parkeervoorzieningen die los verhuurd worden aan huurders van een DAEB- of een niet-DAEB-woning;
- verhuur van parkeervoorzieningen die deel uitmaken van een collectieve (openbare) parkeervoorziening;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat tot de niet-DAEB-tak behoort;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand uiteengezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op vhe-niveau.

De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Posten in gescheiden verantwoording

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Kosten overige activiteiten

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten huren en vergoedingen
- Desinvesteringskasstromen vastgoedbeleggingen

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Winst- en verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Onderhoudsuitgaven
- Investeringskasstromen vastgoedbeleggingen

Balans:

- Schulden/leningen overheid
- Schulden/leningen banken

Winst- en verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom
- Ontvangen en betaalde interest

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/ niet-DAEB-tak van Woonforte op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 93% - 7% (2024: 93%-7%).

Balans:

- Materiële vaste activa
- Latente belastingvorderingen
- Huurdebiteuren
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Overige vorderingen
- Overlopende activa
- Voorziening latente belastingverplichtingen
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers
- Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Winst- en verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
- Toegerekende organisatiekosten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Betalingen aan werknemers
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
- Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden
- Overige bedrijfsontvangsten en bedrijfsuitgaven
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa
- Desinvesteringskasstromen in materiële vaste activa

5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (aangepast 2024), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaand jaar gewijzigd. Deze wijziging heeft betrekking op de juiste presentatie van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop. De aanpassing is doorgevoerd om een betere aansluiting te realiseren met de winst- en verliesrekeningweergave van het definitieve gegevensmodel van de Verantwoordingsinformatie 2025 (dVi). Dit heeft geen effect op het resultaat.

5.3 Grondslagen voor balanswaardering

5.3.1 Vastgoedbeleggingen (Ref 6.1)

Algemene uitgangspunten

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 6.1.1 en ref 6.1.2)

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB.

Classificatie

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025). Woonforte past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. 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 Woonforte maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

- aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar op basis van de systematiek van het handboek.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt naar vier vastgoedcategorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- parkeervoorzieningen.

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

Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponen is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat' zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten vindt op basis van marktconforme uitgangspunten plaats. Daarbij worden parameters gehanteerd:

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

Ten aanzien van het gebruik van de parameters voor de vastgoed-categorieën verwijzen wij naar het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Woonforte heeft de volgende vrijheidsgraden toegepast:

Impact vrijheidsgraden

Wonen/Parkeren

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van zuidelijke Randstad overleg.
Exit Yield	Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt naar inzicht van taxateurs. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische en functionele veroudering.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. De leegwaardestijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Zuidelijke Randstad overleg.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploteerscenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde. Voor de boven en ondergrens van de mutatiekans wordt rekening gehouden met het type woning en de omvang van het complex. De mutatiekans uitponen is bij sommige complexen aangepast door de taxateur.
(Achterstallig) Onderhoud	Voor onderhoud niet afgeweken van de basis versie. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing maar bij een zeer beperkt aantal woningen waar nog een funderingsonderzoek gepland staat is uit voorzorg een bedrag voor funderingsherstel opgenomen.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.

BOG/MOG/Intramurale zorg

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit Yield	Niet afgeweken van de basisversie.
Leegwaarde(stijging)	Leegwaarde(stijging) niet van toepassing bij BOG/MOG/Intramurale zorg
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2025.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken juist zijn ingevoerd (in de waarderingsoftware).
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG/MOG/Intramurale zorg is dat uitsluitend het exploitatiescenario wordt doorgerekend.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per drie jaar getaxeerd wordt.

Het resterende 2/3 deel wordt bepaald door middel van een markttechnische update. Ook voor het BOG-bezit geldt dat 1/3 deel getaxeerd is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde geeft de actuele waarde weer van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op voortdurende exploitatie van zestig jaar volgens het huidige beleid van Woonforte. Onderdelen van de berekening van de beleidswaarde zijn een schatting en in die zin heeft een beleidswaarde onzekerheden in zich. De beleidswaarde van Flexwoningen, Bedrijfs-/Maatschappelijk onroerend goed, Zorg en parkeergelegenheden wordt volgens de richtlijn gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van de huidige (contante) waarde van de verwachte kasstromen gebaseerd op een voortdurende exploitatie van zestig jaar. De waardering vindt op complexniveau plaats, overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. 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.
- Er wordt een landelijk bepaalde disconteringsvoet voor de corporatiesector gehanteerd. De 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 van zestig jaar (een doorexploiteer-scenario). 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 instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting. De definitie van onderhoud is gelijk aan de definitie in de rubriek "lasten onderhoudsactiviteiten" in de resultatenrekening. Een uitzondering geldt voor het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze MJOB zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte onderhoudsuitgaven eveneens tot onderhoudslasten gerekend (in tegenstelling tot de resultatenrekening).
- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten is op basis van een gemiddelde norm. Deze is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.
- Een negatieve beleidswaarde is mogelijk voor woongelegenheden.

Woonforte heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten gehanteerd die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 6.1.3)

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De waardemutatie wordt berekend o.b.v. het percentage leegwaardemutatie vastgoed in exploitatie en niet langer o.b.v. een taxatierapport van een externe taxateur. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref. 6.1.4)

Dit betreft investeringen ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed wordt ontwikkeld.

Waardering

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief bijkomende kosten zoals rente).

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschafkosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

5.3.2 Materiële vaste activa (Ref 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 6.2.1)

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Woonforte verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde als wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie is te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.3.3 Financiële vaste activa (Ref 6.3)

Latente belastingvorderingen (Ref 6.3.5)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

Overige vorderingen (Ref 6.3.9)

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden de rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht op basis van de effectieve rente. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.3.4 Voorraden (Ref 6.4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop (Ref 6.4.1)

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden (Ref 6.4.1)

Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop onder voorwaarden (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen lagere actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele

marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

Overige voorraden (Ref 6.4.3)

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan/-doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

5.3.5 Vorderingen (Ref 6.5)

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

5.3.6 Liquide middelen (Ref 6.6)

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

5.3.7 Eigen vermogen (Ref 6.7)

Herwaarderingsreserve (Ref 6.7.1)

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het bedrag van het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt deze eerst teruggenomen alvorens een herwaarderingsreserve gevormd wordt voor het betreffende complex.

Overige reserves (Ref 6.7.2)

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.3.8 Voorzieningen (Ref 6.8)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (Ref 6.8.1)

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht

op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering specifiek benoemd als het moment waarop het definitieve ontwerp van het project goedkeuring van de Raad van Commissarissen heeft gekregen (vrijgeven uitvoeringsbudget). Er wordt een voorziening onrendabele top gevormd voor de sloopkosten en de inbreng van de waarde van het sloopcomplex. Ieder jaar worden de gerealiseerde sloopkosten afgeboekt van het vastgoed in ontwikkeling tegen de voorziening onrendabele top.

Overige voorzieningen (Ref 6.8.2)

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Woonforte onderkent de overige voorziening 'Jubilea'. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Voorziening latente belastingverplichtingen (Ref 6.8.7)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie paragraaf 5.3.3), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

5.3.9 Langlopende schulden (Ref 6.9)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.3.10 Kortlopende schulden (Ref 6.10)

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winsten en verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.3.11 Leasing

Operationele leasing

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

5.4 Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen direct zodra deze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstverantwoording

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

5.4.1 Huuropbrengsten (Ref 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

5.4.2 Opbrengsten servicecontracten (Ref 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

5.4.3 Lasten servicecontracten (Ref 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

5.4.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. Dit betreft zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Daarnaast zijn het beheerdeel, bankkosten, vergaderkosten en algemene kosten van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'beheer' ook een component 'onderhoud' welke onder de lasten onderhoudsactiviteiten is opgenomen.

5.4.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie, inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkenende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Daarnaast is het onderhoudsdeel van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten 'onderhoudsactiviteiten' verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'onderhoud' ook onder andere een component 'beheer' welke onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen.

5.4.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

5.4.7 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (ref. 7.9)

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers van Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het

bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- (maand)dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 143,1% ultimo 2025 (ultimo 2024: 129,0%);
- beleidsdekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 144,2% ultimo 2025 (ultimo 2024: 130,3%).

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.4.8 Afschrijvingen (ref. 7.10)

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur van het actief. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn inbegrepen onder de afschrijvingen.

5.4.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 7.12)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten). Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten).

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezighoudt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van overdracht van het betreffend vastgoedobject.

5.4.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.13)

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

5.4.11 A Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.14 A)

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

5.4.11 B Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop (Ref 7.14 B)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen bestemd voor de verkoop. Dit betreft de waardeverandering van de post "voorraden bestemd voor de verkoop".

5.4.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Ref 7.15)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

5.4.13 Opbrengsten overige activiteiten (Ref 7.16)

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van serviceabbonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer alsmede de opbrengsten van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

5.4.14 Kosten overige activiteiten (Ref 7.17)

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden, kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen alsmede de kosten van verkopen onder voorwaarden.

5.4.15 Overige organisatiekosten (Ref 7.18)

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met:

governance & bestuur, jaarverslag & control, P&O, ondernemingsraad en treasury.

De toerekenbare organisatiekosten voor het loonbestandsdeel worden bepaald door de uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salariskosten.

Tevens wordt hier de bijdrage heffing Aw en de saneringsheffing opgenomen.

5.4.16 Kosten omtrent leefbaarheid (Ref 7.19)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Naast directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezighoudt met leefbaarheid alsmede de ingeschatte uren van de ondersteunende afdelingen Communicatie en ICT en overige toegerekende kosten leefbaarheid.

De dekking van de buurtbeheerderskosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

5.4.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Ref 7.20)

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

5.4.18 Rentelasten en soortgelijke kosten (Ref 7.21)

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiefpost. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook lasten opgenomen voor het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

5.4.19 Belastingen (Ref 7.22)

Woonforte is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting 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 de wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)

	DAEB	DAEB	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2025	2024	2025	2024
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	784.664	784.874	60.861	62.224
Cumulatief waardeveranderingen	1.166.605	1.013.311	81.087	67.514
Boekwaarde per 1 januari	1.951.269	1.798.185	141.948	129.738
Mutaties				
Investerings	21.620	10.558	548	40
Desinvesterings	-5.164	-4.691	-1.025	-798
Waardeveranderingen	98.157	182.236	7.484	14.676
Overige waardeveranderingen	-7.009	-9.749	-18	-40
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	28.948	0	7.442	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-8.559	-17.683	-14	0
Overboeking van voorziening ORT	-15.070	0	0	0
Overboeking (van DAEB naar niet-DAEB en vice versa)	-16	515	16	-515
Overboeking naar voorraden	-9.328	-8.102	-367	-1.181
Overboeking van voorraden	0	0	0	28
Totaal mutaties	103.579	153.084	14.066	12.210
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	828.461	784.664	68.400	60.861
Cumulatief waardeveranderingen	1.226.387	1.166.605	87.614	81.087
Boekwaarde per 31 december	2.054.848	1.951.269	156.014	141.948

De posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt opgebouwd:

	Aantal 2025			Aantal 2024		
	DAEB	Niet- DAEB	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Totaal
Woongelegenheden	9.715	472	10.187	9.731	452	10.183
Intramuraal zorgvastgoed	311	0	311	311	0	311
Maatschappelijk onroerend goed	32	0	32	33	0	33
Bedrijfsonroerend goed	0	84	84	0	82	82
Parkeergelegenheden	129	909	1.038	129	914	1.043
Totaal	10.187	1.465	11.652	10.204	1.448	11.652

Investerings- en overboekingen

De totale investeringen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2025 uit op € 21,6 miljoen voor DAEB (2024: €10,6 miljoen) en voor de niet-DAEB tak €0,6 miljoen (2024: € 0 miljoen). Het betreft de volgende investeringen:

Uitgaven die vanuit renovatie van woningverbeteringen € 3,0 miljoen (2024: € 5,0 miljoen) en voor renovatie bij ingrijpende verbouwingen € 15,1 miljoen (2024: € 2,8 miljoen) zijn geactiveerd.

Dagelijks- en planmatig onderhoud € 4,1 miljoen

Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud € 0,1 miljoen (2024: € 0,3 miljoen voor woningverbetering) en planmatig onderhoud € 4,0 miljoen (2024: € 2,1 miljoen voor woningverbetering) zijn geactiveerd.

Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2025 uit op € 6,2 miljoen (2024: € 5,5 miljoen). Dit is de marktwarde van de verkopen € 5,4 en een correctie van € 0,8 miljoen op de investeringen van het nieuwbouwproject Rode Dorp fase 2 .

Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling

In 2025 is gestart met de sloop van het project Magnolia fase 2. Voor dit project is de waarde van de grond (€ 8,6 miljoen) overgeboekt naar vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de grondwaarde

Investerings- en overboekingen

In 2025 € 36,4 miljoen (2024: € 0 miljoen) voor overboekingen van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie voor de realisatie van de nieuwbouwproject Magnolia fase 1 € 17,1 miljoen en Nieuwbouwproject Rode Dorp fase 3 € 19,3 miljoen.

Overboekingen naar voorraden

Het betreft hier leegstaande verhuureenheden uit het bestaande bezit waarvoor per einde boekjaar een verkooptraject loopt. De eenheden hebben een leegwaarde van € 9,7 miljoen (2024: € 9,3 miljoen) ultimo 2025. Het betreft hier 33 woningen, 1 BOG en 1 kelder.

Waardeveranderingen

In 2025 heeft een verhoging van de marktwaarde in verhuurde staat plaatsgevonden, de stijging van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 98,2 miljoen (2024: € 182,2 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 7,5 miljoen (2024: € 14,7 miljoen).

Overige waardeveranderingen

In 2025 zijn de overige waardeveranderingen in totaal € 7,0 miljoen (2024: € 9,8 miljoen) bestaande uit afslag voor dagelijks onderhoud van € 0,1 miljoen (2024: € 0,3 miljoen), planmatig onderhoud € 3,9 miljoen en renovatie woningverbeteringen € 3,0 miljoen.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte. De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Woonforte heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB-bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Marktwaarde in verhuurde staat

Woonforte waardeert haar vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 2.211 miljoen (2024: € 2.093 miljoen).

Deze marktwaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 2.055 miljoen (2024: € 1.951 miljoen) voor het DAEB-bezit in exploitatie en € 156 miljoen (2024: € 142 miljoen) voor het niet-DAEB-bezit in exploitatie.

De Woonforte specifieke parameters worden in onderstaande tabel toegelicht. Het betreft hier de parameters waar Woonforte de vrijheidsgraden heeft toegepast. De gemiddelde percentages zijn vermeld.

Parameters

Omschrijving	Type	2025	2024
Mutatiekans door-exploiteren	woningen	5,92%	5,82%
Disconteringsvoet (%)	woningen	6,75%	6,65%
Disconteringsvoet (%)	parkeren	7,05%	6,26%
Disconteringsvoet (%)	BOGMOG	7,67%	7,58%
Disconteringsvoet (%)	intramuraal zorg	6,72%	6,25%
Gemiddelde Leegwaarde	woningen	340.158	307.036
Gemiddelde Leegwaarde	parkeren	22.747	20.915
Gemiddelde Leegwaarde	BOGMOG	211.929	200.554
Gemiddelde Leegwaarde	intramuraal zorg	697.600	628.192
Gemiddelde markthuur	woningen	1.045	957
Gemiddelde markthuur	parkeren	119	103
Gemiddelde markthuur	BOGMOG	1.242	1.199
Gemiddelde markthuur	intramuraal zorg	2.896	2.638
Gemiddelde contracthuur	woningen	656	618
Gemiddelde contracthuur	parkeren	62	65
Gemiddelde contracthuur	BOGMOG	1.205	1.199
Gemiddelde contracthuur	intramuraal zorg	2.678	2.581

De overdrachtsbelasting is in 2025 gelijk gebleven op 10,4% (Sinds 1 januari 2023 10,4%) . De leegwaarde van woningen is in 2025 opnieuw fors gestegen. Verder is disconteringsvoet gestegen als gevolg van de gestegen rente en het toegenomen marktrisico. Vooral deze elementen verklaren de mutatie van de marktwaarde in 2025 en hebben per saldo een positief effect ten opzichte van voorgaand jaar.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet een grote invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2025. De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen in de marktwaardeberekening. De uitkomsten zijn vergelijkbaar met voorgaand jaar.

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12- 2025	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	5,92%	-1%	-53,5	-2,42%
Disconteringsvoet	6,79%	+1%	220,0	-9,95%
Leegwaarde ontwikkeling	2,13%	-1%	154,7	-7,00%

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	5,82%	-1%	-49,0	-2,34%
Disconteringsvoet	6,62%	+1%	-212,2	-10,14%
Leegwaarde ontwikkeling	2,33%	-1%	-152,0	-7,26%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, als ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop.

In 2025 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2024 van € 2.769 miljoen. Hiervan heeft € 2.605 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 164 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

In 2026 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 3.210 miljoen (waardepeildatum 1-1-2025). Hiervan heeft € 3.012 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 198 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2025 gestegen met 9,8% naar € 1.175,6 miljoen. (2024: € 1.070,4 miljoen.). De mutatie van € 105,2 miljoen is als volgt opgebouwd:

Beleidswaarde 2024 (x € 1.000)	1.070.440	
Verkoop en sloop	-8.200	-0,8%
Effect jaar opschuiven (jaarwissel)	6.569	0,6%
Handboek wijzigingen (o.a. disconteringsvoet)	-4.392	-0,4%
Objectgegevens (o.a. contracthuren)	10.567	1,0%
Streefhuur	38.710	3,6%
Reguliere huurstijging	41.735	3,7%
Beheernorm	-46.750	-4,0%
Onderhoud	43.518	3,9%
Nieuwbouw	20.067	1,7%
Mutatie marktwaarde (beleidswaarde flex- en niet-woningen)	3.368	0,3%
Beleidswaarde 2025	1.175.632	9,8%

De mutatie van de beleidswaarde heeft, naast de bedrijfsvoering van Woonforte, voor een groot deel betrekking op niet-beïnvloedbare factoren zoals wijzigingen van economische prognoses en van de rekenmethodiek. Hieronder een korte toelichting.

- De mutatie beleidswaarde van verkoop, sloop en nieuwbouw is in 2025 € 12 mln.
- Het effect van de prognose kasstromen een jaar opschuiven en handboekwijzigingen is samen € 2 mln.
- Het positieve effect van € 11 mln. door gewijzigde objectgegevens van 2024 naar 2025 komt vooral door de hogere contracthuren in de berekening door huurverhogingen en gerealiseerde streefhuren in 2025.
- Het beleidswaarde effect van € 39 mln. op streefhuren is vooral toe te schrijven aan indexatie. Het streefhuurbeleid is nog gelijk aan het beleid van 2024. In de berekening van de beleidswaarde worden streefhuren verhoogd met de prijsindex. In ons beleid sluiten we aan bij de aftoppingsgrenzen, welke in 2025 harder zijn gestegen.

- De verwachte percentages van jaarlijkse huurverhogingen zijn structureel gestegen in het handboek 2025 ten opzichte van 2024 door een hogere inflatieverwachting. Dit heeft een opwaarts effect op de beleidswaarde van bijna 42 mln.
- De beheernorm is relatief harder gestegen ten opzichte van de loonindex vooral door de toename van de OZB vanaf 2026.
- De onderhoudsnorm is juist minder hard gestegen dan de onderhoudsindex. Dit komt door de nadere uitwerking van de taakstellende bezuiniging in de meerjarenbegroting.
- Voor Flex-woningen, parkeren en BOG/MOG/ZOG wordt de beleidswaarde gelijkgesteld aan de marktwaarde. De stijging van de marktwaarde in 2025 voor deze eenheden was totaal 3 mln.

Beleidswaarde uitgangspunten

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.176 miljoen.

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

Uitgangspunten beleidswaarde (woningen)	DAEB		Niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Contracthuur	€ 642	€ 605	€ 960	€ 907
- Eengezinswoningen	€ 731	€ 690	€ 971	€ 921
- meergezinswoningen	€ 596	€ 562	€ 943	€ 884
Streefhuur	€ 744	€ 708	€ 1.072	€ 1.040
- Eengezinswoningen	€ 828	€ 800	€ 1.076	€ 1.052
- meergezinswoningen	€ 700	€ 661	€ 1.064	€ 1.018
Norm beheerlasten	€ 1.008	€ 852	€ 1.008	€ 852
- Eengezinswoningen	€ 1.008	€ 852	€ 1.008	€ 852
- meergezinswoningen	€ 1.008	€ 852	€ 1.008	€ 852
Onderhoudslasten per woning	€ 3.716	€ 3.702	€ 3.905	€ 3.758
- Eengezinswoningen	€ 3.627	€ 3.513	€ 3.858	€ 3.625
- meergezinswoningen	€ 3.762	€ 3.797	€ 3.984	€ 3.980
EFG pre-labels	634	731	8	9
- Eengezinswoningen	30	43	0	0
- meergezinswoningen	604	688	8	9

Contracthuur

De gemiddelde contracthuur per woning ultimo 2025 is voor DAEB: € 642 (2024: € 605) en Niet-DAEB € 960 (2024: € 907). Deze stijging is het effect van de reguliere huurverhogingen in 2025 plus het effect van huurstijgingen na mutatie in 2025 (harmonisatie).

Streefhuur

Eind 2024 heeft Woonforte een nieuw streefhuurbeleid geïntroduceerd dat nog steeds actueel is. De streefhuren zijn in 2025 wel opnieuw afgestemd op de landelijke aftoppingsgrenzen en sociale huurgrens. De gemiddelde streefhuur per woning komt hierdoor ultimo 2025 uit op DAEB € 744 (2024: € 708) en voor Niet-DAEB € 1.072 (2024: € 1.040). Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde door een toename van de verwachte huurinkomsten.

De ingerekende streefhuren zijn overeenkomstig het streefhuurbeleid van Woonforte ingerekend. Hierbij gelden op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

- De categorisering van de streefhuur vindt plaats op basis van de kwaliteit van de woning uitgedrukt in het aantal WWS-punten van de woning.

- 80% van de DAEB-woningen krijgt een huur tot de 2e aftoppingsgrens (2025: € 731,93) en zijn daarmee beschikbaar voor alle potentiële huurders die huurtoeslag ontvangen;
- 20% van de DAEB-woningen krijgt een huur op de DAEB-grens (€ 900,07). Deze woningen zijn dan beschikbaar voor alle potentiële huurders in het aanpalende segment van de huurtoeslagontvangers;
- De 80% DAEB woningen tot de 2e aftoppingsgrens zijn verdeeld in de volgende categorieën: woningen tot en met 110 punten die een maximale huur hebben van € 682,96 krijgen een streefhuur gelijk aan de maximale huur. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan jongeren tussen 18 en 22 jaar. In het huurcontract komt dan de maximale huur te staan, waarbij de jongeren een korting krijgen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20) tot zij de leeftijd van 23 jaar bereiken; woningen met 111 tot en met 117 punten. Deze woningen hebben een maximale huur die ligt tussen € 682,96 en € 731,93. Deze woningen worden toegewezen aan een- of tweepersoonshuishoudens en worden afgetopt op de 1e aftoppingsgrens (€ 682,96); woningen met 118 tot en met 190 punten. Deze woningen hebben een maximale huur die ligt tussen € 731,93 (2e aftoppingsgrens) en € 1211,31. Bij kleinere appartementen (t/m 3 kamers), die worden toegewezen aan één- of tweepersoonshuishoudens, wordt de huur afgetopt op € 682,96. Als dit een groter appartement of eengezinswoning betreft, die wordt toegewezen aan een drie of meerpersoons huishouden, wordt de huur afgetopt op € 731,93;
- De 20% van DAEB-woningen die een huur krijgen van € 900,07 hebben 191 tot 250 punten;
- De voorraad niet DAEB-woningen is gelijk gebleven aan de huidige voorraad.

Jaarlijks worden de genoemde grenzen bijgesteld op basis van de nieuwe aftoppingsgrenzen en de tabel van maximale huurprijzen.

Onderhoud

In 2025 is de taakstellende bezuiniging uit 2024 inhoudelijk uitgewerkt in de nieuwe onderhoudsbegroting 2026 e.v. Deze taakstelling is daarmee ruimschoots gerealiseerd. De gemiddelde onderhoudsnorm per woning (DAEB) in 2025 is € 3.716 (2024: € 3.702). Voor niet-Daeb is dat €3.905 (2024: € €3.758). Op totaalniveau is de norm in 2025 € 3.725 (2024: € 3.704). Deze stijging van 0,6% in 2025 is veel lager dan de verwachte stijging in 2025 o.b.v. de onderhoudsindex in de berekening van voorgaand jaar (4,3%). Hierdoor heeft deze nieuwe onderhoudsnorm een positief effect op de beleidswaarde.

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig- en contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Badkamer-, keuken- en toilet-vervanging
- VVE- onderhoudsbijdrage
- Geschatte onderhoudsuitgaven van ingrijpende verbouwingen
- Direct en indirect aan onderhoud toe te rekenen bedrijfs- en personeelslasten.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden en worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Woonforte. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan de meerjarenbegroting 2026-2035.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonforte conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonforte een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen op basis van de NEN2767.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonforte rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op het prijzenhandboek binnen de software van IBIS MAIN (v25-01).

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert op deze wijze naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Woonforte rekening met de volgende cycli:

Onderdeel	Cycli
Badkamer, Keuken en Toilet	o.b.v. technische noodzaak
Schilderwerk	8 jaar
Reinigen beton/volkern	8 jaar
Rookmelder	10 jaar
Inloopmat	12 jaar
Omvormer PV-panelen	15 jaar
Hydrofoor	16 jaar
Betonherstel	16 jaar
CV-ketel/ Boiler	18 jaar
Mechanische Ventilatie/ WTW	20 jaar
Dakbedekking bitumen	24 jaar
Postkasten/ Armaturen/ Intercom	24 jaar
PV-panelen	30 jaar
Dakramen	30 jaar
Stucwerk gevels	32 jaar
HWA en goten	36 jaar
Voegwerk/ Kozijnen/ Hekwerken/ Dakpan beton	48 jaar
Dakpan keramisch	75 jaar

De MJOB is opgesteld op basis van doorexpluiten en houdt geen rekening met verwachte toekomstige sloop, nieuwbouw en verkoop. De MJOB van Woonforte kent al een minimale horizon van 75 jaar. Er zijn ten behoeve van de beleidswaarde, die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode, geen correcties nodig vanwege deze definitie. Wel worden de bedragen in de MJOB indien nodig gecorrigeerd naar het juiste prijspeil voor de beleidswaarde.

In aanvulling op het onderhoud vanuit de MJOB zijn nog de volgende lasten in de beleidswaarde meegenomen:

- VVE-onderhoudsbijdrage van gemiddeld € 3,1 mln. per jaar
- Ingrijpende verbouwingen. In de begroting 2026 zijn een drietal projecten geclassificeerd als een zogenaamde ingrijpende verbouwing. In de jaarrekening worden hierdoor ook alle onderhoudsuitgaven van deze projecten geactiveerd, omdat er sprake is van ingrijpende verbouwingen. In de beleidswaarde moeten volgens het handboek deze onderhoudslasten wel worden meegenomen. In de beleidswaarde 2025 gaat het om de volgende projecten en bedragen:
 - Wederikstraat (€ 0,1 mln.)
 - Diamantstraat (€ 4,3 mln.)
 - Herculesstraat (€ 4,3 mln.)Dit betreft niet het totale project, maar de verwachte onderhoudsuitgaven (niet zijnde verbeteringen) die in de prognoseperiode vallen.
- Overige aan onderhoud toe te rekenen directe en indirecte bedrijfs- en personeelslasten.

Los van de gewijzigde looptijd naar zestig jaar van de onderhoudsbegroting is de definitie van onderhoud in de beleidswaarde niet gewijzigd, zoals beschreven in paragraaf 9.2.4.1 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. Dit betekent dat naast de onderhoudslasten vanuit de MJOB er ook overige direct en indirect aan onderhoud toe te rekenen bedrijfs- en personeelslasten worden meegenomen. Deze normbedragen zijn gebaseerd op de langjarig gemiddelde bedrijfs- en personeelslasten uit de meerjarenbegroting 2026-2035, met dezelfde kostentoewijzing zoals gehanteerd in de Verlies- en Winstrekening in deze jaarrekening.

EFG labels

Woonforte heeft nog 634 woningen waarop een EFG label van toepassing is volgens de definitie van de beleidswaarde. Dit betreft het pre-label op basis van de laatst uitgevoerde meting (EP2). Voor deze complexen is een correctie op de onderhoudskosten doorgevoerd zoals beschreven in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

Het aantal EFG-labels wijkt vanwege deze definitie af van de eveneens in dit jaarverslag genoemde 778 EFG-certificaten (afgemelde labels) dat Woonforte op dit moment heeft.

Achterstallig onderhoud

In principe heeft Woonforte geen achterstallig onderhoud. Na de calamiteit in de Julianastraat in 2024 is er onderzoek uitgevoerd naar funderingen. Bij de meeste woningen zijn op korte termijn geen problemen te verwachten. Er resteren nu nog 60 woningen waarbij aanvullend onderzoek nodig is. In de meerjarenbegroting 2026 is hiervoor normatief 60.000 per woning gereserveerd. Ditzelfde bedrag is bij deze 60 woningen uit voorzorg meegenomen als achterstallig onderhoud in de markt- en beleidswaarde. Deze normatieve herstelkosten zijn nog niet in de onderhoudsbegroting opgenomen, waardoor dit niet dubbel wordt meegenomen in de berekening van de beleidswaarde.

Beheerlasten

De norm beheerlasten is gebaseerd op de langjarig gemiddelde beheerlasten op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2026 - 2035. Aanvullend hierop is rekening gehouden met een forse extra stijging van de OZB vanaf 2026. Het nieuwe tarief is in december 2025, ná de begroting 2026, vastgesteld in de gemeenteraad. Vanwege de impact op de beheerlasten en daarmee de beleidswaarde zijn de verwachte extra lasten ten opzichte van de begroting alsnog meegenomen.

De beheernorm 2025 is vastgesteld op € 1.008 (2024: € 852) per woning.

Reguliere huurverhoging

In de beleidswaarde is rekening gehouden met een verwachte huurstijging afgeleid van de inflatieverwachting in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. De enige uitzondering is de huurstijging in 2026 voor middenhuurwoningen. De verwachte huurverhoging voor deze groep is naar beneden bijgesteld van 5,9% (handboek) naar 4,5% op basis van het voorlopige voorstel van de huurverhoging 2026 van Woonforte.

Sensitiviteitsanalyse

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

Sensitiviteitsanalyse

Effect op de beleidswaarde						
Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde (x €. mln)	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Beleidswaarde 2025	1.056		120		1.176	
<i>Aanpassing uitgangspunt:</i>	<i>effect</i>	<i>%</i>	<i>effect</i>	<i>%</i>	<i>effect</i>	<i>%</i>
Hogere streefhuur (+ €25,-)	+50,9	+4,8%	+2,6	+2,1%	+53,4	+4,5%
Lagere streefhuur (- €25,-)	-65,4	-6,2%	-1,6	-1,3%	-67,0	-5,7%
Hogere beheer- en onderhoudskosten per woning (+ €100,-)	-37,9	-3,6%	-1,6	-1,4%	-39,6	-3,4%
Lagere beheer- en onderhoudskosten per woning (- €100,-)	+37,9	+3,6%	+1,6	+1,4%	+39,6	+3,4%
Hogere mutatiekans (+0,5%)	+3,2	+0,3%	+0,3	+0,2%	+3,5	+0,3%
Lagere mutatie kans (-0,5%)	-1,9	-0,2%	-0,4	-0,3%	-2,3	-0,2%
Hogere disconteringsvoet (+0,5%)	-97,0	-9,2%	-9	-7,6%	-106	-9,0%
Lagere disconteringsvoet (-0,5%)	+114,4	+10,8%	+10,6	+8,9%	+125,1	+10,6%

De beleidswaarde van Woonforte is met name gevoelig voor wijzigingen van disconteringsvoet, onderhouds- en beheerkosten en streefhuur.

6.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	8.135	5.132
Cumulatieve waardeveranderingen	5.835	4.413
Boekwaarde per 1 januari	13.970	9.545
Mutaties		
Investerings	0	3.003
Desinvesterings	-801	0
Waardeveranderingen	1.344	1.422
Totaal mutaties	543	4.425
Verkrijgingsprijzen	7.334	8.135
Cumulatieve waardeveranderingen	7.179	5.835
Boekwaarde per 31 december	14.513	13.970

In 2025 zijn er geen woningen verkocht onder voorwaarden.

Er zijn twee woningen teruggekocht die eerder onder een VOV-regeling zijn verkocht (2024: 0 woningen)

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is ultimo 2025: 34 (2024: 36).

6.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema weergegeven.

(x € 1.000)	2025	2024
Investerings	27.345	7.482
Cumulatieve waardeveranderingen	-16.252	-3.664
Boekwaarde per 1 januari	11.093	3.818
Mutaties		
Investerings	61.634	15.416
Desinvesterings	669	-260
Overige waardeveranderingen en terugname waardeveranderingen	0	294
Overige waardeveranderingen aanloopkosten	-54	-6.095
Overboekings van vastgoed in i.o. naar vastgoed in i.e.	-36.390	0
Overboekings van vastgoed in i.e. naar vastgoed in i.o.	8.573	17.683
Vrijval voorziening ORT	0	0
Terugname waardevermindering via vastgoed i.o.	4.232	0
Overboeking van voorziening ORT naar vastgoed i.o.	-28.862	-19.762
Totaal mutaties	9.802	7.276
Investerings	54.608	27.345
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.714	-16.252
Boekwaarde per 31 december	20.894	11.093

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft:

Investerings in nieuwe complexen (nieuwbouw):		2025
Nieuwbouw Magnolia/Bossparkweg	€	2.016.100
Nieuwbouw Noorderlicht	€	13.618.700
Nieuwbouw Noorderkeerkring	€	12.877.800
Nieuwbouw Mendelweg	€	5.913.400
Nieuwbouw Klompenmaker Noorderbrink	€	13.019.000
Nieuwbouw Waterrijk West IV	€	616.800
Nieuwbouw Nieuwe Sloot	€	19.200
Nieuwbouw Rijnhaven - kop West	€	416.300
Nieuwbouw Wonen op Tuinen	€	256.300
Nieuwbouw Churchillaan	€	3.210.200
Nieuwbouw Julianastraat	€	2.563.200
Nieuwbouw De Jozef	€	76.400
Nieuwbouw Euromarkt	€	3.000
Nieuwbouw Woonwagens Goudse Rijpad	€	1.800
Totaal	€	54.608.200

In 2025 is in het vastgoed in ontwikkeling € 745.500 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% (2024: € 83.700).

In 2025 zijn er twee nieuwbouw projecten opgeleverd: Rode Dorp fase 3 en Magnolia fase 1.

Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen in mindering gebracht van € 28,9 miljoen (2024: 16,3 miljoen). Dit betreft de projecten: Noorderkeerkring, Klompenmaker Noorderbrink, Magnolia fase 2, Noorderlicht, Waterrijk, Churchillaan, Julianastraat, Woonwagens Goudse Rijpad en Wonen op de Tuin.

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)	2025	2024
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.001	7.080
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.115	-4.652
Boekwaarde per 1 januari	1.886	2.428
Correctie beginstand		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-30
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	30
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Mutaties		
Investerings	428	409
Desinvesterings	0	-458
Afschrijvingen	-530	-493
Waardeverminderingen	0	0
Totaal mutaties	-102	-542
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.429	7.001
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.645	-5.115
Boekwaarde per 31 december	1.784	1.886

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

Type activa	Afschrijvingstermijn	Afschrijvingssysteem
Bedrijfsterreinen	geen afschrijving	
Gebouwen	20 jaar/30 jaar	Lineair
Automatisering	3 jaar/5 jaar/10 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair
Inventaris	10 jaar	Lineair

In 2025 is aan investeringen geactiveerd: voor gebouwen € 82.400, voor inventaris € 84.300, voor automatisering € 222.400 en voor vervoermiddelen € 39.300.

6.3 Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

(x € 1.000)	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari	741	2	743
Mutaties			
Dotatie	0	0	0
Onttrekkingen	-192	0	-192
Totaal mutaties	-192	0	-192
Stand per 31 december	549	2	551

6.3.5 Latente belastingvorderingen

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2025 € 0,5 miljoen (nominaal € 0,6 miljoen). Ultimo 2024 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 0,7 miljoen (nominaal € 2,4 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2025 contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet van 2,43% (1,80% na vennootschapsbelasting). In 2024 bedroeg de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,17% (1,61% na vennootschapsbelasting).

(x € 1.000)	31-12-25		31-12-24	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Leningen disagio	152	127	164	141
Leningen agio	-6	-5	-7	-6
Vestia lening agio	0	0	0	0
	146	122	157	135
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	0	0	2	0
Vastgoedportefeuille (excl. Verkoopprogramma)	0	0	1.588	0
Afschrijvingen	466	427	655	606
	612	549	2.402	741

Leningen

In de jaarrekening 2024 was een latente belastingvordering opgenomen voor de leningen (saldo agio/disagio) van € 135.000. Deze latente belastingvordering valt over de restant looptijd van de leningen vrij. De stand van de latentie bedraagt ultimo 2025 € 122.000

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

In de jaarrekening 2025 is een latente belastingvordering berekend voor de te verkopen woningen voor het gehele verkoopprogramma. Deze latentie is berekend over het verschil tussen de fiscale boekwaarde ultimo 2025 en de

marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2025. Deze latentie tendeert contant naar nihil, onder de aanname van dat voor het fiscale verkoopresultaat een HIR wordt gevormd en daarmee onduidelijk is of deze latentie ooit wordt gerealiseerd. Het vervangingsvoornemen blijkt uit MJB 2026-2035 (groei portefeuille).

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Woonforte dient ook een latentie te vormen over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en marktwaarde in verhuurde staat voor het overige (niet te verkopen) bezit. Vanwege de niet geheel vergelijkbare bestandsindeling is voor de niet-woningen de latentie op totaalniveau berekend. Omdat onduidelijk is of deze latentie ooit gerealiseerd zal worden en uitgaande van een lange/eeuwigdurende exploitatie tendeert ook deze latentie contant naar nihil.

Afschrijvingen

Deze latentie is als volgt berekend:

- Alleen woningen waarvan de fiscale boekwaarde 2025 hoger is dan zowel de bodemwaarde (WOZ-waarde 2025) als de marktwaarde ultimo 2025 zijn geselecteerd.
- Vervolgens is van de geselecteerde woningen, het laagste bedrag van het afschrijvingspotentieel en het commercieel-fiscaal verschil in de grondslag van de latentie verwerkt.
- Voor het contant maken van de latentie is per geselecteerde woning de grondslag afgezet tegen 5x de jaarlijkse afschrijving.
- Bij het contant maken is daarbij dus niet uitgegaan van een jaarlijkse stijging (of daling) van de WOZ-waarden.
- Dit heeft geleid tot een latentie ultimo 2025: € 427k (2024: € 606k). Daling tov 2024 wordt verklaard door de stijging van zowel de bodemwaarde (WOZ-waarde) als de marktwaarde in verhuurde staat.

Jaarrekening 2025

Balanspositie € 427k (latente vordering (FVA); vennootschapsbelastinglast € 179k.

Latente belastingverplichting inzake gevormde herinvesteringsreserve

Vooralsnog gaan we ervan uit de dotatie aan de HIR te verrekenen met de oplevering van nieuwbouw, derhalve is geen latentie belastingverplichting gevormd.

6.3.9 Overige vorderingen

Woningnet N.V.

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

6.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(x € 1.000)	2025	2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.287	9.283
Totaal van vastgoed bestemd voor verkoop	10.287	9.283

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn de leegstaande woningen opgenomen, welke per jaareinde voor verkoop zijn gemarkeerd. Per ultimo 2025 betreft dit 33 woningen, 1 BOG en 1 overige ruimte.

6.4.3 Overige voorraden

Onder de overige voorraden zijn drie grondposities opgenomen. voor deze grondposities is nog geen ontwikkeling en/of doelstelling vastgesteld, of ze zijn aangemerkt om te verkopen. Daarom zijn deze grondposities afgewaardeerd naar € 0,00. Het betreft de grondposities:

- 's-Molenaardspad
- Zuidkade
- Korteraarseweg in Aarlanderveen

6.5 Vorderingen

(x € 1.000)	2025	2024
Huurdebiteuren	1.481	1.379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.479	8.429
Overige vorderingen	194	214
Overlopende activa	537	567
Totaal vorderingen	6.691	10.589

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, als dat nodig is. In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.

6.5.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)	2025	2024
Huurdebiteuren huidige huurders	1.073	862
Huurdebiteuren vertrokken huurders	932	983
	2.005	1.845
Voorziening wegens oninbaarheid	-524	-466
Totaal huurdebiteuren	1.481	1.379

(x € 1.000)	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal 2025
Achterstand huren	697	98	795
Overige vorderingen	10	745	755
Niet-vervallen betalingsregeling	349	54	403
WSNP	17	35	52
	1.073	932	2.005
Voorziening dubieuze debiteuren	-17	-507	-524
Totaal	1.056	425	1.481

6.5.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	4.044	8.429
Omzetbelasting	435	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.479	8.429

De vordering vennootschapsbelasting 2025 bestaat uit (x € 1.000):

Jaar	Saldo per begin boekjaar	Vennootschapsbelasting boekjaar	Betaald/ontvangen in boekjaar	Saldo per ultimo boekjaar
2019	795	0	-796	-1
2020	3.461	0	-3462	-1
2021	1.695	0	-1.695	0
2022	-6	0	5	-1
2023	934	0	-934	0
2024	1.550	21	0	1.571
2025	0	-3.707	6.183	2.476
Totaal	8.429	-3.686	-699	4.044

6.5.7 Overige vorderingen

(x € 1.000)	2025	2024
Debiteuren	85	130
Nog te ontvangen rente	14	4
Uitkering verzekeringen	42	40
Overige vorderingen	53	40
Totaal Overige vorderingen	194	214

Het saldo Debiteuren is per balansdatum aanzienlijk gedaald doordat in het verslagjaar een omvangrijke openstaande factuur uit 2024 is voldaan.

6.5.8 Overlopende activa

(x € 1.000)	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	405	384
Overige overlopende activa	132	183
Totaal overlopende activa	537	567

De vooruitbetaalde kosten zijn kosten die betrekking hebben op 2025:		
Verzekeringspremies	€	31
Automatiseringskosten	€	348
Overige	€	26
Totaal	€	405

6.6 Liquide middelen

(x € 1.000)	2025	2024
Totaal liquide middelen	10.210	7.426

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland.

6.7 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari	1.274.633	446.328	0	1.720.961
Mutaties				
Herwaarderingsreserve	105.641	-105.641	0	0
Gerealiseerde verkopen	-2.535	2.535	0	0
Gerealiseerde slopen	-5.005	5.005	0	0
Negatieve waardeveranderingen	-31.081	31.081	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	58.117	58.117
Stand per 31 december	1.341.653	379.308	58.117	1.779.078

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2025 uit € 1.341,7 miljoen aan niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve (herwaarderingsreserve) en € 441,3 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingsreserve en operationele winsten (overige reserve € 379,3 miljoen positief en resultaat van het boekjaar € 62,0 miljoen positief).

Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt, is uitgewerkt in het hoofdstuk Financiën van het Bestuursverslag 2025. Uitgaande van waardering tegen marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.035 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woonforte niet wordt of kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonforte.

De mogelijkheden 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 DAEB-woningen.

Omdat het de doelstelling van Woonforte 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 wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonforte.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. Het voorstel is om het gerealiseerde resultaat 2025 ten laste van de overige reserves te verwerken.

6.7.1 Herwaarderingsreserve

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2025 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 105,6 miljoen is ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan, wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gedaan.

6.7.2 Overige reserves

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2025 in het eigen vermogen opgenomen. Indien het voorstel om het gerealiseerde positief resultaat over het boekjaar van € 58,1 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen wordt goedgekeurd ontstaat de volgende situatie:

Overige reserve (x € 1.000):		
Beginstand saldo per 1 januari 2025		273.562
Resultaat na belasting 2024		172.766
		446.328
bij: mutatie herwaarderingsreserve	-105.641	
bij: gerealiseerde verkopen	2.535	
bij: gerealiseerde slopen	5.005	
bij: overige mutatie	31.081	
Totaal mutaties		-67.020
Eindsaldo per 31-12-2025		379.308
Resultaat boekjaar 2025		58.117
Totaal saldo per 31 december 2025		437.425

6.8 Voorzieningen

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

(x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	18.655	12.890
Mutaties		
Dotatie	70.429	30.085
Vrijval	-11.050	-2.444
Overige waarderingenverandering en terugname waardeveranderingen	-8.245	294
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling	4.232	0
Onttrekking t.b.v. vastgoed in ontwikkeling	-28.862	-19.762
Onttrekking t.b.v. vastgoed in exploitatie	-4.021	-2.408
Totaal mutaties	22.483	5.765
Boekwaarde per 31 december	41.138	18.655

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft namelijk nauwelijks effect op de contante waarde, omdat de voorziening 'onrendabele investeringen en herstructureringen' grotendeels na één jaar vrijvalt.

De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2025
Desinvesteringen Magnolia fase 2	€ 934.200
Nieuwbouw Magnolia fase 2	€ 4.175.100
Nieuwbouw Noorderlicht	€ 10.119.800
Nieuwbouw Waterrijk	€ 5.333.300
Nieuwbouw Julianastraat	€ 804.000
Desinvesteringen Julianastraat	€ 761.800
Nieuwbouw Woonwagens Goudse Rijpad	€ 1.394.800
Nieuwbouw Wonen op Tuin	€ 1.623.300
Renovatie Lange Diamantstraat	€ 15.991.800
Totaal	€ 41.138.100

6.8.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

(x € 1.000)	2025	2024
Jubilea	71	79
Totaal overige voorzieningen	71	79

6.8.7 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties in 2025 zijn contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 2,43% (1,80% na vennootschapsbelasting). In 2024 zijn de belastinglatenties contant gemaakt tegen 2,17% (1,61% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen drie boekjaren na het jaar van vorming te worden aangewend. Woonforte is nog steeds voornemens om de volledige herinvesteringsreserve te verrekenen met de oplevering van de geplande nieuwbouw, derhalve is geen latente belastingverplichting gevormd.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	2.915	0
Mutaties		
Dotatie	34	2.915
Ottrekking	0	0
Totaal mutaties	34	2.915
Stand per 31 december	2.949	2.915

Onderhoud

De onderhoudsuitgaven kwalificeren fiscaal veelal als aftrekbare kosten. Commercieel worden deze fiscale kosten ook deels geactiveerd. Dit vormt een extra fiscale aftrekpost. Contractonderhoud kwalificeert vanzelfsprekend als fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. De projectleiders hebben, van alle onderhoudsprojecten rondom renovatie en planmatig onderhoud, 0/1-lijsten opgesteld met de verdeling van de onderhoudsuitgaven. De Vastgoedcontroller heeft beoordeeld in hoeverre de onderhoudsuitgaven kwalificeren als verbetering (activeren) dan wel aftrekbare last o.b.v. van de praktijkhandreiking van de Belastingdienst. Totaal is er fiscaal ca € 12,1 miljoen te activeren. Commercieel is er € 22,1 miljoen geactiveerd. Dit resulteert in een aanvullende fiscale aftrekpost van € 10,0 miljoen. Verder heeft alles betrekking op schilderwerk, onderhoud, vervanging en herstel.

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend.

Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). De contante waarde tendeert naar nihil omdat het realisatiemoment oneindig ver in toekomst ligt door gebruik van de herinvesteringsreserve (bij verkoopprogramma) en door het voornemen tot door-exploiteren (bij vastgoedportefeuille exclusief verkoopprogramma).

Het verkoopprogramma is in meerjarenbegroting 2025-2034 uitgefaseerd over 10 jaar. De latentie voor de te verkopen woningen is voor 10 jaar berekend; de latentie gevormd voor de voorgenomen verkopen over de jaren 2025 tot en met 2034.

6.9 Langlopende schulden

(x € 1.000)	2025		2026		2025		2024	
	Looptijd <5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal	Aflossing	Langlopende schulden	Rentevoet	Langlopende schulden	Rentevoet
Schulden banken	83.820	324.448	408.268	-26.879	381.389	2,43%	362.068	2,17%
Amortisatie agio lening	894	4.080	4.974	-125	4.849		4.974	
	84.714	328.528	413.242	-27.004	386.238		367.042	
Waarborgsommen	181	445	626	0	626		612	
Totaal 31 december	84.895	328.973	413.868	-27.004	386.864		367.654	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2025 € 27,0 miljoen (aan schulden banken € 26,9 miljoen en aan amortisatie agio lening € 0,1 miljoen). In 2024 was dit € 6,9 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningencontracten inclusief roll-over leningen bedraagt € 407,7 miljoen (2024: € 386,3 miljoen), exclusief de opgelopen rente. De nominale waarde is € 419,4 miljoen (2024: € 375,3 miljoen) (inclusief het niet-opgenomen bedrag van € 11,2 miljoen van de roll-over lening (leningnr. 250). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

6.9.2 Schulden aan banken

(x € 1.000)	Schulden aan banken	Amortisatie agio lening	Totaal
Stand per 1 januari	362.068	4.974	367.042
Ontvangsten wegens afgesloten leningen	69.200	0	69.200
Opname uit roll over	0	0	0
Aflossingen 2024	-23.000	0	-23.000
Aflossingen 2025	-26.879	-125	-27.004
Stand per 31 december	381.389	4.849	386.238

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 2,43% (2024: 2,17%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 357,3 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2025. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2026 (€ 26,9 miljoen).

Het WSW heeft een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde leningen.

Eind 2021 heeft Woonforte een ongeborgde lening (€ 10,0 mln) aangetrokken en daarbij een gedeelte van ons niet-DAEB bezit als onderpand verstrekt aan de hypotheekverstrekker.

6.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is:

(x € 1.000)	2025	2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	8.188	5.185
Waardeverminderingen/vermeerderingen	5.306	4.004
Stand per 1 januari	13.494	9.189
Mutaties		
Verkochte woningen	0	3.003
Teruggekochte woningen	-770	0
Opwaarderingen	1.254	1.302
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	484	4.305
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	7.418	8.188
Waardeverminderingen/vermeerderingen	6.560	5.306
Stand per 31 december	13.978	13.494

6.9.4 Overige schulden

(x € 1.000)	2025	2024
Overige schulden	626	612
Totaal overige schulden	626	612

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

6.10 Kortlopende schulden

(x € 1.000)	2025	2024
Schulden aan overheid	145	142
Schulden aan banken	27.004	6.932
Schulden aan leveranciers	7.734	4.745
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.874	2.886
Overlopende passiva	11.957	9.744
Totaal kortlopende schulden	51.714	24.449

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.10.1 Schulden aan overheid

(x € 1.000)	2025	2024
Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn	145	142
Totaal schulden overheid	145	142

6.10.2 Schulden aan banken

(x € 1.000)	2025	2024
Aflossingsbestanddeel komend jaar	26.878	6.807
Amortisatie agio lening	126	125
Totaal schulden aan banken	27.004	6.932

Voor het aflossingsbestanddeel binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar wordt voor twee leningen een eindaflossing verwacht van in totaal € 25 miljoen.

6.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

(x € 1.000)	2025	2024
Leveranciers en handelskredieten	7.734	4.745
Totaal schulden aan banken	7.734	4.745

In december zijn twee grote facturen ontvangen voor nieuwbouwprojecten, te weten Klompenmaker (€ 1,2 miljoen) en Mendelweg (€ 1,5 miljoen). Deze facturen houden verband met in het boekjaar uitgevoerde werkzaamheden.

De stijging van deze schulden zijn hoofdzakelijk te herleiden aan openstaande facturen voor nieuwbouw projecten (€ 2,6 miljoen).

6.10.6 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

(x € 1.000)	2025	2024
Omzetbelasting	4.496	2.589
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	378	297
Totaal schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	4.874	2.886

6.10.9 Overlopende passiva

(x € 1.000)	2025	2024
Transitorische rente	4.677	3.707
Transitorische kosten	4.042	4.469
Vooruit ontvangen huur	1.224	1.163
Te verrekenen servicekosten	1.697	108
Reservering vakantiedagen	317	297
Totaal overlopende passiva	11.957	9.744

De post 'transitorische kosten' heeft betrekking op in 2025 verantwoorde kosten welke in 2026 worden betaald. In deze post is een reservering opgenomen voor uitgevoerde maar nog niet gefactureerde projecten van € 3,9 miljoen (in 2024 € 3,8 miljoen).

6.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2025 voor 145,2 miljoen verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan.

Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2025 €22,5 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden in 2026 worden uitgevoerd.

Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind 2025 de beschikking over 1 leaseauto.

Per 1 december 2025 is het leasecontract voor de multifunctionals aangepast en zijn de 4 voorgaande printers vervangen door 3 nieuwe exemplaren met een looptijd van 60 maanden.

In 2013 is (voorheen) wonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten huurprijs kantoor en parkeerplaatsen en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar met een breakoptie in jaar 10.

Per 1 december 2024 is een huurovereenkomst aangegaan voor een werkruimte in een kantorencomplex in Boskoop. De overeenkomst voor Koninginneweg 1K-1 is aangegaan voor een periode van 2 jaar.

De minimale huurlasten van de eerste 10 jaar + de vergoeding voor afkoop van het contract zijn meegenomen als verplichtingen uit hoofde van operationele leases. De huurlasten van de tweede 10 jaar zijn voorwaardelijke lasten en uit dien hoofde buiten beschouwing gelaten bij de verplichtingen uit hoofde van operationele leases.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (x € 1.000):

	2025	2024
Binnen een jaar	306	351
Tussen een jaar en vijf jaar	1.299	1.341
Meer dan vijf jaar	3.072	3.072

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (x € 1.000):

	2025	2024
Minimale leasebetalingen en aangegane huurovereenkomsten	297	416
Voorwaardelijke leasebetalingen	0	0
Sub-leaseontvangsten	0	0

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van 1 leaseauto, de multifunctionals en de huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie en Koninginneweg Boskoop.

Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Obligo WSW

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Het percentage in rekening gebracht door het WSW in 2025 is 0,0269%.

Obligolening

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en is afzonderlijk geregistreerd.

Zolang het WSW geen aanspraak doet op (een deel van) de obligolening betaalt Woonforte een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel. Deze bereidstellingsprovisie wordt als rentelasten opgenomen, waarmee deze een (zeer beperkt) effect zal hebben op de ICR. De bereidstellingsprovisie is 0,23% per jaar.

Juridische claims

Sinds eind 2022 loopt een juridische geschil inzake het ontbinden van een huurcontract m.b.t. parkeerplaatsen. In dit dossier is momenteel een procedure aanhangig bij het Gerechtshof Den Haag. De discussie gaat over de vraag of Woonforte nog de jaarlijkse huurpenningen is verschuldigd over de periode tot en met 31 december 2026 (vanaf 1 januari 2022). De verhurende partij is in eerste aanleg door de rechtbank in het gelijk gesteld.

6.12 Gebeurtenis na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum van 2025 die een significant effect hebben op de jaarrekening en die verwerkt of toegelicht moeten worden.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)	2025	2024
Woningen en woongebouwen	77.931	74.260
Overige woongelegenheden	2.824	2.747
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.132	2.189
Nettohuur opbrengsten	82.887	79.196
Huurderving wegens leegstand	-713	-842
Huurderving wegens oninbaarheid	-246	-275
Huurderving wegens verkopen	-191	-138
Huurderving wegens projecten	-129	-184
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-58	112
	-1.337	-1.327
Totaal huuropbrengsten	81.550	77.869

In 2025 zijn de netto huuropbrengsten gewijzigd ten opzichte van 2024 door:

- huurverhoging van de huren van woningen. De huren zijn per 1 juli verhoogd met gemiddeld 4,7%;
- huurverhoging van de huren van niet zijnde woningen;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen;
- het uit exploitatie gaan van woningen door verkopen en sloop.

De post 'huurderving wegens verkopen' heeft betrekking op derving in verband met leegstand van de te verkopen eenheden. De post 'huurderving wegens projecten' heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhoudsprojecten.

Alle opbrengsten zijn volledig in de gemeente Alphen aan den Rijn gerealiseerd (conform RJ350.208).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)	2025	2024
Vergoedingen leveringen en diensten	6.809	7.289
Vergoedingsderving wegens leegstand	-157	-161
Afboeken wegens oninbaarheid	34	42
Te verrekenen raming	-1.261	-332
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.425	6.838

De opbrengsten in 2025 verschillen van 2024 omdat de gebruiksafhankelijke componenten zoals verwarming, warm water, kookgas en elektra per 1 januari 2025 inclusief BTW ingericht zijn.

7.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)	2025	2024
Doorberekende lasten servicecontracten	-5.699	-6.977
Niet door te berekenen lasten servicecontracten	-502	-544
Totaal lasten servicecontracten	-6.201	-7.521

In 2025 zijn de lasten servicecontracten gedaald doordat de leveringen en diensten exclusief 9 en 21% BTW worden gepresenteerd. Daarnaast is de energieprijis voor gas en elektra gedaald waardoor er een daling in de kosten zichtbaar is.

7.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-4.392	-3.882
Afschrijvingen	-196	-183
Directe overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-256	-570
Indirecte overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.472	-1.311
Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten	32	35
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.284	-5.911

7.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Personeelskosten toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-3.498	-2.757
Dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	-4.250	-4.499
Mutatieonderhoud	-4.099	-3.514
Klantgestuurd onderhoud	-4.015	-4.496
Totaal dagelijks onderhoud	-12.364	-12.509
Planmatig onderhoud		
Contractonderhoud	-3.962	-3.944
Basisonderhoud	-7.103	-9.071
Totaal planmatig onderhoud	-11.065	-13.015
Renovatieprojecten	-2.634	-2.549
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-3.872	-3.083
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	-344	-286
Afschrijvingen	-180	-168
Indirecte lasten onderhoudsactiviteiten	-1.331	-1.177
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-35.288	-35.544

De stijging van de personeelskosten worden voornamelijk veroorzaakt door hogere kosten voor de inhuur van personeel.

Naast de bovengenoemde lasten 'onderhoudsactiviteiten' is vanuit dagelijks onderhoud voor € 0,1 miljoen (2024: € 0,3 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 3,4 miljoen (2024: € 2,1 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 18,7 miljoen (2024: € 7,8 miljoen) geïnvesteerd.

In de kosten van dagelijks onderhoud is een bedrag van € 158.900 in mindering gebracht voor door te belasten kosten aan derden (in 2024: € 147.700).

7.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2025	2024
Belastingen (OZB, waterschapslasten)	-3.116	-2.679
Verzekeringen	-338	-746
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-58	-45
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-128	-199
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.640	-3.669

In 2025 is Woonforte overgestapt naar een nieuwe verzekeringsmaatschappij. Dit heeft een gunstig effect gehad op de premie.

De belasting voor OZB en waterschapslasten zijn met 16% gestegen ten opzichte van 2024.

7.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)	2025	2024
Lonen en salarissen	-7.309	-7.199
Sociale lasten	-1.233	-1.180
Pensioenlasten	-908	-840
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-9.450	-9.219

	2025	2024
Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december	113,3	107,8
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	109,8	109,8
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	66,6	65,6

Werknemers

Per 31 december 2025 had de corporatie gemiddeld 113,3 werknemers in dienst (2024: 107,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Per hoofdafdeling is dat:

	2025	2024
Totaal afdeling Vastgoed	34,8	33,3
Totaal afdeling Directie en Staf	10,0	12,2
Totaal afdeling Financiën & Bedrijfsvoering	21,8	18,6
Totaal afdeling Wonen	46,7	43,7
	113,3	107,8

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

7.10 Afschrijvingen

(x € 1.000)	2025	2024
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-530	-493

De niet-direct toerekenbare afschrijvingen worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten: lasten verhuur- en beheeractiviteiten € 196.100, lasten onderhoudsactiviteiten € 180.200, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille € 10.600, overige organisatiekosten € 105.800 en leefbaarheid € 37.100.

7.11 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(x € 1.000)	BDO Audit & Assurance B.V. 2025	BDO Audit & Assurance B.V. 2024
Controle van de jaarrekening	-182	-163
Controle van de dVi (andere controleopdrachten)	-18	-17
Fee voor over niet-controle-opdrachten	0	0
Totaal accountantshonoraria	-200	-180

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De verantwoorde honoraria stemmen overeen met de overeengekomen fees inclusief eventueel meerwerk. Het in rekening gebrachte honoraria is in 2025 met 11% gestegen ten opzichte van 2024, dit komt met name door stijging van de uurtarieven van de accountant.

7.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2025	2024
Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde	18.941	15.203
Verleende korting zittende huurders	0	0
Opbrengst verkopen bestaand bezit	18.941	15.203
Overige verkoopkosten	-201	-228
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.740	14.975
Personeelskosten toegerekend aan verkoop	-242	-214
Afschrijvingen toegerekend aan verkoop	-11	-10
Overige toegerekende organisatiekosten	-123	-127
Toegerekende organisatiekosten i.v.m. verkopen	-376	-351
Marktwaaarde verkopen bestaand bezit	-14.892	-11.450
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.472	3.174

In 2025 zijn 65 woningen, 3 kelders en 3 garages verkocht en 1 motorberging. In 2024 waren dit 54 woningen, 2 kelders, 3 garages, 5 BOG, 3 MOG en 1 kantoorpand

7.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2025	2024
Onrendabele deel woningverbeteringen	-7.027	-7.381
Afwaardering projectkosten	-54	-6.094
Afboeken nieuwbouwprojecten	0	-100
Dotatie waardeverminderingen sloop- en nieuwbouwprojecten	-50.315	-16.677
Aanpassing waardeverminderingen sloop-en nieuwbouwprojecten	2.006	1.827
Terugname waardeverminderingen	6.138	298
Dotatie waardeverminderingen renovatie (ingrijpende verbouwing)	-20.012	-13.038
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69.264	-41.165

De verwerking van woningverbeteringen leidt in 2025 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.

Woonforte heeft gekozen om de waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in zonnepanelen, woningverbetering en verbeteringen planmatig onderhoud en/of herstructurering met betrekking tot bezit in (of bestemd voor) eigen exploitatie, de zogenaamde onrendabele toppen ten laste van de overige waardeveranderingen te brengen. In 2025 is € 7 miljoen als onrendabele top onder de overige waardeveranderingen verantwoord.

Afwaardering projectkosten

In 2025 is € 54.300 aan kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en voorbereidingskosten projecten direct ten laste van het resultaat gebracht. Dit zijn de projectkosten voor de sloop project A.P. Neslaan.

Aanpassingen waardeveranderingen

In 2025 is de voorziening onrendabele top voor het nieuwbouwproject Klompenmaker/Noorderbrink en het nieuwproject Noorderkeerkring bijgesteld.

Terugname waardeverminderingen

Door realisatie van de nieuwbouwprojecten Rode Dorp fase 3 en Magnolia fase 1 en het renovatieproject Wederikstraat zijn te veel opgenomen voorzieningen teruggenomen.

Dotatie waardeverminderingen sloop- en nieuwbouwprojecten

Voor de onderstaande projecten is voor het eerst een onrendabele top opgenomen in 2025:

Dotatie onrendabel deel nieuwbouwprojecten

Nieuwbouw Noorderlicht	€	-21.481.500
Nieuwbouw Waterrijk	€	-5.624.200
Nieuwbouw Churchillaan	€	-1.734.800
Nieuwbouw Magnolia fase 2	€	-6.191.200
Desinvesteringen Magnolia 2e fase GREX	€	-7.564.100
Nieuwbouw Julianastraat	€	-3.367.200
Desinvesteringen Julianastraat GREX	€	-1.075.800
Nieuwbouw Woonwagens	€	-1.396.600
Nieuwbouw Wonen op tuin	€	-1.879.600
	€	-50.315.000

7.14A Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.416	192.741

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoedbeleggingen (zie 6.1.1).

7.14 B Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

(x € 1.000)	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.225	4.171

7.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	58	121

De leegwaardemutatie van het vastgoed in exploitatie betreft gemiddeld 10,2% voor zowel de DAEB als de niet-DAEB woningen. Over 2024 was dit percentage 14,9%.

7.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Opbrengsten service abonnementen	192	173
Opbrengsten uit beheer voor derden	67	54
EPV-vergoedingen	161	160
Zonnepanelen	26	0
In rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten	9	0
Opbrengsten overige activiteiten	455	387

7.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Kosten service abonnementen	-183	-183
Verzekerd Beheer & Onderhoud	-116	-70
Lasten verkopen onder voorwaarden	0	-28
Eigen risicogedeelte verzekeringen	-68	-376
Overige kosten activiteiten	-2	-1
In rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten	0	-76
Totaal kosten overige activiteiten	-369	-734

Het eigen risicogedeelte van de verzekeringen

Dit verschil komt doordat vorig jaar een bedrag van € 140.370 van eigen risico van 2023 was geboekt.

Vergoeding voor administratieve lasten

Het verschil komt door het terugbetalen van de vergoeding afsluiten huurcontracten in 2024.

7.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2025	2024
Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten	-2.423	-2.145
Directe overige organisatiekosten	-646	-591
Indirecte overige organisatiekosten	-888	-791
Totaal overige organisatiekosten	-3.957	-3.527

De percentage van de obligoheffing van het WSW is in 2025 0,0269%. In 2024 was dit 0,0297%.

7.19 Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)	2025	2024
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	-634	-546
Directe lasten leefbaarheid	-603	-306
Indirecte lasten leefbaarheid	-311	-277
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-1.548	-1.129

De stijging van de directe lasten leefbaarheid wordt met name veroorzaakt door extra werkzaamheden in verband met een noodzakelijke plaagdierbestrijding in het verslagjaar

7.20 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)	2025	2024
Overige rentebaten van liquidemiddelen	177	85
Overige rentebaten van agio lening	124	124
Overige vorderingen	14	26
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	315	235

7.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

(x € 1.000)	2025	2024
Rentelasten van leningen banken	-8.977	-7.951
Rentelasten tijdens de bouw	746	83
Borgstellingvergoeding WSW	-73	-71
Bijkomende kosten financiering	-30	-31
Overige schulden	-2	-1
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	-8.336	-7.971

In 2025 is een bedrag van € 745.550 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor de nieuwbouwprojecten: Rode Dorp, Klompenmaker/Noorderbrink, Magnolia, Mendelweg, Noorderkeerkring en Churchillaan. Er is een rentepercentage van 2,5% gehanteerd.

7.22 Belastingen

(x € 1.000)	2025	2024
Acute belasting	-3.686	-2.512
Latente belastingen	-192	-172
Latente verplichting (voorziening) 2025	-34	-2.915
Totaal van belastingen	-3.912	-5.599

De acute belasting bestaat uit de volgende posten (x € 1.000):

Vennootschapsbelasting 2025	-3.707
Acute belasting 2024	21
Totale acute last	-3.686

De latente belastingen bestaan uit:

Beginsaldo 2025	741
Mutatie	-192
Eindsaldo 2025	549
Subtotaal	-192

Latente verplichtingen (voorziening):

Beginsaldo 2025	-2.915
Mutatie	-34
Eindsaldo 2025	-2.949
Subtotaal	-34

Totaal**-3.912****Het belastbaar bedrag over het jaar 2025 is als volgt vanuit het bedrijfseconomisch resultaat herleid (x € 1.000):**

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	62.029
---	--------

Fiscale correcties

Afschrijving MVA in exploitatie	-468
Afschrijving overige	22
Fiscaal geen overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-36.434
Correctie onderhoudslasten	-10.027
Fiscale afschrijving disagio leningen	-43
Fiscaal geactiveerde rente	-537
Eliminatie commercieel verkoopresultaat	-3.848
Kleinschaligheids- en milieu-investeringsaftrek	-277
Beperkt aftrekbare kosten	29
In aftrek beperkte rente o.b.v. artikel 15b Wet Vpb	3.977
Totale correcties	-47.606
Fiscale winst 2025	14.423
Af: verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag 2025	14.423

De acute vennootschapsbelasting over het jaar 2025 bedraagt derhalve € 3,9 miljoen.

De effectieve belastingdruk is circa 2,4% (2024: 3,2%) t.o.v. van een nominale belastingdruk van 25,7%. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille die commercieel wel, maar fiscaal niet tot de winst worden gerekend.

Voor 2025 is in 2025 een voorlopige aanslag van € 6,2 miljoen betaald. De berekende vpb-last in de fiscale positie 2025 bedraagt € 3,7 miljoen (zie onder); derhalve resulteert over 2025 een vpb- vordering van € 2,5 miljoen. In 2024 zijn vso's met Belastingdienst afgesloten tav vorming onderhoudsvoorziening in aangifte vpb 2018 en tav renovatieprojecten Akkerwinde/Boterbloem en Lauwers in aangiften vpb 2019, 2020 en 2021.

Met de vso tav vorming van de onderhoudsvoorziening heeft Woonforte in de aangifte vpb 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening van € 11,9 miljoen gevormd. Er lopen nog procedures rond deze casuïstiek. Hiermee is op dit moment nog geen definitieve zekerheid verkregen over de vorming van de onderhoudsvoorziening, maar wel rond de aangifte vpb 2018. Afhankelijk van de uitkomst van deze procedures kan het mogelijk zijn dat deze onderhoudsvoorziening in de toekomst weer vrij moet vallen. De voorziening onderhoud is nu gevormd voor 50% van de berekende voorziening, andersom kan het ook zo zijn dat een aanvullende dotatie plaats mag vinden. Woonforte heeft het bezwaar tav de zonnepanelen als zelfstandig bedrijfsmiddel en daarmee afzonderlijke afschrijving voor 2018 laten vallen. De aanslag vpb 2018 staat inmiddels definitief vast.

Over de aanslagen van 2019, 2020 en 2021 lopen nog bezwaren tegen zonnepanelen en rente-aftrekbeperking.

9.1 Toelichting en balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2025

(x € 1.000)	31-12- 2025			31-12- 2024				
	DAEB		Niet- Eliminaties	Totaal	DAEB		Niet- Eliminaties	Totaal
	DAEB				DAEB			
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.054.848	0	0	2.054.848	1.951.269	0	0	1.951.269
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	156.014	0	156.014	0	141.948	0	141.948
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.052	8.461	0	14.513	5.803	8.167	0	13.970
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.896	1.998	0	20.894	9.499	1.594	0	11.093
								0
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.659	125	0	1.784	1.754	132	0	1.886
								0
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	136.940	0	-136.940	0	125.538	0	-125.538	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.000	0	-21.000	0	21.000	0	-21.000	0
Latente belastingvorderingen	510	39	0	549	689	52	0	741
Overige vorderingen	2	0	0	2	2	0	0	2
Totaal van vaste activa	2.239.907	166.637	-157.940	2.248.604	2.115.554	151.893	-146.538	2.120.909

(x € 1.000)	31-12- 2025			31-12- 2024				
	DAEB	Niet- DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Eliminaties	Totaal
Viottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.328	959	0	10.287	8.676	607	0	9.283
Overige voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0
								0
Vorderingen								0
Huurdebiteuren	1.378	103	0	1.481	1.284	95	0	1.379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.962	517	0	4.479	7.839	590	0	8.429
Overige vorderingen	145	49	0	194	202	12	0	214
Overlopende activa	526	11	0	537	535	32	0	567
								0
Liquide middelen								0
Liquide middelen	0	12.679	-2.469	10.210	0	12.291	-4.865	7.426
Totaal van viottende activa	15.339	14.318	-2.469	27.188	18.536	13.627	-4.865	27.298
Totaal van activa	2.255.246	180.955	-160.409	2.275.792	2.134.090	165.520	-151.403	2.148.207

	31-12-2025				31-12-2024		
(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties
Passiva							
Eigen Vermogen							
Herwaarderingsreserve	1.341.653	93.523	-93.523	1.341.653	1.274.633	87.435	-87.435
Overige reserves	379.308	39.226	-39.226	379.308	273.562	21.891	-21.891
Resultaat na belastingen van het boekjaar	58.117	4.191	-4.191	58.117	172.766	16.212	-16.212
Voorzieningen							
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	37.730	3.408	0	41.138	18.610	45	0
Overige voorzieningen	66	5	0	71	74	5	0
Voorziening lante belastingverplichtingen	2.742	207	0	2.949	2.711	204	0
Langlopende Schulden							
Schulden aan banken	376.238	10.000	0	386.238	357.042	10.000	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	21.000	-21.000	0	0	21.000	-21.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.864	8.114	0	13.978	5.630	7.864	0
Overige schulden	486	140	0	626	478	134	0
Kortlopende Schulden							
Schulden aan overheid	145	0	0	145	142	0	0
Schulden aan banken	29.473	0	-2.469	27.004	11.797	0	-4.865
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.583	151	0	7.734	4.575	170	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.533	341	0	4.874	2.680	206	0
Overlopende passiva	11.308	649	0	11.957	9.390	354	0
Totaal van passiva	2.255.246	180.955	-160.409	2.275.792	2.134.090	165.520	-151.403

9.2 Toelichting op de Winst- en verliesrekening scheiding DAEB en niet-DAEB over 2025

(x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
Winst- en verliesrekening	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	75.134	6.416	0	81.550	71.711	6.158	0	77.869
Opbrengsten servicecontracten	5.324	101	0	5.425	6.652	186	0	6.838
Lasten servicecontracten	-5.861	-340	0	-6.201	-7.109	-412	0	-7.521
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.828	-456	0	-6.284	-5.451	-460	0	-5.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.854	-1.434	0	-35.288	-32.896	-2.648	0	-35.544
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.345	-295	0	-3.640	-3.368	-301	0	-3.669
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.570	3.992	0	35.562	29.539	2.523	0	32.062
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.118	3.922	-3.300	18.740	13.439	2.452	-916	14.975
Toegerekende organisatiekosten	-350	-26	0	-376	-325	-26	0	-351
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.380	-3.812	3.300	-14.892	-10.108	-2.258	916	-11.450
Totaal van netto-gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.388	84	0	3.472	3.006	168	0	3.174
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.131	-6.133	0	-69.264	-41.457	292	0	-41.165
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	94.094	7.322	0	101.416	182.236	14.676	0	196.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15	43	0	58	46	75	0	121
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkopen	4.063	162	0	4.225	0	0	0	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.041	1.394	0	36.435	140.825	15.043	0	155.868
Opbrengsten overige activiteiten	436	19	0	455	374	13	0	387
Kosten overige activiteiten	-344	-25	0	-369	-607	-127	0	-734
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	92	-6	0	86	-233	-114	0	-347
Overige organisatiekosten	-3.683	-274	0	-3.957	-3.288	-239	0	-3.527
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.458	-90	0	-1.548	-1.035	-94	0	-1.129
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	833	7	-525	315	757	3	-525	235
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.219	-642	525	-8.336	-7.811	-685	525	-7.971
Totaal van financiële baten en lasten	-7.386	-635	0	-8.021	-7.054	-682	0	-7.736
Totaal van resultaat voor belastingen	57.564	4.465	0	62.029	161.761	16.604	0	178.365
Belastingen	-3.638	-274	0	-3.912	-5.207	-392	0	-5.599
Resultaat deelnemingen	4.191	0	-4.191	0	16.212	0	-16.212	0
Totaal van resultaat na belastingen	58.117	4.191	-4.191	58.117	172.766	16.212	-16.212	172.766

9.3 Toelichting op de kasstroomoverzicht scheiding DAEB en niet-DAEB over 2025

(x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
(A) Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	76.287	6.468	0	82.755	71.964	6.078	0	78.042
Vergoedingen	5.295	535	0	5.830	5.330	490	0	5.820
Overige bedrijfsontvangsten	501	19	0	520	400	17	0	417
Ontvangen interest	699	5	-525	179	601	6	-525	82
Saldo ingaande kasstromen	82.782	7.027	-525	89.284	78.295	6.591	-525	84.361
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-8.618	-695	0	-9.313	-8.435	-642	0	-9.077
Onderhoudsuitgaven	-30.269	-1.078	0	-31.347	-30.651	-2.237	0	-32.888
Overige bedrijfsuitgaven	-15.297	-1.106	0	-16.403	-14.267	-1.016	0	-15.283
Betaalde interest	-7.952	-690	525	-8.117	-7.899	-690	525	-8.064
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-305	0	0	-305	-235	0	0	-235
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-436	-34	0	-470	-473	-63	0	-536
Vennootschapsbelasting	647	52	0	699	-4.760	-268	0	-5.028
Saldo uitgaande kasstromen	-62.230	-3.551	525	-65.256	-66.720	-4.916	525	-71.111
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	20.552	3.476	0	24.028	11.575	1.675	0	13.250

(x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eli-	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eli-	Totaal
			minaties				minaties	
B (Des)investeringsactiviteiten								
Vaste Activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	18.127	3.945	-3.300	18.772	14.664	1.276	-916	15.024
woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	835	0	0	835
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>18.127</i>	<i>3.945</i>	<i>-3.300</i>	<i>18.772</i>	<i>15.499</i>	<i>1.276</i>	<i>-916</i>	<i>15.859</i>
Vaste Activa uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-50.332	-4.813	0	-55.145	-11.072	-992	0	-12.064
Verbeteruitgaven	-22.209	0	0	-22.209	-7.445	0	0	-7.445
Aankoop	-1.620	-1.680	3.300	0	-916	0	916	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-305	-520	0	-825	0	0	0	0
Sloopuitgaven	-924	0	0	-924	-1.239	0	0	-1.239
Investerings overig	-287	-20	0	-307	-437	-20	0	-457
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-75.677</i>	<i>-7.033</i>	<i>3.300</i>	<i>-79.410</i>	<i>-21.109</i>	<i>-1.012</i>	<i>916</i>	<i>-21.205</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-57.550	-3.088	0	-60.638	-5.610	264	0	-5.346
Financiële Vaste Activa								
Ontvangsten overig	3	0	0	3	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3	0	0	3	0	0	0	0
Totaal van Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-57.547	-3.088	0	-60.635	-5.610	264	0	-5.346

(x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
C Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	69.200	0	0	69.200	10.000	0	0	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	69.200	0	0	69.200	10.000	0	0	10.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-29.809	0	0	-29.809	-11.056	0	0	-11.056
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	39.391	0	0	39.391	-1.056	0	0	-1.056
Mutatie kort geld	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie liquide middelen	2.396	388	0	2.784	4.909	1.939	0	6.848
Liquide middelen per 1-1	-4.865	12.291	0	7.426	-9.774	10.352	0	578

10. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Woonforte. Het voor Woonforte toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.321
Beloningen betaalbaar op termijn	22.423
<i>Bezoldiging</i>	<i>193.744</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	193.744
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	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.026
Beloningen betaalbaar op termijn	22.567
<i>Bezoldiging</i>	<i>179.593</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	179.593

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x € 1	B. de Maar	B. de Maar	E. Kemperman	E. Kemperman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/10-31/12	1/1-30/09	1/1-30/09	1/10-31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	5.790	11.581	17.371	3.860
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.696	17.203	25.804	5.797
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	5.790	11.581	17.371	3.860
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.

bedragen x € 1	M. Souverijn	M. Schoordijk	A. Azouz
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.440	15.441	15.441
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	23.000	23.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.440	15.441	15.441
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	E. Kemperman	M. Souverijn	B. de Maar
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.974	14.650	14.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800

bedragen x € 1	M. Schoordijk	A. Azouz
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.650	14.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Bijlagen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Holland Rijnland Wonen
Rechtsvorm	Vereniging
Vestigingsplaats	Leiden
Inschrijfnummer KvK	58345302
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden. b. Het verdelen van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland c. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting. d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	N.v.t.
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 0 (2024)
Omvang van het agio	€ 0 (2024)
Kwalificatie verbinding	Overig
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Algemene ledenvergadering
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee

Financiële gegevens:

Eigen vermogen	€ 1.934.856 (2024)
Balanstotaal van de verbinding	€ 2.027.430 (2024)
Jaaromzet	€ 1.546.361 (2024)
Jaarresultaat	€ 129.535 (2024)
Kapitaaldeelname	€ 0 (2024)
Verstrekke leningen	€ 0 (2024)
Rekening Courant	€ 0 (2024)
Verstrekke garantie	€ 0 (2024)

Percentage deelname TI in de verbinding:

Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,00% (2024)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,00% (2024)
Percentage financiering TI	0,00% (2024)

Risicobeheersing:	N.v.t.
--------------------------	--------

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Woningnet N.V.
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Vestigingsplaats	Utrecht
Inschrijfnummer KvK	30171204
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	Woonruimtebemiddeling
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	Woonruimtebemiddeling
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 4.493.000 (2024)
Omvang van het agio	€ 70.000 (2024)
Kwalificatie verbinding	Overige effecten
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woonforte is aandeelhouder
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee

Financiële gegevens:

Eigen vermogen	€ 6.689.000 (2024)
Balanstotaal van de verbinding	€ 8.582.000 (2024)
Jaaromzet	€ 16.225.000 (2024)
Jaarresultaat	€ 119.000 (2024)
Kapitaaldeelname	€ 2.455 (2024)
Verstrekke leningen	€ 0 (2024)
Rekening Courant	€ 0 (2024)
Verstrekke garantie	€ 0 (2024)

Percentage deelname TI in de verbinding

Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,04% (2024)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,04% (2024)
Percentage financiering TI	0,00% (2024)

Bijzonderheden:

Tot 1 april 2019 maakte Woonforte, via Holland Rijnland Wonen, gebruik van de dienstverlening door Woningnet N.V. Hierdoor bezit Woonforte 200 aandelen, in verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van de aandelen komen te vervallen.

Woonforte wil deze aandelen verkopen om de verbinding te beëindigen.

Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., pas dan komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Ondertekening van het Jaarverslag 2025

Ondertekening

Akkoord

Alphen aan den Rijn, 18 juni 2026

Bestuur:

M.F. Brewster
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen:

B. de Maar
Voorzitter

M. Souverijn
Lid

M.C.J. Schoordijk
Lid

E. Kemperman
Lid

A. Azouz
Lid

Overige gegevens en controleverklaring



Resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte is met betrekking tot de bestemming van het resultaat geen bepaling opgenomen. Woonforte voegt het resultaat toe aan de overige reserves.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonforte

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonforte te Alphen aan den Rijn gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis van ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het 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 Woonforte zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij 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 jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 39.826.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.857.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van

het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 21.710.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.991.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 93.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1.085.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonforte heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonforte die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk “Risiko’s in 2025” van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico’s.

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: - journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; - schattingen en schattingsprocessen; - significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: - de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; - het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; - specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; - journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonforte bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg)volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie

Onze controleaanpak en observaties

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.210 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woonforte.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonforte waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht onder hoofdstuk 5.3.1 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonforte externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlaast belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonforte aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonforte toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

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 is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Onder toelichtingsnummer 6.1.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonforte gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.

Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.
- de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Onder toelichtingsnummer 6.1.1 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

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.

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 bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonforte vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. 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 het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Den Haag, 19 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Teksten door afdeling Communicatie - met dank aan:

- Esther Daniëls
(Woord vooraf van directeur-bestuurder en Woord vooraf van voorzitter RvC)

Fotografie - met dank aan:

- Hans Doderer
- Gerrit Jan Voerman Fotografie, Alphen aan den Rijn

Het Jaarverslag 2025 is gemaakt met behulp van [iwink.report](#).