


Jaarverslag 2025

Statutair gevestigd te Deventer Stichting woonbedrijf ieder1 is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988

088 111 0 222
info@ieder1.nl

Overstichtlaan 2
7414 AP Deventer 

KPMG Audit
Document Waarde Ons Rapport
33342316SW00201901GRN n.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

ieder1

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Deel A Bestuursverslag	7
Hoofdstuk 1 Betaalbaar wonen.....	7
1.1 Betaalbare woonlasten	7
1.1.1 Toewijzingen.....	7
1.1.2 Huurachterstand.....	9
1.1.3 Ontruimingen.....	9
1.2 Differentiatie huurprijzen.....	10
1.2.1 Bezitsgegevens.....	10
1.2.2 Slaagkans.....	11
1.2.3 Zoektijd.....	11
1.3 Basiskwaliteit woningen.....	12
1.3.1 Woningverbetering.....	12
1.3.2 Planmatig onderhoud.....	13
1.3.3 Contractonderhoud.....	13
1.3.4 Serviceonderhoud.....	14
1.3.5 Mutatieonderhoud.....	14
1.3.6 Reparatieonderhoud.....	15
1.3.7 Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering.....	15
1.3.8 Huurderstevredenheid.....	15
1.4 Efficiënte organisatie.....	16
1.4.1 Interne projecten en ontwikkelingen.....	16
1.4.2 Organisatiestructuur.....	18
1.4.3 Governance Code Woningcorporaties 2025.....	19
1.4.4 Juridische structuur.....	20
Hoofdstuk 2: Wonen met zorg en welzijn	21
2.1 Wonen met zorg en welzijn is afgestemd op de behoefte van de huurder	21
2.2 Actieve netwerken.....	21
2.2.1 Samenwerkingsverbanden.....	21
2.2.2 Participatie huurders.....	25
2.3 Passende woning.....	26
2.4 Bevlogen medewerkers.....	26
2.4.1. Talentontwikkeling.....	27
2.4.2. Doorstroom.....	27
2.4.3 Verzuim.....	27
2.4.4 Re-integratie.....	28
2.4.5 Integriteit.....	28
2.4.6 Arbo en veiligheid.....	28
Hoofdstuk 3 Samen in de Buurt.....	29
3.1 Huurders voelen zich thuis	30
3.1.1 Klantgerichte organisatie.....	30
3.2 Veerkrachtige buurten	31
3.2.1 Buurt in Beeld onderzoeken.....	31
3.2.2 Leefbaarheid in de wijken.....	31
3.3 Differentiatie woningtype	32
3.3.1 Aan- en verkoop 2025.....	32
3.3.2 Verdeling bezit naar woningtype.....	32
3.4 Aantrekkelijke werkgever	33
3.4.1 Werken aan een netwerkgerichte organisatiecultuur.....	33
3.4.2 Medewerkerstevredenheid.....	34

3.4.3 In- en uitstroom.....	34
3.4.4 Medezeggenschap medewerkers 2025 (OR)	34
Hoofdstuk 4 Beter klimaat	35
4.1 Toekomstbestendige woningvoorraad	35
4.1.1 Nieuwbouw en herstructurering 2025	36
4.1.2 Duurzame energiebronnen.....	37
4.1.3 Circulariteit.....	38
4.2 Bewustwording.....	39
4.3 Klimaatadaptatie.....	39
4.4 Energieneutrale organisatie	41
Hoofdstuk 5 Risicobeheersing.....	41
Hoofdstuk 6 Financiële resultaten.....	49
6.1 Resultaten Financiële prestatie-indicatoren.....	49
6.2 Marktwaarde en beleidswaarde sociaal vastgoed	50
6.3 Financieel resultaat.....	51
6.4 Overige financiële informatie	53
Deel B Verslag van de Raad van Commissarissen	56
1.1 Inleiding	56
1.2 Besturen en toezichthouden	57
1.3 Profiel en samenstelling Raad van Commissarissen	59
1.4 Deskundigheidsbevordering	62
1.5 Functioneren	62
1.6 Stakeholders	63
1.7 Vergaderingen Raad van Commissarissen.....	64
1.8 Commissies.....	65
1.9 Bestuur	67
1.10 Vergoeding Raad van Commissarissen	68
Deel C Jaarrekening	70
1. Jaarrekening.....	70
1.1 Balans per 31 december 2025 (vóór resultaatbestemming).....	70
1.2 Winst- en verliesrekening over 2025.....	73
1.3 Kasstroomoverzicht over 2025 (directe methode).....	74
1.4 Algemene toelichting.....	75
1.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	76
1.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	91
1.7 Kasstroomoverzicht	98
1.8 Uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.....	99
1.9 Bepaling reële waarde	99
1.10 Verbonden partijen.....	99
1.11 Gebeurtenissen na balansdatum	99
1.12 Toelichting op de balans	100
1.13 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	122
1.14 Toelichting op het kasstroomoverzicht	129
1.15 Gescheiden balansen per 31-12-2025	130
1.16 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025.....	136
1.17 Gescheiden kasstroomoverzicht 2025.....	138
1.18 Gebeurtenissen na balansdatum	140
Deel D Overige gegevens	143
1. Overige gegevens	143
1.1 Statutaire resultaatbestemming	143
1.2 Controleverklaring	143

Voorwoord

Beste lezer,

In dit jaarverslag kijken we terug op 2025: een jaar waarin we samen hard hebben gewerkt aan onze maatschappelijke opdracht. Betaalbaar en prettig wonen blijft de basis voor een goed leven. Voor veel mensen staat die basis onder druk. De geopolitieke spanningen van de afgelopen jaren hebben geleid tot hogere energieprijzen en aanhoudende inflatie. Dat raakt juist mensen met een laag of middeninkomen het hardst. Tegelijkertijd kiest het nieuwe kabinet voor stevige bezuinigingen op sociale zekerheid en zorg. Dit betekent minder ondersteuning voor mensen in kwetsbare posities. Voor hen wordt het moeilijker om rond te komen en om tegenvallers op te vangen. In die context is een betaalbare en stabiele woonbasis belangrijker dan ooit. En daar blijven wij ons dan ook hard voor maken.

Prettig en betaalbaar wonen

Betaalbaarheid bleef ook in 2025 een belangrijk thema. Door passend toe te wijzen, aandacht te hebben voor huishoudens met financiële zorgen en samen te werken met partners in schuldhulpverlening, proberen we te voorkomen dat huurders in grote financiële problemen komen. Als we het hebben over betaalbaar wonen, hebben we het niet alleen over de huurprijs maar kijken we naar de totale woonlasten. Daarin zijn energielasten een grote factor. We blijven dan ook stappen zetten in verbetering en verduurzaming van onze woningen. In 2025 hebben we 346 woningen onderhouden, verbeterd en verduurzaamd, met aandacht voor comfort, betaalbaarheid en CO₂-reductie.

Sterke wijken en samenwerken

Wij willen dat iedereen op zijn eigen manier kan wonen in een sterke en veerkrachtige buurt. Om dat te bereiken is een goede samenwerking in de wijken erg belangrijk. Ik ben dan ook blij met de prettige samenwerking die wij hebben met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en op de betrokkenheid die bewoners laten zien bij hun buurt.

Neem bijvoorbeeld de Zuidwijken in Zutphen. Hier bundelen we met bewoners, welzijnsorganisaties en gemeente de krachten om de wijk sterker, groener en socialer te maken. En in Deventer konden we in nauwe samenwerking met de gemeente en KonnecteD een tweede Powerhouse openen, waar 7 jongeren zonder stabiele thuissituatie een nieuwe start kunnen maken – met een eigen woning, persoonlijke begeleiding en een superbuur die de jongeren helpt met dagelijkse vragen bij zelfstandig wonen en leven.

Samen met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties hebben we onze handtekening onder de jaarlijkse prestatieafspraken gezet. In beide gemeenten zetten we in op betaalbare, duurzame en goede sociale huurwoningen. In Deventer hebben we in 2026 focus op jongerenhuisvesting, terwijl we in Zutphen met de inzet van wooncoaches, bewoners gaan ondersteunen bij het vinden van een woning die past bij hun wensen en levensfase. De wooncoach gaat in gesprek over woonwensen, mogelijkheden en eventuele aanpassingen, en helpt bewoners om tijdig weloverwogen keuzes te maken. Zo brengen we de doorstroming op gang en dragen we eraan bij dat mensen prettig, veilig en toekomstbestendig wonen in een woning die hun leven past.

Ik ben trots dat we op de ieder1 manier (betrokken, dichtbij én met oog voor elkaar) kunnen bijdragen aan prettige, sterke en veerkrachtige buurten.

Nieuwbouw en voorbereid op morgen

Afgelopen jaar hebben we ons portefeuilleplan herijkt. Dit plan laat een hoog ambitiegehalte zien. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken zoeken we bewust de grenzen van het financieel haalbare op. Die ambitie is noodzakelijk, want de wooncrisis houdt onverminderd aan. Ook in 2025 is het aantal actief woningzoekenden verder gestegen ten opzichte van 2024. In Deventer nam het aantal woningzoekenden toe met 664, van 4.567 naar 5.231, en in Zutphen met 535, van 1.633 naar 2.168. Deze cijfers onderstrepen de noodzaak van onze keuze om beschikbaarheid als hoogste prioriteit te stellen. In de komende vijftien jaar zullen we ruim 3.000 nieuwe woningen toevoegen aan onze portefeuille, zodat meer mensen toegang krijgen tot een passende en betaalbare woning. Het plan laat een hoog ambitiegehalte zien, waarmee we de grenzen van het financieel haalbare bewust opzoeken in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.

In 2025 hebben we daar met de oplevering van 128 nieuwe, energiezuinige woningen een mooie stap in gezet. Daarnaast hebben we zowel in Deventer als in Zutphen verdere plannen gemaakt met de gemeenten. In Zutphen transformeren we de Zeeheldenbuurt in de komende jaren naar een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk, door 240 oude woningen te vervangen door totaal 390 nieuwe woningen, waarvan minimaal 240 in het sociale huursegment. En in Deventer bereiden we samen met de gemeente de herstructurering voor van het Ludgeruskwartier. Vanaf 2028 worden hier in verschillende fasen 256 verouderde woningen gesloopt en vervangen door 459 nieuwe, duurzame woningen: waarvan 297 sociale huurwoningen, 75 woningen middenhuur woningen en 87 koopwoningen.

De basis op orde binnen de organisatie

2025 stond intern in het teken van het versterken van onze basis. We hebben gewerkt aan betere processen, betrouwbare data, digitale ondersteuning en een veilige en gezonde werkomgeving. Deze investeringen zijn niet altijd zichtbaar voor onze huurders, maar zijn essentieel om onze maatschappelijke taak goed en verantwoord te kunnen blijven uitvoeren.

Dank en vooruitblik.

Als ik naar woonbedrijf ieder1 kijk, zie ik een organisatie die mensgericht werkt en zich met overtuiging inzet voor haar huurders. Ik zie medewerkers die dicht bij de bewoners staan, die luisteren, meedenken en handelen. En een organisatie die zich bewust is van haar verantwoordelijkheid, nu en in de toekomst. Ik wil dan ook alle medewerkers bedanken voor hoe zij op mensgerichte en betrokken wijze elke dag het verschil maken. Dat zien we ook terug in het rapportcijfer dat huurders ons dit jaar gaven voor onze dienstverlening: een 8,1. Dat cijfer ervaren wij als een grote waardering. Het bevestigt dat onze inspanningen worden gezien en gewaardeerd – en dat is waar we het voor doen: voor onze huurders.

Graag dank ik dan ook onze huurders voor het vertrouwen en het meedenken in 2025. En in het bijzonder bedank ik HuurdersBIJ1 voor de constructieve samenwerking. Samen houden we elkaar scherp en gericht op wat echt telt.

We kunnen met trots terugkijken op 2025. En met realisme en ambitie kijken we vooruit. De opgaven blijven groot, maar met deze mensen, deze samenwerkingen en deze koers heb ik er vertrouwen in dat we blijven bouwen aan betaalbare woningen, sterke wijken en een duurzame toekomst.

Ik wens u veel leesplezier met ons jaarverslag 2025.

Annelies Barnard
Directeur-bestuurder, woonbedrijf ieder1



DEEL A

Bestuursverslag



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

6

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Deel A Bestuursverslag

Hoofdstuk 1 Betaalbaar wonen

Een fijn en betaalbaar huis is de basis voor een goed leven. We begrijpen hoe belangrijk het is dat mensen zonder zorgen hun woonlasten kunnen betalen. Daarom zorgen we voor betaalbare, energiezuinige woningen en buurten waar iedereen zich thuis kan voelen. We staan klaar om onze huurders te helpen, bijvoorbeeld met tips om energie te besparen of bij financiële problemen. Onze huurprijzen passen bij het inkomen, en onze woningen zijn goed onderhouden en toekomstbestendig. Daarmee blijft betaalbaar wonen ook voor volgende generaties gegarandeerd.

1.1 Betaalbare woonlasten

Betaalbaar wonen gaat over meer dan alleen de huurprijs van een woning. Een woning kan een aantrekkelijke huurprijs hebben, maar als energiekosten en overige lasten als boodschappen e.d. hoog zijn, kan het wonen alsnog (te) duur worden. Kortom als de totale woonlasten te hoog zijn hebben onze huurders het zwaar. In 2025 hebben we daarom een start gemaakt met meer inzicht krijgen in doelgroepen waarbij het risico op betalingsachterstanden het grootst is. Dit is gedaan met behulp van data en analyse hiervan door Springco. Deze informatie wordt ingezet voor bijvoorbeeld acties die bewustwording creëren bij onze huurders of keuzes in onze eigen bedrijfsvoering en dienstverlening die ten goede komen aan betaalbare woonlasten.

De woonlasten bestaan voor een deel uit de huur die huurders betalen. De gemiddelde huur van onze woningen is in 2025 gestegen met 4,86% van bijna € 605 naar € 635. Hiermee volgen we het gemiddelde in de sector.

Tabel 1: Voldoende betaalbare woningen

Kerntaak	Eenheid	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Betaalbaarheid	€ per woning	€ 635,13	€ 604,81

1.1.1 Toewijzingen

Om sociale huurwoningen eerlijk en betaalbaar te verdelen, houden we rekening met een paar belangrijke dingen. De wet bepaalt dat we bij toewijzing van een woning aan een huurder vooral kijken naar de samenstelling van het huishouden en het inkomen. Daarnaast hebben we binnen Woonkeus Stedendriehoek afspraken gemaakt om het woningaanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de behoeften van onze huurders. Zo zorgen we ervoor dat iedereen een eerlijke kans krijgt op een passende woning.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling houdt in dat corporaties minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een jaarinkomen tot en met € 49.669 (eenpersoons) of € 54.847 (meerpersoons) toewijzen. De overige, maximaal 15% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. We hebben deze ruimte de afgelopen jaren maar beperkt benut. Deels omdat er niet sterk op gestuurd is, deels omdat we deze ruimte willen inzetten voor verhuizingen n.a.v. de herstructureringsprojecten. Dit was wel de verwachting, maar het gevolg hiervan is dat de planning van deze projecten vertraging heeft opgelopen. De volgende tabel laat zien hoeveel woningen we hebben toegewezen op basis van de staatssteunregeling. De toewijzingen in 2025 vallen binnen de gestelde normen.

Tabel 2: Staatssteunregeling (85/15)

	Norm	2025	2025	2024	2024
Huishoudinkomen tot €49.669* (eenpersoons)	≥85%	769	97,2%	665	96,7%
Huishoudinkomen en €54.847* (meerpersoons)					
Huishoudinkomen hoger dan €49.669 en €54.847*	≤15%	22	2,8%	23	3,3%
	100%	791	100%	688	100%

* = prijspeil 2025

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat van de woningtoewijzingen aan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens) minstens 95% een woning toegewezen krijgt met een huur die past bij het inkomen. Wij hebben in 2025 98,63% van de woningen passend toegewezen. Daarmee voldoen we aan de wetgeving.

Toewijzen op basis van urgentie

In de regio Stedendriehoek hebben we met de andere corporaties afspraken gemaakt over het toewijzen op basis van urgentie. Deze afspraken en de urgentiecriteria zijn vastgelegd in het convenant Woonruimteverdeling. Hiermee kunnen we, in uitzonderlijke gevallen, een woning met voorrang aan iemand toekennen. Dit kan alleen op basis van een urgentieverklaring. Als er sprake is van een noodsituatie, wordt een urgentieverklaring toegekend. Urgentiecriteria kunnen bijvoorbeeld zijn: medische of sociale indicatie, leeftijd, woon-werkafstand of herstructurering.

In 2025 hebben we in totaal 116 toewijzingen gedaan op basis van urgentie. Dit is substantieel meer dan de afgelopen jaren (69 in 2024 en 80 in 2023). De hogere aantallen worden veroorzaakt door de grootschalige herstructureringsprojecten Ludgeruskwartier in Deventer en de Zeeheldenbuurt in Zutphen. Huurders waarvan de woning wordt gesloopt krijgen met voorrang een andere huurwoning. De komende jaren lopen deze projecten nog door en is de verwachting dat het aantal toewijzingen op basis van urgenties op dit niveau zal blijven.

Tabel 3: Toewijzing op basis van urgentie

	Norm	2025 aantal	2025 percentage	2024 aantal	2024 percentage
Passend toegewezen	95% of hoger	508	98,6%	439	97,8%
Niet passend toegewezen	Kleiner dan 5%	7	1,4%	10	2,2%
Toegewezen op basis van urgentie		116		69	

Woonkeus afspraken

Binnen Woonkeus Stedendriehoek hebben we afspraken gemaakt over de verdeling van het woonaanbod in relatie tot het passend toewijzen. Uitgangspunt is dat iedereen evenveel kans maakt op een betaalbare woning. Om dit te bewerkstelligen is afgesproken dat 60% van de woningen wordt aangeboden met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens, 20% tot de 2e aftoppingsgrens en 20% tot aan de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens. Omdat de haalbaarheid afhankelijk is van de vrijkomende woningen, is per categorie een afwijking met een bandbreedte van 10% boven of onder de norm toegestaan. In 2025 zijn we binnen deze bandbreedtes gebleven en daarmee voldoen we aan de afspraken.

Tabel 4: Verdeling verhuringen naar huurprijsklasse via Woonkeus

Verhuringen	Norm	2025		2024	
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 682,96)	60%	430	53,8%	380	57,8%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 731,93)	20%	231	28,9%	171	26,0%
Tot aan liberalisatiegrens (€ 900,07)	20%	138	17,3%	107	16,3%
	100%	799	100,0%	658	100,0%

Huisvesting statushouders

Het huisvesten van statushouders is een maatschappelijke verantwoordelijkheid die we gezamenlijk dragen met het rijk, gemeenten en andere organisaties. De gemeenten Deventer en Zutphen maken jaarlijks met de corporaties afspraken over de plaatsing van statushouders in sociale huurwoningen. Voor beide steden geldt dat de aantallen inclusief de gezinsherenigingen zijn. In beide gemeenten wordt de gemeentelijke taakstelling verdeeld o.b.v. een verdeelsleutel onder de corporaties. Onderstaand betreft de aantallen na toepassing verdeelsleutel voor woonbedrijf ieder1.

In Zutphen is de taakstelling voor 2025 behaald. In Deventer was er vanuit 2024 nog een forse achterstand van 72 plaatsingen. Met het kunnen plaatsen van 121 mensen door ieder1 is de taakstelling van 2025 wel behaald maar heeft woonbedrijf ieder1 onvoldoende bij kunnen dragen om de achterstand van 2024 in te lopen. Redenen hiervoor zijn o.a. dat het om veel 1 persoonshuishoudens en dus veel woningen gaat. Ook is er goed gekeken naar leefbaarheid en in dat kader spreiding van doelgroepen.

Tabel 5: Huisvesting statushouders

Huisvesting statushouders	Eindstand wb1 2024	Norm wb1 (taakstelling 2025)	Resultaat wb1 2025
Deventer Aantal statushouders	-72	98	121
Zutphen Aantal statushouders	+7	69	78
Totaal Aantal statushouders	-65	167	199

1.1.2 Huurachterstand

In 2025 is een toename zichtbaar van de huurachterstanden, met name in het tweede halfjaar. Deze stijging kent meerdere oorzaken en hangt samen met zowel economische als persoonlijke factoren bij onze huurders. De aanhoudende druk op het huishoudboekje heeft bij een deel van onze huurders geleid tot financiële knelpunten. Dit onderstreept het belang van vroegtijdige signalering, persoonlijk contact en samenwerking met onze netwerkpartners. We gaan dan samen in gesprek om te begrijpen wat er aan de hand is en zoeken naar een oplossing die haalbaar is. Dankzij de goede samenwerking met onze netwerkpartners zoals het Budget Adviesbureau Deventer in Deventer en met Perspectief en Team Schuldhulp in Zutphen slagen we er in de meeste gevallen in om huurders die openstaan voor hulp daadwerkelijk te ondersteunen. Zo zorgen we er samen voor dat financiële problemen niet verder oplopen en huisuitzetting kan worden voorkomen.

Tabel 6: Huurachterstand (bedragen x € 1.000)

Huurachterstand	Openstaand saldo -/voorziening	Resultaat 2025	Resultaat 2024
		€ 737	€ 681

1.1.3 Ontruimingen

Als woningcorporatie doen wij er alles aan om ontruimingen te voorkomen. Wanneer er signalen zijn van overlast of betaalachterstanden, staan we klaar om huurders te ondersteunen. Ons doel is om problemen in een vroeg stadium samen aan te pakken, zodat deze niet hoeven te leiden tot een

uitzetting. Alleen in het uiterste geval, wanneer alle aangeboden hulp wordt geweigerd, zijn we genooddaakt een ontruiming aan te zeggen. En zelfs dan bieden we een huurder nog steeds een laatste kans om de uitzetting te voorkomen door alsnog hulp te accepteren.

Dankzij deze persoonlijke en preventieve aanpak zien we al jarenlang een daling in het aantal huisuitzettingen op basis van huurachterstand. Dit bevestigt voor ons hoe waardevol het is om te blijven investeren in vroegtijdige signalering en oprechte aandacht voor onze huurders.

Daarnaast is deze positieve ontwikkeling mede mogelijk gemaakt door de goede samenwerking met onze netwerkpartners, waaronder zorgpartijen, politie en veiligheidsdiensten. Door deze integrale samenwerking kunnen we sneller en effectiever problemen signaleren en aanpakken, wat bijdraagt aan een veilige en stabiele woonomgeving voor onze huurders

We blijven ons onverminderd inzetten om problemen vroegtijdig te signaleren en te ondersteunen waar nodig. Zo bouwen we samen aan een veilige en stabiele woonomgeving voor iedereen.

Tabel 7: Aangezegde ontruiming

Ontruiming	Deventer	Zutphen	Totaal 2025	Totaal 2024
Aangezegd	28	9	37	39
Uitgevoerd	4	4	8	10

Tabel 8: Oorzaak ontruiming

Oorzaak ontruiming	Financieel	Overlast	Hennep	Totaal 2025	Totaal 2024
Deventer	1	3	0	4	7
Zutphen	2	2	0	4	3
Totaal	3	5	0	8	10

Kijken we naar de reden voor ontruiming, dan zien we dat er vooral redenen zijn voor ontruiming die te maken hebben met overlast.

In bovenstaande rapportage kan de indruk ontstaan dat er niet wordt gehandhaafd op basis van hennep of andere druggerelateerde zaken. In sommige gevallen verloopt de keuze voor handhaving anders dan gebruikelijk. Zo hebben zeven huurders, bij wie de politie drugs aantroef en die handel vanuit de woning dreven, zelf de huurovereenkomst beëindigd. De huurder kiest op advies van de woningcorporatie bewust om af te zien van een juridische procedure, en in plaats daarvan de huur op te zeggen. Deze aanpak past binnen onze strategie om ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen, maar ook om duidelijke grenzen te stellen waar nodig.

1.2 Differentiatie huurprijzen

Wij vinden dat iedereen recht heeft op een woning die past bij het inkomen. Daarom zorgen we ervoor dat onze woningen aansluiten op de verschillende financiële situaties van mensen die afhankelijk zijn van sociale huur. Daarom houden we in onze woningvoorraad de volgende verdeling aan: 50% van onze woningen in de sociale huur wordt verhuurd tot de laagste aftoppingsgrens, 25% tot de hoogste aftoppingsgrens en de overige 25% wordt verhuurd tot de huurtoeslaggrens. Op deze manier zorgen we ervoor dat er voor iedereen een betaalbare woning is.

1.2.1 Bezitsgegevens

De onderstaande tabel geeft de verdeling weer van de woningvoorraad over de diverse huurprijsklassen.

Tabel 9: Aantal woongelegenheden per 31-12-2025, ingedeeld naar huurprijsklasse

Woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Totaal percentage van totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens t/m € 477,20	488	599	1	1.088	8,3%
Tot aftoppingsgrens laag (van € 477,21 t/m € 682,96)	4.814	3.739	35	8.588	65,4%
Tot aftoppingsgrens hoog (van € 682,97 t/m € 731,93)	919	660	19	1.598	12,2%
Tot huurtoeslaggrens (van €731,94 t/m € 900,07)	883	530	3	1.416	10,8%
Boven huurtoeslaggrens vanaf € 900,08	298	137	0	435	3,3%
Totaal woongelegenheden	7.402	5.665	58	13.125	100,00%

1.2.2 Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans is dat een woningzoekende voor een woning in aanmerking komt. De slaagkans wordt bepaald door het aantal verhuringen in een jaar te delen door het aantal actief woningzoekenden. In onderstaande tabel wordt het aantal actief woningzoekenden en verhuringen in de eigen woonplaats weergegeven met de daaruit voortkomende slaagkans.

De slaagkans schommelt al jaren tussen de 11% en 15%. Nieuwbouw levert in sommige jaren een lichte verbetering op van de slaagkans, om het jaar daarna wederom te dalen. Daaruit blijkt dat de nieuwbouw die gerealiseerd wordt nog niet het gewenste effect op de slaagkans heeft. Dit komt mede doordat het aantal actief woningzoekenden nog steeds toeneemt.

Tabel 10: Slaagkans

Slaagkans	Einheid	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Deventer	Aantal actief woningzoekenden	5.231	4.567
	Aantal verhuringen	796	640
	Slaagkans	15,2%	14,0%
Zutphen	Aantal actief woningzoekenden	2.168	1.633
	Aantal verhuringen	375	186
	Slaagkans	17,3%	11,4%

1.2.3 Zoektijd

De zoektijd geeft aan hoe lang iemand gemiddeld zoekt naar een huurwoning. Dit is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het moment dat het huurcontract wordt getekend. We rekenen alleen de jaren waarin de woningzoekende actief heeft gereageerd (tenminste 1 x per jaar). Mensen kunnen dus jaren ingeschreven staan, maar zodra ze actief gaan zoeken duurde het in 2025 gemiddeld 16,8 maanden voordat ze een huis vonden.

De zoektijd in zowel Deventer als Zutphen is gestegen.

Tabel 11: Zoektijd

Zoektijd (mnd)	2025	2024
Deventer	16,8	16,7
Zutphen	16,8	16,1

1.3 Basiskwaliteit woningen

Een woning moet niet alleen betaalbaar zijn. Het moet ook een plek zijn waar je je thuis voelt en prettig kunt leven. Daarom zorgen we ervoor dat onze woningen goed worden onderhouden en gereed zijn voor de toekomst. Dit doen we met kleine reparaties, onderhoud bij mutatie, planmatig onderhoud en waar nodig ook met renovaties waarin we woningen verduurzamen.

We vinden het belangrijk om te weten hoe huurders de kwaliteit van hun woning ervaren. Met de KWH-score meten we hoe tevreden huurders zijn over hun woning. Het is daarbij ons doel dat huurders deze kwaliteit beoordelen met minimaal een 7,0. Zo werken we samen aan woningen waar iedereen fijn en met plezier kan wonen. Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning al jaren rond de 7. In 2025 scoorden we een 7,1.

Tabel 12: Kwaliteit van de woning

	Norm (cijfer 1-10)	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Kwaliteit van de woning	7,0	7,1	7,0

1.3.1 Woningverbetering

Door woningen te verduurzamen krijgen bewoners een comfortabele woning die minder energie verbruikt. Hierdoor verminderen de totale woonlasten voor onze huurders. Een belangrijk uitgangspunt bij alle werkzaamheden is dat de woningen voorbereid worden op een CO₂-neutrale toekomst in 2050. Dat betekent dat we overgaan van een energielabel gestuurde aanpak (uifaseren van EFG gelabelde woningen), naar een CO₂ gestuurde aanpak.

In ons duurzaamheidsbeleid hebben we afgesproken dat we de energetische ingrepen zoveel mogelijk gaan combineren met regulier planmatig onderhoud. Daardoor zullen we minder vaak grootschalige renovaties van hele complexen uitvoeren. In plaats daarvan verbeteren we steeds meer woningen gelijktijdig met regulier onderhoud (ook wel PO+ projecten genoemd). Om deze nieuwe aanpak goed in te bedden in de onderhoudsbegroting en in de organisatie, hebben we ons het afgelopen jaar voorbereid op deze omslag. Maar ook in 2026 vraagt dit binnen onze eigen organisatie en met onze externe (keten)partners nog verdere doorontwikkeling om dit goed en efficiënt uit te rollen.

In 2025 zijn in 10 complexen 346 woningen onderhouden en energetisch verbeterd en weer opgeleverd aan onze huurders. Door een langere voorbereidingstijd is bij een tweetal grote projecten een belangrijk deel van de uitvoering doorgeschoven naar 2026 waardoor we in 2025 minder woningen hebben opgeleverd dan verwacht. Van één project in Zutphen is vanwege de hoge kosten de opgave zodanig gewijzigd, dat uitvoering naar 2027 is doorgezet. Alle projecten worden uitgevoerd. In 2025 lag de nadruk nog altijd op het renoveren van EFG-gelabelde woningen, maar de uitvoering van de eerste 2 PO+ projecten (onderhouden + verduurzamen) is het afgelopen jaar opgestart.

Tabel 13: Woningverbeteringsprojecten in 2025 (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	Aantal woningen	Uitgaven van de opgeleverde woningen	Aantal woningen	Uitgaven
Renovatie	346	€ 20.448	697	€ 53.095

Deventer

In het verslagjaar zijn in Deventer woningverbeteringsprojecten uitgevoerd en afgerond voor in totaal 183 woningen. Hiermee is een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad, het verbeteren van het wooncomfort en het uitvoeren van planmatig onderhoud. De projecten zijn gerealiseerd in de wijken Zandweerd, Colmschate en Keizerslanden, waaronder aan de Ossenweerdstraat (inclusief BOG-panden), de Willem Kloosstraat, Fonteinkruid, Margijnenen en de W. Pyrmontstraat. Binnen het project Margijnenen maakte tevens een appartementencomplex deel uit van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit vroeg om zorgvuldige afstemming en intensieve

samenwerking met het VvE-bestuur. Deze gezamenlijke aanpak heeft geleid tot een succesvolle uitvoering. Daarnaast is in het verslagjaar een omvangrijk woningverbeteringsproject (119 woningen) opgestart dat doorloopt in 2026.

Zutphen

In Zutphen zijn in het verslagjaar vier woningverbeteringsprojecten succesvol uitgevoerd. De werkzaamheden vonden plaats in De Hoven aan de Weg naar Voorst, in het Waterkwartier aan de Thorbeckestraat en omgeving en aan de Berkenlaan, en in de Zuidwijken aan de Tichelkuilen. Ook deze projecten waren gericht op verduurzaming, het verhogen van het wooncomfort en het waarborgen van de technische kwaliteit van de woningen. Het project aan de Tichelkuilen betrof een appartementencomplex binnen een VvE-structuur, waarbij sprake was van een complex proces dat vroeg om intensieve afstemming, betrokkenheid en besluitvorming van alle partijen. Dankzij deze gezamenlijke inspanning is ook dit project tot een goede realisatie gebracht. Parallel hieraan zijn in Zutphen meerdere nieuwe projecten gestart of in voorbereiding genomen, waaronder aan de Stokebrand en de Emmerikseweg, waarmee een stevige uitvoeringsagenda voor 2026 is opgebouwd.

1.3.2 Planmatig onderhoud

Om onze woningen comfortabel en veilig te houden, voeren we regelmatig inspecties en onderhoudswerkzaamheden uit. Onder planmatig onderhoud verstaan we alle activiteiten die nodig zijn om de basiskwaliteit en veiligheid van een woning of wooncomplex te waarborgen. Denk hierbij aan onderhoud aan de buitenzijde, brandveiligheidsmaatregelen en het vervangen van keukens, badkamers en toiletten.

In 2025 werden bij 1.019 woningen onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen uitgevoerd (waaronder schilderwerk, gevel- en/of dakherstel), waarvan 566 in Deventer en 453 woningen in Zutphen. Daarnaast werden 448 keukens, badkamers en/of toiletten vernieuwd.

Tabel 14: Planmatig onderhoud (incl. contractonderhoud) (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Planmatig onderhoud buitenkant en KBT	1.019	€ 10.656	1.746	€ 11.895
Overig planmatig onderhoud		€ 13.366		€ 13.167
Totaal planmatig onderhoud		€ 24.022		€ 25.062

Een aantal geplande financieel grote éénmalige ingrepen konden in 2025 alsnog geen doorgang vinden, waaronder onderhoud aan de Watertoren (a.g.v. flora & fauna) en herstelwerkzaamheden woningen Jan Heijenstraat (gevelherstel) in Zutphen. Dit wordt opnieuw ingepland.

1.3.3 Contractonderhoud

In woningen zijn vaak één of meerdere technische installaties aanwezig zoals cv-installaties, liften, brandmeldinstallaties en/of legionella preventiesystemen. Om te zorgen dat deze installaties goed en veilig werken sluiten we onderhoudscontracten af met gespecialiseerde leveranciers.

Tabel 15: Contractonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	Aantal contracten	Uitgaven	Aantal contracten	Uitgaven
Contract onderhoud	39	€ 5.307	38	€ 4.947

1.3.4 Serviceonderhoud

Huurders kunnen bij woonbedrijf ieder1 een servicecontract afsluiten voor onderhoudswerkzaamheden die normaal gesproken voor hun eigen rekening komen. Met dit contract kunnen huurders bellen als er reparaties uitgevoerd moeten worden die onder het servicepakket vallen. Desgewenst voeren we dan werkzaamheden uit zoals het afstellen van ramen en deuren of het smeren van sloten. Elke nieuwe huurder krijgt automatisch het servicecontract aangeboden.

Tabel 16: Serviceonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	Aantal contracten	Uitgaven	Aantal contracten	Uitgaven
Serviceonderhoud	12.846	€ 1.117	12.724	€ 1.509

Of de bijdrage van huurders voor het serviceonderhoud toereikend is, verschilt per jaar. In 2025 waren de kosten voor woonbedrijf ieder1 voor de uitvoering van de reparatieverzoeken marginaal lager dan het binnengekomen bedrag vanuit de huurders.

1.3.5 Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud wordt grotendeels door de eigen vaklieden uitgevoerd en bij bepaalde specialisaties en/of bij ondercapaciteit worden werkzaamheden extern weggezet en onder regie uitgevoerd. De uitvoerders dragen zorg voor een goede inspectie, voorbereiding en begeleiding van de werkzaamheden. Op deze manier werken zij gezamenlijk aan een goede en veilige woning voor onze nieuwe huurder.

In 2025 zijn ruim 760 woningen gemuteerd en weer gereed gemaakt voor de nieuwe huurder. De werkzaamheden per woning variëren enorm.

De trend van de afgelopen jaren met betrekking tot stijging van de mutatieomvang heeft zich in 2025 voortgezet. Het aantal grote mutaties omvat bijna 40% van de werkzaamheden. Zichtbaar is een daling van de mutatiegraad naar ca. 5,3% waardoor vanzelfsprekend onze huurders langer in dezelfde woning blijven wonen. Het gevolg hiervan is een toename van de kosten voor het mutatieonderhoud. Een andere factor die van invloed is op de mutatiegrootte, is die van huurders met sociaal maatschappelijke problemen. Deze huurders, die wij ook een woning willen bieden, gaan in het dagelijkse gebruik minder zorgvuldig met de woning om.

De totale mutatiekosten zijn vergelijkbaar met 2024, maar doordat het aantal mutaties lager is, zijn de gemiddelde kosten per mutatie in 2025 gestegen tot € 5.973. Er is in 2025 minder werk uitbesteed aan aannemers en zoveel mogelijk uitgevoerd met de eigen vaklieden. Dat laatste is ook zichtbaar door een toename van de materiaalkosten (afgehaald en klus specifiek besteld) in vergelijking met voorgaand jaar. Er worden ook kosten in rekening gebracht bij de vertrekkende huurder als deze de woning niet oplevert conform afspraken. Deze ontvangen tegoeden zijn in mindering gebracht op de gemiddelde kosten per mutatie.

Bij een 'mutatie' kan er ook sprake zijn van een badkamer-, keuken- en /of toiletrenovatie afhankelijk van de leeftijd en staat. Door deze in de mutatie mee te nemen voorkomen we dat deze werkzaamheden uitgevoerd moeten worden in bewoonde staat wat meer overlast geeft. In het kader van duurzaamheid zijn we gestart met de inzet van circulair sanitair (zie toelichting hierop in hoofdstuk 4).

Om efficiënt en kostenbewust te blijven werken heeft de optimale materiaalvoorraad continu de aandacht. Vooral de voorraad in de bedrijfsbussen. Deze optimaal houden draagt bij aan slimmer werken (minder rijbewegingen). In 2025 hebben wij aanvullend aan de vaklieden gevraagd om

zorgvuldig de urenregistratie bij te houden, en dan met name rijbewegingen. Dit geeft ons inzichten om in gesprek te gaan om gezamenlijk te kijken waar nog verdere efficiëntie valt te behalen.

De huurderswaardering van nieuwe huurders volgens de KWH cijfers lag in 2025 op een 7,7 en is daarmee gelijk aan 2024. De beoordeling van de staat van de woning bij sleuteloverdracht was een 7,2 en daarmee 0,1 punt gestegen in vergelijking met 2024.

Tabel 17: Mutatieonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Mutatie onderhoud	760	€ 4.540	930	€ 4.644

1.3.6 Reparatieonderhoud

In 2025 hebben we kosten geboekt voor 11.254 onderhoudsverzoeken, verdeeld over 5.643 woningen en 1.039 collectieve objecten, zoals technische en gemeenschappelijke ruimtes. Onze vakmannen en ketenpartners hebben in 2025 bij ongeveer 36% van onze woningen kleine of grotere reparaties uitgevoerd. Dit percentage ligt in lijn met voorgaande jaren.

Tabel 18: Reparatieonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	Aantal verzoeken	Uitgaven	Aantal verzoeken	Uitgaven
Reparatie onderhoud	11.254	€ 3.109	11.524	€ 3.430

1.3.7 Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering

Jaarlijks worden de onderhoudskosten en investeringen van ieder1 gewaardeerd in de benchmark van Aedes. Het prestatieveld Onderhoud & verbetering gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Deze worden afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.

Woonbedrijf ieder1 heeft de B score op het prestatieveld 'Onderhoud & verbetering' van afgelopen jaar weten te handhaven. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de technische woningkwaliteit (B score) en de ervaren woningkwaliteit (A score). De score C op de Instandhoudingskosten is onder andere het gevolg van het hoge aantal renovaties in vorige jaren. De score van de Aedes-benchmark 2025 heeft betrekking op de resultaten uit 2024.

Tabel 19: Benchmarkresultaat prestatieveld 'Onderhoud & verbetering'

Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering	2025	2024
Prestatieveld onderhoud en verbetering	B	B
Instandhoudingskostenindex	C	C
Technische woningkwaliteitsindex	B	A
Ervaren woningkwaliteitsindex	A	B

1.3.8 Huurderstevredenheid

Alles dat wij doen, doen wij voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. De resultaten van onze tevredenheidsmetingen gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren, maar ook om onszelf met andere woningcorporaties te kunnen vergelijken door middel van de Aedes Benchmark.

Wanneer we kijken naar de cijfers van 2025 zijn we stabiel gebleven. We hebben toch met elkaar gekeken, hoe we het oordeel van onze huurders naar een hoger plan kunnen krijgen. We zien met name een grote stijging bij onze reparatie verzoeken. We zorgen mede hierdoor dat we op een gemiddelde komen van 8,1. Met elkaar zijn we enorm trots op dat we dit samen hebben bereikt en

zien we dat de kleine veranderingen effect hebben. In 2026 zien we nieuwe kansen en gaan we ook hiermee aan de slag.

Vanaf 2026 houden we vertrokken huurders beter op de hoogte van het proces. Wanneer wij een woning aanbieden, wordt de vertrekkende huurder gebeld met de mededeling dat er een verzoek voor een bezichtiging kan komen. Zodra de woning is geaccepteerd, informeren we hen opnieuw. We verwachten dat dit leidt tot een hogere waardering van vertrokken huurders.

Tegelijkertijd komen we hiermee dichterbij onze nieuwe huurder, omdat beide partijen beter geïnformeerd zijn en er bij de sleuteloverdracht geen verrassingen ontstaan. De nieuwe huurder wordt vóór het versturen van de huurovereenkomst gebeld. Met deze extra aandacht voor nieuwe en vertrokken huurders verwachten we komend jaar een duidelijke stijgende lijn in de beoordelingen.

Tabel 20: Tevredenheidsscores

Huurderstevredenheid	2025	2024
Nieuwe huurders	7,9	7,9
Reparatieverzoeken	8,5	8,0
Vertrokken huurders	7,4	7,4
Totaal oordeel	8,1	7,9

1.4 Efficiënte organisatie

Wij willen er vandaag én in de toekomst zijn voor onze huurders. Dat vraagt om keuzes die niet alleen bijdragen aan de opgaven van vandaag, maar die onze organisatie ook op langere termijn sterk en wendbaar houden. Daarom richten wij ons op wat daadwerkelijk waarde toevoegt voor onze huurders en de samenleving, met oog voor maatschappelijke impact en financiële stabiliteit.

Om blijvend te kunnen investeren in goede, betaalbare woningen en leefbare buurten, werken wij aan een efficiënte en doelmatig ingerichte organisatie. Door onze processen continu te verbeteren en middelen bewust in te zetten, zorgen wij ervoor dat beschikbare middelen zo veel mogelijk ten goede komen aan onze kerntaak: het huisvesten van mensen.

Een belangrijke indicator voor onze financiële gezondheid is de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ratio geeft inzicht in de mate waarin onze structurele inkomsten uit verhuur en beheer toereikend zijn om aan onze renteverplichtingen te voldoen. Een gezonde ICR bevestigt dat onze bedrijfsvoering in balans is en dat wij financieel weerbaar zijn.

Deze combinatie van een efficiënte organisatie en een solide financiële basis stelt ons in staat om ook in de toekomst onze maatschappelijke rol waar te maken en blijvende waarde te creëren voor huidige en toekomstige generaties huurders.

1.4.1 Interne projecten en ontwikkelingen

Procesmanagement

Beschrijven en optimaliseren van processen is een continue proces. In 2025 lag de nadruk op het herijken, actualiseren en aanvullen van een aantal beschrijvingen van hoofdprocessen, het toetsen daarvan aan de praktijk en het borgen van interne beheersing binnen één samenhangend verbeterkader. Hiermee werkt ieder1 toe naar een duurzaam en professioneel Business Procesmanagement en blijft de organisatie aantoonbaar in control. Voor komend jaar zal procesmanagement, naast dat het een continue proces is, verder worden geoptimaliseerd. Procesbeschrijvingen zorgen ervoor dat werkzaamheden op een eenduidige en voorspelbare manier worden uitgevoerd. Ze vergroten de efficiëntie, verminderen fouten en maken verantwoordelijkheden helder. Daarnaast vormen ze een basis voor kwaliteitsverbetering, snel inwerken van nieuwe medewerkers en het waarborgen van continuïteit binnen de organisatie.

Inkoopmanagement

In 2025 zijn we gestart met het inrichten en in de praktijk werken met contractmanagement binnen Bedrijfsvoering. Deze voorbereidingen zijn bedoeld om te komen tot een gedragen contract- en leveranciersmanagementbeleid. Het opstellen van dit beleid is in 2025 nog niet gerealiseerd, mede omdat we merkten dat hiervoor meer nodig is dan alleen het formuleren van een visie of beleidskader. Het proces moet gelijktijdig worden afgestemd met de actualisatie van het inkoopbeleid. Deze interne afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden. De actualisatie van het inkoopbeleid, waarin contractmanagement wordt opgenomen, staat gepland voor 2026.

Strategische personeelsplanning

Medio 2025 zijn de voorbereidingen gestart voor de strategische personeelsplanning. Dit project is opgedeeld in 2 fasen.

In de eerste fase is er gekeken naar welke organisatieprincipes er passen bij de structuur voor het heden en mogelijk richting in de toekomst, aansluitend bij de ambities in het koersplan In de buurt. Daarnaast naar welk organisatiemodel er wenselijk/nodig is. Deze ingrediënten hebben een eerste concept van de besturingsfilosofie eind 2025 opgeleverd. De besturingsfilosofie wordt begin 2026 verder uitgewerkt waarna fase 2; de daadwerkelijke SPP wordt uitgevoerd.

ARBO en RI&E

De RI&E is afgerond en gepresenteerd. Vervolgens is het Plan van Aanpak opgesteld en dit wordt uitgevoerd. De uitvoering is gepland over meerdere jaren (afhankelijk van de zwaarte van het actie punt). Periodiek wordt op voortgang gerapporteerd door de Arbo coördinator.

IT-projecten

In 2025 is verder gewerkt aan het op orde brengen van de technische basis en de processen waarop toekomstige digitale behoeften kunnen landen. In projectvorm zijn alle digitale werkplekken vervangen, is Outlook naar de Cloud omgeving gemigreerd en is een begin gemaakt met een nieuwe cloudoplossing voor het plannen van de vaklieden. In het kader van data gedreven werken is voor alle afdelingen een operationeel dashboard opgeleverd en in gebruik genomen.

Omdat we ons realiseren dat het veilig houden van onze gegevens steeds urgenter wordt, is er nieuw beveiligingsbeleid opgesteld, een implementatieplan uitgewerkt, heeft iedere medewerker een awareness training gevolgd en hebben we onze digitale veiligheid extern laten testen. Met de belangrijkste leveranciers op gebied van ICT zijn nieuwe contracten afgesloten.

Vastgoeddata

Data wordt ook wel de nieuwe grondstof genoemd en dat geldt zeker ook voor de data van ons Vastgoed. Om goed onderbouwde beslissingen te (blijven) nemen is het belangrijk om over kwalitatief goede data te beschikken. Om deze reden hebben we conform het projectplan het afgelopen jaar een vastgoeddatastrategie uitgewerkt om een duurzame kwaliteitsslag te kunnen maken. De aanpak van dit plan is gekoppeld aan de verschillende processen binnen onze organisatie en bestaat in hoofdzaak uit een inventarisatie van de volledigheid en een toets op de datakwaliteit. Op basis van deze inventarisatie zal een verbeterplan worden opgesteld.

Verbeteren meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

In het afgelopen jaar is er een flinke kwaliteitsslag gemaakt in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB heeft hierbij een looptijd van 2026 t/m 2085 gekregen in aansluiting op de richtlijnen voor de bepaling van de beleidswaarde. In de MJOB is de basis verder verbeterd met als vertrekpunt de huidige woningkwaliteit, reguliere onderhoudscycli en waar nodig, het oplossen van bouwtechnische knelpunten vanuit het verleden (bijvoorbeeld ontwerpfouten). Het inzicht in de technische status van onze huidige woningportefeuille is flink verbeterd. Door een vraaggestuurde vervanging van keukens-, badkamers en toiletten in het verleden is de KBT-data echter niet altijd up to

date. De uitdaging voor de toekomst is om met de beschikbare middelen de woningkwaliteit op orde te houden. De verbetering van de MJOB loopt ook het volgend jaar door, waarbij tevens de aanpassingen als gevolg van de omschakeling van labelgestuurd onderhoud naar onderhoud met verduurzaming op logische momenten worden meegenomen.

Doorontwikkeling van de kwartaalrapportages

In 2025 is de Q-rapportage doorontwikkeld. Format en inhoud zijn aangepast en beter afgestemd op de informatiebehoefte van de lezer. Er is geen volledig nieuw model ontworpen, maar wel gericht verbeterd.

Ontwikkeling van duurzaamheidsrapportage (CSR/ESG)

Voor de ontwikkeling van de duurzaamheidsrapportage is er begin 2025 bewust een keuze gemaakt om dit onderdeel niet meer verder op te pakken. Dit naar aanleiding van interne prioritering op alle onderwerpen/interne projecten en de beschikbare capaciteit.

Projectmatig werken

Het projectmatig werken overeenkomstig de PMC-standaard bij renovatieprojecten heeft in 2025 een vervolg gehad. Tijdens de trainingdagen is vooral de 'zachtere' kant van het samenwerken in de projectteams onderwerp van aandacht geweest. Ook zijn einde jaar de eerste projecten geëvalueerd via de PMC-methode met veel aandacht voor 'leren' en 'verbeteren'.

De PMC-methode is ook de basis voor het projectmatig werken in meer algemene zin binnen woonbedrijf ieder1. Overeenkomstig het projectplan is in de tweede helft van 2025 een start gemaakt om dit breed binnen de organisatie te introduceren. De uitrol vindt echter in 2026 plaats, waarmee we iets op de planning achter zijn gebleven.

Huisvesting

In 2025 heeft de projectgroep een belangrijke stap gezet richting een toekomstbestendige huisvesting in Zutphen. Vanuit een duidelijke visie op duurzaamheid en efficiëntie is een uitgebreide analyse uitgevoerd van 17 potentiële locaties. Deze inspanning heeft geleid tot het opleveren van de projectopdracht. De oplevering betekent ook dat er een vervolgoopdracht gaat plaats vinden. Deze loopt door in 2026.

Ondanks de uitdagingen in beschikbaarheid en tijdsdruk, zien we deze fase als een mijlpaal: een concreet beeld op een moderne, duurzame werkomgeving die onze organisatie klaarstoomt voor de toekomst.

1.4.2 Organisatiestructuur

Woonbedrijf ieder1 kent 4 afdelingen (Klant en Wonen Deventer, Klant en Wonen Zutphen, Vastgoed en Bedrijfsvoering) en een team Bestuurszaken.

De afdelingen Klant en Wonen Zutphen en Deventer tellen in totaal 7 integrale wijkteams. In Zutphen zijn 3 wijkteams en in Deventer zijn 4 wijkteams. De medewerkers uit deze wijkteams hebben dagelijks contact met onze huurders in hun wijk. Zij weten daardoor goed wat er speelt en leeft onder huurders en in de wijk.

De afdeling Vastgoed kent 3 teams en draagt zorg voor het beheer, het planmatig en mutatieonderhoud, de verduurzaming en nieuwbouw/transformatie van woningen.

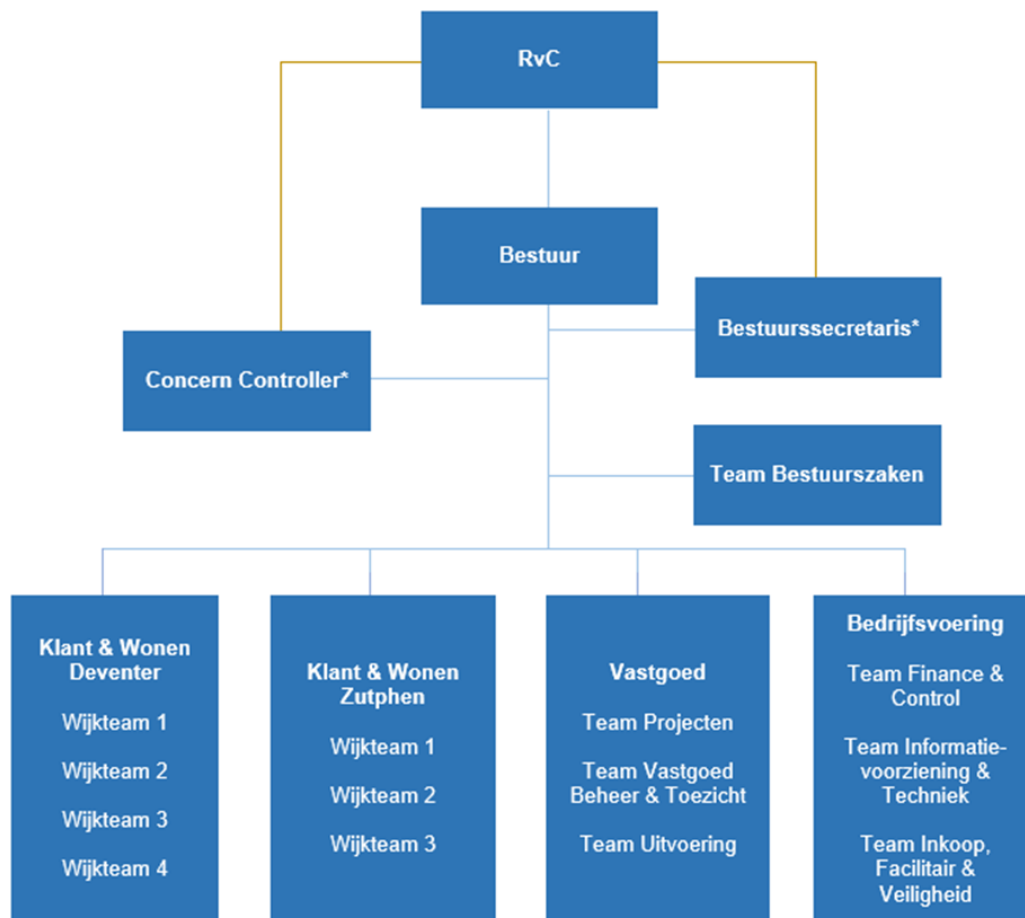
De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de teams Finance & Control, Informatievoorziening & Techniek en Inkoop, Facilitair & Veiligheid. Ook de Business controllers en de privacy officer vallen onder Bedrijfsvoering. Bedrijfsvoering adviseert, ondersteunt en faciliteert de organisatie zodat deze

optimaal kan functioneren en haar doelen kan behalen. Dit doet de afdeling door te zorgen voor efficiënte processen, goede interne structuren en de inzet van de juiste middelen.

Het team Bestuurszaken (bestaande uit de subteams P&O, strategisch advies, communicatie en directiesecretariaat) adviseert en ondersteunt het managementteam, de directeur-bestuurder en de organisatie over en bij in- en externe ontwikkelingen die van invloed zijn op de corporatie.

De concern controller en de bestuurssecretaris ondersteunen de directeur-bestuurder, het managementteam en de Raad van Commissarissen bij het besturen van de organisatie met focus op governance en risicobeheersing. Dit zijn onafhankelijke functies.

Figuur 1: Organisatiestructuur van woonbedrijf ieder1



¹ De Bestuurssecretaris en Concern Controller hebben op grond van artikel 20 van het RvC reglement een vertrouwelijke functie en kunnen uit dien hoofde direct en rechtstreeks aan de voorzitter van de RvC rapporteren.

1.4.3 Governance Code Woningcorporaties 2025

Bij de maatschappelijke taak van woonbedrijf ieder1 past een integrale bedrijfscultuur. Woonbedrijf ieder1 is lid van Aedes, de landelijke koepel van woningcorporaties. Het lidmaatschap is gekoppeld aan de Governance Code Woningcorporaties. De Governancecode is een kader voor corporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben corporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waarop ze getoetst worden. Onder andere bepalingen over integriteit, transparantie,

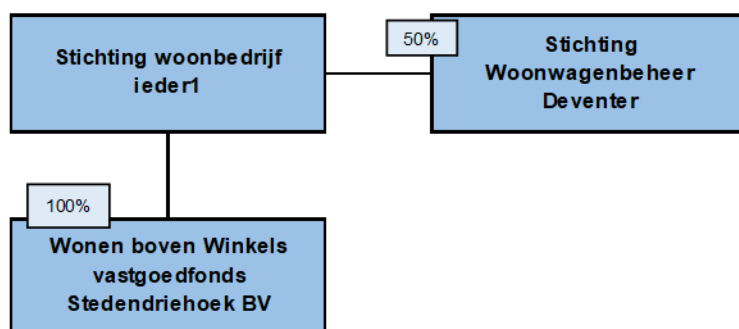
competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Woonbedrijf ieder1 volgt de in de code opgenomen principes en bepalingen.

De Governancecode Woningcorporaties is in 2025 geactualiseerd. De herziene code 2025 geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen. De code is er voor medewerkers op alle niveaus van de organisatie. De principes uit de governancecode worden geladen in de integriteitscode. Woonbedrijf ieder1 geeft betekenis aan de code via dialoog en het met elkaar bespreken van dilemma's.

1.4.4 Juridische structuur

De juridische structuur ziet er ultimo 2025 als volgt uit:

Figuur 2: Juridische structuur woonbedrijf ieder1



Wonen Boven Winkels Deventer draagt als dochtermaatschappij van woonbedrijf ieder1 bij aan een levendige en vitale binnenstad door leegstaande etages boven winkels te transformeren tot kwalitatieve midden- en vrijesectorhuurwoningen. Het bedrijf combineert creatief ondernemerschap met behoud van het historische karakter van Deventer en werkt nauw samen met lokale partners om de leefbaarheid in de binnenstad te versterken.

Op 23 juni 2020 is de Stichting Woonwagenbeheer Deventer opgericht. Dit betreft een gelieerde entiteit, waarin samen met Rentree de exploitatie van woonwagens plaatsvindt.

Tabel 21: Deelnemingen woonbedrijf ieder1 (bedragen x € 1.000)

Statutaire naam	Aard van verbinding	Statutair Kapitaal	Balans Eigen Vermogen	Balans totaal	Jaar omzet	Kapitaal deelname	Verstrekte leningen	Aandeelhouders
Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV	Vastgoed exploitatie projectontwikkeling	20.000 (geplaatst 19.995)	45.330	51.197	1.855	100%	n.v.t.	woonbedrijf ieder1

Stichting Woonwagenbeheer Deventer betreft geen deelneming, maar een gelieerde entiteit en is daarom niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Hoofdstuk 2: Wonen met zorg en welzijn

In onze wijken wonen steeds meer mensen die dagelijks zorg of ondersteuning nodig hebben. Wij vinden het belangrijk dat zij een passende woning hebben, maar net zo belangrijk vinden wij dat er naar hen wordt omgekeken. Niemand mag er alleen voor staan.

Als woningcorporatie zorgen we ervoor dat er in elke wijk voldoende woningen zijn die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Maar we gaan verder. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties, de gemeente en bewoners werken we aan buurten waar mensen elkaar helpen en waar iedereen zich veilig en thuis voelt. Zo creëren we veerkrachtige wijken waar ook mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig kunnen wonen, met de ondersteuning die ze nodig hebben dichtbij.

2.1 Wonen met zorg en welzijn is afgestemd op de behoefte van de huurder

Wij vinden het belangrijk dat iedereen een geschikte woning heeft, ook mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Daarom willen we goed begrijpen welke voorzieningen onze huurders nu en in de toekomst mogelijk nodig hebben. Op die manier kunnen we samen met onze netwerkpartners op tijd de juiste stappen zetten, zodat we kunnen zorgen voor woningen die passen bij de behoeften van onze huurders. Zo helpen we iedereen om zich thuis te voelen, nu en in de toekomst.

2.2 Actieve netwerken

We willen goede woonplekken in de wijken voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Dat lukt niet zonder goede samenwerking met bijvoorbeeld de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en collega corporaties en bewoners. In de buurt werken de wijkteams nauw samen met verschillende zorg-, welzijns- en maatschappelijke organisaties aan een gerichte aanpak die bijdraagt aan een leefbare buurt voor iedereen. Zo zorgen we er samen voor dat de wijk een fijne plek is waar iedereen zich thuis voelt. We streven naar een goede en nauwe samenwerking met partners in de wijken. Woonbedrijf ieder1 is regelmatig en actief in gesprek met haar stakeholders.

2.2.1 Samenwerkingsverbanden

Regiosamenwerking Stedendriehoek

Woonbedrijf ieder1 werkt in de regio Stedendriehoek met negen corporaties samen aan woningtoewijzing via Woonkeus. De Stedendriehoek groeit. Binnen de regio zien we een toenemende gezamenlijke focus op de Stedendriehoek. In 2025 is de nauwere samenwerking tussen alle partijen in de Stedendriehoek verder verkend. In het afgelopen jaar is de samenwerking binnen het SWS-verband versterkt en uitgebreid met de toetreding van Triada (Heerde) en Viverion (Lochem). Samen werken we aan de regionale opgave binnen de Stedendriehoek, waarbij we onze krachten bundelen om de volkshuisvestelijke uitdagingen effectief aan te pakken. De samenwerking is onder andere georganiseerd in drie thematische werktafels: Bouwen, Wonen & Zorg en Duurzaamheid. Binnen deze tafels werken we gericht aan het versnellen van de woningbouw, het ontwikkelen van passende woonzorgoplossingen en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Provincies: regionale woondeals 2.0

Door landelijke ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting krijgen provincies en regio's een steeds grotere rol bij het opstellen en bewaken van prestatieafspraken. Dit krijgt vorm via de woondeals. Het werkgebied van woonbedrijf ieder1 beslaat twee provincies: Zutphen ligt in Gelderland en Deventer in Overijssel.

In 2024 zijn de Provincie Gelderland en de Provincie Overijssel samen met gemeenten en woningcorporaties gestart met gesprekken over het actualiseren van de woondeals. Daarbij wordt de opgave op het gebied van wonen en zorg, met name voor ouderen en andere aandachtsgroepen, nadrukkelijker uitgewerkt. Woonbedrijf ieder1 neemt deel aan de Stedendriehoek, waar inmiddels een actualisatie van de woondeal heeft plaatsgevonden. De cijfers van Deventer worden daarnaast onverkort opgenomen in de woondeal West-Overijssel. In 2025 zijn de geactualiseerde woondeals verder doorgezet.

Gemeente Deventer

Woonvisie en prestatieafspraken gemeente Deventer

Woonvisie en omgevingsvisie

De gemeente heeft in 2024 de bestaande woonvisie vernieuwd. In juli 2025 is door de Gemeenteraad het Koersdocument Omgevingsvisie vastgesteld. In dit koersdocument is in aansluiting op de Woonvisie nogmaals vastgelegd dat de gemeente Deventer tot 2035 wil groeien met 10.000 woningen. Tijdens dit proces heeft woonbedrijf ieder1 in meerdere werksessies geparticipeerd. In december 2025 heeft de Gemeenteraad ingestemd met het vervolg op het koersdocument: de Ontwerp-Omgevingsvisie en deze vrijgegeven voor zienswijzen. Hierin is de ambitie opgenomen om tot 2035 11.000 woningen toe te voegen (conform Woonvisie) en 13.000 woningen voor 2040. Ook in dit proces zal ieder1 participeren in de werksessies. De omgevingsvisie wordt naar verwachting eind 2026 vastgesteld door de Gemeenteraad. De prestatieafspraken die we hebben gemaakt voor 2026 sluiten aan op de vernieuwde woonvisie en de ontwerp-omgevingsvisie.

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken de gemeenten, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties gezamenlijke prestatieafspraken. De prestatieafspraken voor 2026 zijn gemaakt tussen de gemeente Deventer, Rentree, De Marken, Woonzorg Nederland, DUWO en woonbedrijf ieder1. 2025 stond in het teken van doorstroming van senioren. Voor 2026 hebben we samen gekozen voor een extra focus op jongerenhuisvesting.

Stuurgroep extreme overlast Deventer

Bij extreme overlast is het van belang dat de verschillende partijen elkaar kennen en afspraken met elkaar maken over de aanpak van extreme woonoverlast en elkaars rollen binnen die aanpak. Binnen de stuurgroep komen, onder aanvoering van de gemeente, partijen samen om, op basis van specifieke casussen, te evalueren hoe de samenwerking gaat en waar verbetermogelijkheden zijn. We zien het aantal extreme overlastcasussen toenemen in de afgelopen jaren. Een goede samenwerking met alle partijen wordt daarom ook steeds belangrijker.

Bijzondere bemiddeling Deventer

In 2017 hebben woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, gemeente Deventer en het Bijzonder Zorgteam afspraken gemaakt over bijzondere bemiddeling. Bijzondere bemiddeling is bedoeld voor mensen (of gezinnen) die uit een instelling, maatschappelijke opvang of uit een penitentiaire inrichting komen en zelfstandig gaan wonen. Er wordt in overleg toegewerkt naar een huurcontract op de eigen naam (omklapconstructie). Tijdens de overgangperiode (één tot twee jaar) staat het huurcontract op naam van een instelling. Het aantal woningen dat beschikbaar is gesteld voor bijzondere bemiddelingen in 2025 is 16. Daarnaast zijn er 13 woningen direct bemiddeld, onder andere in verband met herstructurering en voor de Molukse Raad.

Buurtbemiddeling

Soms botst het in de wijk, en dat kan het samenleven in de buurt lastig maken. Buurtbewoners die een conflict hebben, kunnen hulp krijgen om samen tot een goede oplossing te komen. In Deventer en Zutphen werken we hiervoor samen met Buurtbemiddeling.

Tabel: Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling	Aantal aanmeldingen	Afgesloten	Succesvol
Deventer	126	101	70
Zutphen	130	120	85
Totaal	256	221	155

Cliëntenoverleg Bijzonder Zorgteam

Woonbedrijf ieder1 heeft ook in 2025 een signalerende rol vervuld in het cliëntenoverleg van het Bijzonder Zorgteam in Deventer. In dit multidisciplinaire overleg werken gemeenten, diverse zorgpartijen en woonbedrijf ieder1 samen aan een effectieve en snelle toewijzing naar zorg en hulpverlening bij constatering van probleemsituaties (verslaving, vervuiling en psychiatrische problematiek).

Schuldhelpverlening Budget Advies Deventer

Gemeente Deventer heeft samen met de woningcorporaties Rentree, De Marken en woonbedrijf ieder1 een convenant schuldhulpverlening. Dit convenant is al actief sinds 2013. Het doel van het convenant is huurders met schuldproblematiek snel hulp te bieden bij problematische schulden. Op deze manier kunnen we het aantal ontruimingen op basis van huurachterstanden terugdringen en komt de huurder niet verder in de (financiële) problemen.

Powerhouse

In Deventer hebben we opnieuw een Powerhouse geopend. Dit unieke woonconcept hebben we in nauwe samenwerking met Konnected, Humanitas en de gemeente Deventer ontwikkeld. Powerhouse biedt jongeren zonder stabiele woonplek, een springplank naar zelfstandig wonen, onderwijs en werk, binnen een betrokken en veilige buurt. In de binnenstad van Deventer hebben we in een pand zeven zelfstandige appartementen gerealiseerd, waar jongeren zelfstandig wonen samen met een betrokken superbuur. Dit is geen hulpverlener maar een betrokken bewoner die regelmatig contact heeft met de jongeren en die hen helpt met alledaagse vragen bij het zelfstandig wonen en leven. Powerhouse geeft deze jongeren de ruimte zich te ontwikkelen en hun toekomst vorm te geven. Het ligt in onze bedoeling om ook in 2026 een Powerhouse te openen. De voorbereidingen daarvoor zijn inmiddels in volle gang.

Gemeente Zutphen

Prestatieafspraken Zutphen

In Zutphen werkten we samen aan een fijne en betaalbare woonomgeving. Daarvoor maakten we prestatieafspraken met de gemeente, woningcorporatie Ons Huis, huurdersoverleggroep (HOG) Warnsveld-Zutphen en huurdersorganisatie HuurdersBIJ1. In deze afspraken is aandacht voor de volgende onderwerpen:

- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid van woningen;
- Leefbaarheid & Veerkracht in wijken en buurten;
- Verduurzaming & Energie voor een duurzame toekomst.

Wat hebben we samen bereikt t.a.v. de prestatieafspraken?

Beschikbaarheid

We trokken samen op in de bouwopgave. In 2025 zijn een aantal vastgoedprojecten afgerond en ook zijn er weer nieuwe projecten gestart (zie ook hoofdstuk 5.1.1).

Via het concept Housing First, waarbij mensen zonder thuis begeleid worden naar een woning waarbij ze ook hulp en ondersteuning krijgen bij het wonen, hebben de eerste matches in 2025 plaatsgevonden.

Het contract voor veilige en goede huisvesting voor 12 jonge statushouders is verlengd.

Leefbaarheid & Veerkracht

In de Zuidwijken heeft de gemeente, samen met bewoners en haar netwerkpartners, waaronder woonbedrijf ieder1, het Programma Sterke Wijken opgestart. De Zuidwijken is de startwijk en zal dienen als voorbeeld en leerschool voor de volgende wijken. Er wordt gewerkt naar het model Ruwaard uit Oss. Hierin staat de (vraag van) de bewoner centraal en organiseren organisaties zich daaromheen en werken volgens de ADDO-methode (Anders denken, anders doen).

Verduurzaming & Energie

We vervolgden de ontwikkeling van de energietransitie en de doorontwikkeling van de transitievisie warmte op wijk- en gebiedsniveau.

Verder participeert woonbedrijf ieder1 in de gemeentelijke ontwikkeling van meerdere warmtenetten op basis aquathermie (TEO) en warmte uit afval/rioolwater (TEA). Onze inzet is vooral gericht op de bewonerscommunicatie en deelname in de diverse werkgroepen die de techniek en businesscase uitwerken. Door goed aangehaakt te zijn borgen we de belangen van onze huurders en van woonbedrijf ieder1 zo goed mogelijk.

Hoe gaan we verder?

De gemeente is bezig met een nieuw Volkshuisvestingsprogramma, waarvan de eerste versie in de zomer van 2025 werd verwacht. Hier willen we de prestatieafspraken graag op laten aansluiten. Het Volkshuisvestingsprogramma is einde 2025 nog niet afgerond. Daarom hebben we, samen met de gemeente, de huurdersorganisaties én ook de zorgpartners, de prestatieafspraken 2026 herijkt op basis van de Woondeal.

Vangnet Zutphen

Woonbedrijf ieder1 heeft ook in 2025 een signalerende rol vervuld in het cliëntenoverleg van het Vangnet in Zutphen. In dit multidisciplinaire overleg werken gemeenten, diverse zorgpartijen en woonbedrijf ieder1 samen aan een effectieve en snelle toewijzing naar zorg en hulpverlening bij constatering van probleemsituaties (verslaving, vervuiling en psychiatrische problematiek).

Perspectief is er voor alle inwoners van Zutphen die tijdelijk ondersteuning nodig hebben en draagt daarmee bij aan de aanpak van sociale problematiek en welzijn. Als woonbedrijf steunen we dit graag door onder andere ruimte beschikbaar te stellen in een aantal buurten waar Perspectief buurtbewoners ontvangt en ondersteunt. Ook hebben we voortduren aandacht voor een goede samenwerking. Op die manier faciliteren we Perspectief in het ondersteunen van buurtgemeenschappen om overlast gevende, financiële en/of sociale problemen op te lossen.

Vroegsignalering

Woonbedrijf ieder1, Perspectief en Team Schuldhulp van de gemeente trekken samen op als het gaat om vroegsignalering van (mogelijke) schulden. Als we zien dat een huurder in de financiële problemen zit of dreigt te komen, nemen we zo vroeg mogelijk contact op met deze persoon om te helpen. Zo proberen we te voorkomen dat iemand dieper in de schulden raakt.

Opstapregeling

Steeds meer mensen stromen uit van een instelling naar zelfstandige woonruimte in de wijken. Om dit goed te laten verlopen hebben we samen met zorgorganisaties, collega-corporaties en de gemeente afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het protocol 'Opstapwoningen Zutphen 2024' (ook wel 'opstapregeling' genoemd). Binnen deze regeling worden op drie manieren woningen toegewezen; 1) uitstroom instellingen, 2) Bijzondere Bemiddeling Procesregie (gemeente) en 3) HousingFirst.

De volgende woningen zijn in 2025 toegewezen:

1) Opstap – 9 woningen (waarvan 1 door Ons Huis)

- 3x Ggnet
- 2x Dagelijks Bestaan
- 1x Humanitas
- 1x ex-gedetineerde
- 1x RIBW
- 1x Tactus

2) Bijzondere Bemiddeling Procesregie – 3 woningen

3) Housing First – 1 woning

Op dit moment hebben wij 17 lopende opstapcontracten. Er staan 5 kandidaten op de wachtlijst voor een opstapwoning en zijn er 3 kandidaten die reageren op basis van eigen punten omdat ze geen/niet voldoende woonverleden hebben in Zutphen.

2.2.2 Participatie huurders

De woningen die wij verhuren zijn de thuisbasis voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk om huurders goed en vroegtijdig te betrekken in de plannen die wij hebben voor hun woning of woonomgeving. Participatie van bewoners gebeurt onder andere in klankbordgroepen, bewonerscommissies en huurdersvertegenwoordiging.

Bij renovatie of verduurzamingsprojecten en herstructureringsprojecten stellen we participatieplannen op, waarin we beschrijven hoe en op welke momenten bewoners met ons meedenken. Daarnaast nodigen we bij dergelijke projecten bewoners uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Dit is een afvaardiging van bewoners, met wie we regelmatig in gesprek gaan over de voorgenomen plannen en om te horen wat er speelt. Zo kunnen we ook gaandeweg het project inspelen op wensen, behoeften en ideeën van de bewoners.

HuurdersBIJ1

Wij zijn erg blij met de constructieve samenwerking met de leden van onze huurdersvertegenwoordiging HuurdersBIJ1. Zij behartigen de belangen van al onze huurders en zijn daarmee zeer waardevol. In 2025 hebben zij hun zienswijze en advies gegeven over het nieuwe huurbeleid, het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid, hebben zij meegedacht en het woonbedrijf gesteund in de situatie rondom de aangekondigde huurbevriezing en meegedacht over de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid en brandveiligheid.

Bewonerscommissies

Woonbedrijf ieder1 overlegt regelmatig met de bewonerscommissies over de woonomgeving, het onderhoud aan de woningen en de diensten waarvoor we servicekosten berekenen. Ook in 2025 hebben we in het voor- en najaar overleggen gevoerd met de leden van de bewonerscommissies. Tijdens deze overleggen bespreken we alle vragen, zorgen en opmerkingen die er in een complex of buurt leven.

Wensfonds

Het Wensfonds van ieder1 is er om wensen van huurders te vervullen. Het gaat om wensen van huurders in Deventer en Zutphen, die bijdragen aan plezierig wonen. Alle huurders die iets bedacht

hebben voor hun straat of voor de wijk kunnen een wens indienen, zoals voor een straatfeest, een opruimactie, meer groen of iets anders dat blijvend bijdraagt aan het woonplezier in de straat, buurt of wijk.

Jaarlijks is een totaalbedrag van € 45.000 in het Wensfonds beschikbaar. In 2025 is er goed gebruik gemaakt van het Wensfonds, er is in totaal € 43.015 besteed aan de wensen van onze huurders.

Het huurderspanel

We vinden het belangrijk om niet vóór, maar mét onze huurders te denken. Daarom betrekken we hen actief bij ons werk. In 2025 hebben we, samen met HuurdersBIJ1, opnieuw vragenlijsten uitgezet onder ons huurderspanel, dat ruim 650 deelnemers telt. Dit digitale panel stelt ons in staat om in één keer een grote groep huurders te vragen naar hun mening over belangrijke onderwerpen. Hiermee versterken we onze huurdersparticipatie. In 2025 hebben we het panel bevraagd op de thema's onderhoud (feb '25), servicepakket (juli '25) en veiligheid (aug '25).

Onderzoek onderhoud

Zo wilden wij graag weten of de huurders op de hoogte zijn hoe wij ons onderhoud uitvoeren. Dat is in een huurderspanel beantwoord. De uitkomsten nemen wij mee in ons onderhoudsbeleid.

Onderzoek servicepakket

Ook hebben we een het huurderspanel gevraagd over hun bevindingen met het servicepakket. Hieruit bleek dat veel mensen behoefte hebben aan meer informatie en de kosten te hoog vinden. Wij maken daarom een informatiefolder over het servicepakket waarin we ook uitleggen hoe de kosten zijn opgebouwd.

Onderzoek veiligheidsbeleving

Veiligheid in en rond de woning heeft onze aandacht. Daarom vroegen wij het huurderspanel naar hun beleving op dit thema. De meeste respondenten (83%) gaven aan zich veilig te voelen. Daarvan gaf 41% aan behoefte te hebben aan informatie over brandpreventie. Daarom gaan wij vaker tips delen over brandveiligheid en algemene veiligheid in onze nieuwsbrieven en sociale mediakanalen.

2.3 Passende woning

De norm voor een 'passende woning' in het kader van wonen met zorg en welzijn drukken we uit in het aantal nultredenwoningen die we in ons bezit hebben. Een nultredenwoning is een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (rollatortoegankelijk).

In 2026 gaan we onze doelstellingen op dit onderwerp concretiseren. Daarbij maken we gebruik van de herijkte versie van ons strategisch voorraadbeleid. In 2025 hebben we in totaal 3.912 nultredenwoningen.

2.4 Bevlogen medewerkers

Bij woonbedrijf ieder1 weten we dat we onze maatschappelijke taken en doelstellingen alleen kunnen realiseren met medewerkers die zich betrokken voelen bij onze missie en maatschappelijke doelstellingen. Onze medewerkers zijn bevlogen in hun werk en voelen zich verbonden met de koers van onze organisatie.

We vinden het belangrijk dat medewerkers weten waar ze aan bijdragen en hun werk als waardevol ervaren. Als werkgever bieden we hen de ruimte om zowel persoonlijk als professioneel te blijven groeien, zodat ze zich kunnen blijven ontwikkelen.

Blijven boeien en binden

Om onze dienstverlening nu en in de toekomst op niveau te houden én om medewerkers bevlogen te houden in hun werk, investeren we in kennis, ontwikkeling en het behoud van talent. Betrokkenheid en persoonlijke en/of professionele groei blijft een belangrijk thema in de gesprekken tussen medewerkers en teamleiders. We ondersteunen dit met diverse HR-instrumenten, zoals opleidingsplannen en waarderingsinitiatieven.

2.4.1. Talentontwikkeling

De wereld om ons heen verandert in rap tempo en dat heeft ook gevolgen voor de arbeidsmarkt, voor de manier waarop mensen hun werk doen en de kennis die daarvoor nodig is. Dit benadrukt het belang om te blijven investeren in kennis en ontwikkeling. In 2025 hebben we ruim € 500 duizend geïnvesteerd in talentontwikkeling.

Bij talentontwikkeling hebben we het enerzijds over de ontwikkeling van basiskennis en vaardigheden voor (nieuwe) medewerkers, zodat zij snel en goed aan de slag kunnen. Anderzijds gaat het bij talentontwikkeling ook over trainingen en opleidingen die gericht zijn op het bijblijven in de ontwikkelingen binnen een vakgebied.

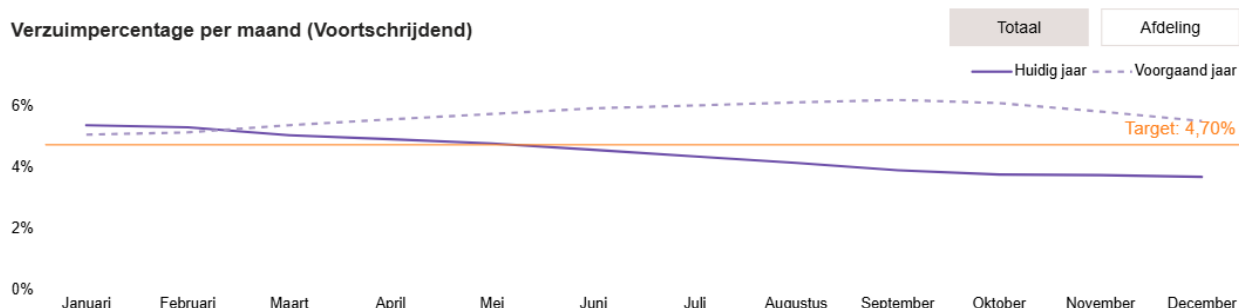
2.4.2. Doorstroom

Ontwikkeling kan er ook toe leiden dat iemand kan doorgroeien. Per 1 januari 2025 zijn 10 collega's gepromoveerd en gedurende het jaar zijn nog eens 14 collega's doorgegroeid, waarvan 8 collega's naar een nieuwe functie en 6 collega's gepromoveerd binnen de organisatie.

2.4.3 Verzuim

Een belangrijke indicator voor de bevlogenheid van onze medewerkers is het verzuim. Ons doel voor 2025 was om het verzuimpercentage niet hoger te laten oplopen dan 4,7%. In 2025 hebben we dit ruimschoots behaald met een verzuimpercentage van 3,65%. Dit is een daling ten opzichte van 2024 (5,49%). Het verzuimcijfer wordt sterk beïnvloed door het aandeel langdurig verzuim (62%).

Figuur 3: Verzuim



De trend in het verzuim laat in 2025 een dalende lijn zien.

Tabel 22: Ziekteverzuim

Verzuim	2025	2024
Lang verzuim	2,27%	4,23%
Middellang verzuim	0,62%	0,71%
Kort verzuim	0,76%	0,55%
Totaal verzuim	3,65%	5,49%

2.4.4 Re-integratie

Wij doen er alles aan om onze medewerkers op een zorgvuldige en effectieve manier te begeleiden bij hun re-integratie. Dat doen we samen met onze bedrijfsarts, die nauw betrokken is bij onze organisatie en regelmatig spreekuur houdt op ons kantoor. Zo blijven de lijnen kort en de ondersteuning persoonlijk. Uiteraard werken we hierbij volgens de richtlijnen 'Wet verbetering poortwachter'.

Ook hebben we voor onze leidinggevenden een speciale training georganiseerd zodat zij langdurig en frequent verzuim nog beter kunnen begeleiden.

Verzuim voorkomen.

Voorkomen is natuurlijk altijd beter dan genezen. Daarom zetten we bij ieder1 ook volop in op preventie. In 2025 zijn tijdens de week van de vitaliteit verschillende webinars georganiseerd om het welzijn en de veiligheid van medewerkers in hun werk te bevorderen. Ook zijn er in 2025 stoelmassages aangeboden aan alle medewerkers.

Wijkteammedewerkers en vakmannen krijgen steeds vaker te maken met verward en soms ook agressief gedrag van huurders. Zij hebben ook in 2025 een training gevolgd over hoe zij hiermee om kunnen gaan.

Om fysieke klachten te helpen voorkomen, hebben onze ergonom en preventiemedewerker een rondgang door de organisatie gedaan om te zorgen voor een goede werkplekinstelling. Binnen de wijkteams en bij de vakmannen zijn daarnaast werkplekinspecties uitgevoerd volgens de VCA-richtlijnen. Ook zetten we actief specialisten in, zoals de Arbo-arts, externe coaches en een bedrijfsmaatschappelijk werker, om medewerkers te ondersteunen en problemen te voorkomen.

2.4.5 Integriteit

Bij de maatschappelijke taak van woonbedrijf ieder1 past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt in haar integriteitscode, door middel van vuistregels, én de mogelijkheden tot het doen van een melding. Naast het tekenen van de integriteitscode bij indiensttreding, is integriteit ook onderdeel tijdens de onboarding voor nieuwe medewerkers.

Begin 2025 zijn er nieuwe interne vertrouwenspersonen benoemd. Zij hebben in 2025 deelgenomen aan het inwerkprogramma dat samen met de externe vertrouwenspersoon werd vormgegeven. Ook hebben zij een opleiding gevolgd. Woonbedrijf ieder1 heeft drie interne en een externe vertrouwenspersoon. De voormalige interne vertrouwenspersonen hebben eind 2024 aangegeven na vijf jaar hun rol als vertrouwenspersoon neer te leggen.

De vertrouwenspersonen en de Compliance Officer zijn goed vindbaar binnen de organisatie. Er zijn door medewerkers, teamleiders en managers veel vragen gesteld of advies gevraagd over integriteit en ongewenst gedrag of interpretatie van de integriteitscode. We willen een werkcultuur waarin medewerkers elkaar kunnen en mogen aanspreken. Dit kan leiden tot aanvullende afspraken of een passende oplossing of maatregel. Geen van deze vraagstukken heeft geleid tot een officiële interne melding.

2.4.6 Arbo en veiligheid

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in het verder professionaliseren van het Arbo- en veiligheidsbeleid. Dit heeft geleid tot meer aandacht voor arbeidsomstandigheden, risico's en preventie binnen de organisatie. We blijven in de organisatie het belang benadrukken van het melden van incidenten en (bijna) ongevallen.

In 2025 hebben we 17 meldingen gekregen van ongevallen en incidenten (ten opzichte van 21 in 2024). Binnen deze cijfers zien we een lichte stijging van agressie-incidenten. Dit benadrukt het

belang van blijvende aandacht voor training, weerbaarheid en een goede opvolging van aangifteprocedures.

Deze toename sloot aan bij wat ook uit de RI&E naar voren kwam: alleen werken brengt een verhoogd risico met zich mee, vooral door de groei van agressie en ongewenst gedrag, zowel in de maatschappij als binnen onze wijkteams. Daarom hebben we in 2025 een belangrijke veiligheidsverbetering doorgevoerd voor collega's die alleen of buiten onze kantooromgeving werken. De bestaande oplossing voldeed in de praktijk niet, onder andere door de korte accuduur van devices, handmatige bediening, het ontbreken van een gebruiksvriendelijke app en beperkte dekking in enkele gebouwen. Hierdoor werd het systeem nauwelijks gebruikt en bood het onvoldoende bescherming. Daarom is in 2025 de overstap gemaakt naar Multibel alleen-werkbeveiliging, een betrouwbaardere en gebruiksvriendelijkere oplossing die werkt via een fysieke knop, automatische valdetectie of de Multibel-app. Met Multibel is een duidelijke en tastbare veiligheidsverbetering gerealiseerd, die zowel de feitelijke veiligheid als het veiligheidsgevoel van buitenmedewerkers versterkt.

Deze focus op veiligheid sloot aan bij de bredere verbeteringen die we in 2025 hebben doorgevoerd binnen de organisatie. In totaal hebben we 177 verbeteracties uit de Risico-inventarisatie en -evaluatie opgepakt en afgerond. Eind 2025 stonden nog 40 acties open, die in 2026 worden uitgevoerd. De voortgang hiervan wordt actief gemonitord en ondersteund door teamleiders en de Arbo-coördinator.

Hoog (Risicoklasse 1) – 40 risico's opgelost

- Werk door derden (Arbo-risico's, contractvorming, risicobeheersing, toezicht)
- Voorlichting & onderricht (asbest, veilig werken, kantoorrisico's)
- BHV (alarmering, middelen, organisatie)

Midden (Risicoklasse 2) – 55 risico's opgelost

- Kantoor-/baliewerkplekken & beeldschermwerk
- Agressie (beleid, alarmering)
- Arbeidsmiddelen (hulpmiddelen, werkplekinrichting, informatievoorziening)

Laag (Risicoklasse 3) – 82 risico's opgelost

- Tijd- en plaats onafhankelijk werken / thuiswerken
- Kantoorwerkzaamheden (huisvesting, klimaat)
- Diverse overige onderwerpen (magazijn, vakmensen)

Uit de werkplekinspecties blijkt dat de organisatie goed presteert, met een score van 9,2 op "werkplek op orde".

Kortom: 2025 laat zien dat de aandacht voor gezond en fijn werken z'n vruchten afwerpt. In 2026 gaan we veilig werken in de organisatie nog verder verbeteren door structurele aandacht voor melden van incidenten, bewustwording, procesborging en compliance.

Hoofdstuk 3 Samen in de Buurt

Wij willen dat iedereen zich thuis voelt in de buurt en prettig met elkaar kan samenleven. In een groeiende en steeds diversere samenleving zorgen wij voor een passend en gedifferentieerd woningaanbod, zodat huurders kunnen wonen op een plek die past bij hun levensfase en leefstijl.

Samen met bewoners en onze samenwerkingspartners dragen we bij aan een leefbare omgeving waar acceptatie, respect en samenwerking centraal staan. Door te zorgen voor een divers woningaanbod en actief samen te werken, creëren we veerkrachtige buurten waarin iedereen zich welkom en gehoord voelt.

3.1 Huurders voelen zich thuis

Of huurders zich thuis voelen meten we op 2 manieren in de tevredenheidsonderzoeken die we maandelijks uitvoeren:

1. In welke mate huurders zich thuis voelen in hun woonomgeving;

Dit wordt gemeten door de volgende vragen: 'Voelt u zich veilig in uw buurt' (7,3), 'Ervaart u overlast in uw buurt' (6,9), 'Vindt u uw buurt schoon en netjes (6,5)' en 'Zet de corporatie zich in voor een prettige en veilige buurt' (6,2). Voor deze scores geldt dat wij op of boven het landelijk gemiddelde scores, in positieve zin.

2. In welke mate huurders tevreden zijn over de dienstverlening van woonbedrijf ieder1;

Onze dienstverlening wordt door onze huurders beoordeeld met een 8,1 gemiddeld. De processen die hierin worden meegenomen zijn de nieuwe huurders (7,9), vertrokken huurders (7,4) en reparatieverzoeken (8,5) (zie ook 2.3.8).

3.1.1 Klantgerichte organisatie

Naast de tevredenheidsonderzoeken zijn er meer indicatoren waaraan we aflezen hoe klantgericht onze organisatie is. Dit zijn de telefonische bereikbaarheid en de klachten (aantal en afhandeling).

Telefonische bereikbaarheid

Wij willen goed bereikbaar zijn voor onze huurders. Daarom hebben we onszelf de norm gesteld dat 80% van de binnenkomende telefoontjes binnen 30 seconden wordt opgenomen. Zo voorkomen we wachtrijen aan de telefoon voor onze huurders.

In 2025 hebben we in totaal ruim 59.793 telefoontjes beantwoord. 85% van deze binnenkomende gesprekken konden we binnen 30 seconden beantwoorden.

Tabel 23: Servicelevel

Servicelevel	Eenheid	2025	2024	2023	2022	2021
Gemiddeld	%	85	84	80	80	81

Wij vinden het belangrijk dat huurders tevreden zijn en de wijkteammedewerkers werken hier hard aan. Zo brengen we nieuwe huurders, een paar weken na de verhuizing naar hun nieuwe huurwoning, altijd een bezoek om samen te evalueren hoe het verhuurproces is gegaan en of er nog dingen zijn in de woning die onderhoud of reparatie nodig hebben. We vragen huurders hoe zij de dienstverlening en het contact met woonbedrijf ieder1 ervaren hebben.

Als huurders onze dienstverlening met een 6 of lager beoordelen, nemen wij altijd contact met hen op. We bespreken dan wat wij voor deze huurder kunnen doen zodat deze minder ontevreden is.

We kunnen niet altijd voorkomen dat huurders klachten over ons hebben. In 2025 hebben we 46 klachten ontvangen van huurders. Dat zijn er meer dan in 2024. Het bestuur brengt verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten.

Tabel 24: Aantal klachten

Klachten	2025	2024
Totaal	46	35

Klachtencommissie

Een goede afhandeling van klachten draagt bij aan de klanttevredenheid en het verbeteren van processen. In bijna alle gevallen lukt het om een goede oplossing te vinden voor de klant. Als dit niet lukt wordt de klacht voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC). Dit heeft in 2025 geleid tot 9 hoorzittingen (t.o.v. 12 hoorzittingen in 2024).

3.2 Veerkrachtige buurten

Wij streven ernaar dat onze huurders wonen in veerkrachtige buurten: buurten waarin bewoners zich ondersteund voelen, betrokken zijn bij elkaar en samen met maatschappelijke partners werken aan leefbaarheid en veiligheid. Samenredzaamheid staat hierbij centraal.

In 2025 zijn we gestart met het Programma Veerkrachtige Buurten. In januari van dat jaar is een programmaleider aangesteld om het programma verder vorm te geven en te verankeren.

In Zutphen werken we samen met de gemeente binnen het programma Sterke Wijken. Dit programma is een aanpak om de sociale cohesie, leefbaarheid en eigen kracht van buurten en wijken te versterken, door bewoners en maatschappelijke partners actief te betrekken bij oplossingen voor sociale en economische uitdagingen. Het beoogt problemen integraal te benaderen via wijkgericht werken, door samenwerkingen tussen wijkbewoners, professionals en organisaties uit zorg, welzijn, wonen en veiligheid te versterken. Hierbij staat het ADDO-principe (“Anders Denken, Doen en Organiseren”) centraal als methode om samen te leren, experimenteren en innovatieve oplossingen te vinden. In Deventer werken we hiervoor samen met Wijkgenoot. De Wijkgenootaanpak zet in op het stimuleren van ontmoeting en ondersteuning van bestaande sociale groepen. Aansluiten bij wat er is dus. Zo wordt er door professionals en vrijwilligers gezamenlijk met bewoners gewerkt aan versterking van het ‘sociaal weefsel’ in de wijk. Hierbij wordt, net als in Zutphen, ook geïnvesteerd in domein overstijgend werken. We hebben als woonbedrijf samen met partijen hard gewerkt aan het vormgeven van en bijdragen aan de programma's en het aanhaken van bewoners en partners. Er is nog veel te doen maar we zijn trots op waar we zijn gekomen het afgelopen jaar, er ligt een mooie basis om op door te bouwen!

3.2.1 Buurt in Beeld onderzoeken

In 2025 zijn tien Buurt in Beeld-onderzoeken afgerond. Buurt in Beeld is een door ons ontwikkeld instrument dat een integraal beeld geeft van de leefbaarheid en veerkracht van buurten. We combineren beschikbare data met gesprekken met bewoners en netwerkpartners. De uitkomsten leiden tot concrete aanbevelingen, die worden vertaald naar buurtagenda's.

3.2.2 Leefbaarheid in de wijken

In 2025 zijn zoals altijd veel activiteiten uitgevoerd om het onderlinge contact tussen bewoners te versterken. Deze activiteiten dragen bij aan sterke sociale netwerken en worden uitgevoerd in samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners.

Tabel 25: Kosten leefbaarheid (bedragen x € 1.000)

Leefbaarheid	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Klantbegeleiding en Wensfonds	195	236
Huurdersvereniging/huurdersplatform	21	30
Bewonersparticipatie	44	36
Buurtbemiddeling	119	115
Huismeesters/buurtconciërges	4	4
Overige leefbaarheidsuitgaven	309	391
Toegerekende kosten	2.327	2.167
Totaal leefbaarheid	3.018	2.979

3.3 Differentiatie woningtype

In een veerkrachtige buurt voelen bewoners zich betrokken en dragen ze bij aan een fijne leefomgeving. Dit begint met woningen die passen bij verschillende levensfasen en behoeften.

Een gevarieerd woningaanbod in grootte, prijs en doelgroep zorgt ervoor dat iedereen een passende plek kan vinden en deel uitmaakt van de gemeenschap. Mensen die passend wonen, voelen zich meer thuis en blijven langer, wat de stabiliteit en betrokkenheid in de buurt versterkt.

Daarom nemen we variatie in ons woningaanbod mee in investeringskeuzes, zoals herstructurering en aankopen. In 2026 werken we dit verder uit met ons strategisch voorraadbeleid en inzichten uit Buurt in Beeld.

3.3.1 Aan- en verkoop 2025

In 2025 heeft woonbedrijf ieder1 geen woningen complexmatig verkocht. Via reguliere verkoop zijn in 2025 in totaal 14 woningen (Deventer: 10 woningen, Zutphen: 4 woningen) verkocht. Daarnaast zijn twee bedrijfsruimten verkocht (één in Deventer en één in Zutphen) en zijn in Zutphen 6 parkeerplaatsen verkocht. Tot slot zijn twee kavels verkocht waarop een erfpachtconstructie van toepassing was. De kavels zijn verkocht aan de woningeigenaren.

In 2025 zijn twee woningen aangekocht (één in Deventer, één in Zutphen). Met deze aankopen verminderen we versnipperd bezit doordat complexen in zijn geheel in ons bezit komen. Dit komt onderhoud van het gehele complex ten goede. Zo werken we aan toekomstbestendige buurten.

3.3.2 Verdeling bezit naar woningtype

In beeld is gebracht welke woon- en overige eenheden woonbedrijf ieder1 in haar bezit heeft op 31 december 2025.

Tabel 26: Woongelegenheden en niet woongelegenheden per 31-12-2025 (in aantallen en percentages)

Woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Totaal woongelegenheden	7.402	5.665	58	13.125	100,00%

Overige woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Intermediaire verhuur	677	293	0	970	98,28%
Woonwagens, standplaatsen	0	17	0	17	1,72%
Totaal overige woongelegenheden	677	310	0	987	100,00%

Niet woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Intermediaire verhuur	12	10	0	22	1,43%
Garages, parkeerplekken, bergingen	767	615	0	1.382	90,09%
Bedrijfsruimten / winkels	70	5	0	75	4,89%
Maatschappelijk vastgoed	13	42	0	55	3,59%
Totaal niet woongelegenheden	862	672	0	1.534	100,00%

Eindtotaal	8.941	6.647	58	15.646	100,00%
------------	-------	-------	----	--------	---------

Tabel 27: Woongelegenheden per woningtype per 31-12-2025 (in aantallen en percentages)

	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Woongelegenheden					
Appartement met lift	1.565	1.695	57	3.317	23,50%
Appartement zonder lift	2.773	1.550	0	4.323	30,63%
Eengezinswoning	3.064	2.420	1	5.485	38,87%
Intermediaire verhuur	677	293	0	970	6,87%
Woonwagens, standplaatsen	0	17	0	17	0,12%
Eindtotaal	8.079	5.975	58	14.112	100,00%

3.4 Aantrekkelijke werkgever

Als woningcorporatie willen we te allen tijde in kunnen spelen op veranderingen in de samenleving en in de behoeften van onze bewoners. Dit kunnen we alleen doen met betrokken en gemotiveerde medewerkers. We willen een werkgever zijn waar mensen graag werken, zich gewaardeerd voelen en echt het verschil kunnen maken.

Onze medewerkers werken samen op een mensgerichte en betrokken manier en voelen eigenaarschap in hun dagelijkse werk. We streven naar een flexibele, slagvaardige en diverse organisatie, waarin iedereen zich thuis voelt en bijdraagt.

3.4.1 Werken aan een netwerkgerichte organisatiecultuur

In 2025 is het cultuurtraject verder verdiept en concreter gemaakt door onze kern- en ontwikkelwaarden actief te laden in de organisatie. Dit startte met een verhalencampagne waarin medewerkers persoonlijke ervaringen deelden over de kernwaarden betrokken, mensgericht en over de ontwikkelwaarden samenwerken en eigenaarschap. Hierdoor gingen de waarden meer leven en werd steeds duidelijker wat we precies met de kern- en ontwikkelwaarden bedoelden. Deze betekenis hebben we vastgelegd.

Kernwaarde BETROKKEN

Wij verbinden ons aan de doelen en de maatschappelijke opgave van de organisatie en werken met toewijding om deze te behalen.

Kernwaarde MENSGERICHT

Wij hebben oog voor gevoelens, situaties en verhalen van anderen en staan open voor hun perspectief.

Ontwikkelwaarde SAMENWERKINGSGERICHT

Wij richten ons actief op samenwerking en staan open voor kennisdeling. We werken samen aan gedeelde doelen vanuit vertrouwen en waarderen ieders bijdrage.

Ontwikkelwaarde EIGENAARSCHAP

Wij nemen verantwoordelijkheid voor ons werk, onze keuzes en de resultaten die we behalen.

Vervolgens zijn teams met elkaar in gesprek gegaan over houding en gedrag in het dagelijks werk. Tijdens de jaarlijkse zomerbijeenkomst voor medewerkers hebben we gereflecteerd op samenwerking binnen en buiten de organisatie. De ingezette koers in 2025 is heel waardevol. In 2026 geven we dan ook vervolg aan het cultuurtraject.

Versterken van leiderschap

In 2025 is het traject voor ondersteunend en verbindend leiderschap verder doorontwikkeld en nadrukkelijk verbonden met de organisatie. Managers en teamleiders hebben gezamenlijk richting en betekenis gegeven aan leiderschap binnen woonbedrijf ieder1, zowel individueel als vanuit de leidende coalitie. Verbindend leiderschap is daarbij het uitgangspunt. In 2026 gaan we verbindend leiderschap verder verdiepen om dit principe duurzaam te verankeren binnen de organisatie.

3.4.2 Medewerkerstevredenheid

Om te blijven groeien als aantrekkelijke werkgever, luisteren we actief naar onze medewerkers. Eén keer per 2 jaar voeren we een medewerkersonderzoek uit. Het vorige onderzoek was in 2024, waarmee er voor 2025 geen onderzoek op de planning stond. In 2025 lag de focus op het uitwerken van de aanbevelingen uit het onderzoek van 2024.

Vanuit de aanbevelingen van het medewerker onderzoek uit 2024 hebben we in 2025 de focus gelegd op het vieren van succes met elkaar (o.a. door het delen van successen op WOBI en traktaties bij het behalen van bepaalde mijlpalen), het versterken van de samenwerking tussen teams, versterken van het leiderschap door voortzetting van het traject bij De Baak en procesoptimalisatie. Ook hebben we een start gemaakt met visie op organisatiesturing, waarin het werkend krijgen van het koersplan een belangrijk deel van de opdracht vormt. In 2026 geven we hier vervolg aan. Onder andere met het uitvoeren van de strategische personeelsplanning.

3.4.3 In- en uitstroom

In 2025 mochten we 22 nieuwe collega's (46 in 2024) verwelkomen, terwijl we afscheid namen van 14 medewerkers (41 in 2024), onder wie 2 gepensioneerden (8 in 2024). De gemiddelde personeelsomvang in 2025 bedroeg 203,8 FTE. In totaal zitten we qua aantal FTE's onder de begroting. Aan het eind van 2025 zien we dat de totale bezetting is afgenomen.

Tabel 28: Aantal FTE's ultimo jaar

FTE's	2025	2024
FTE's in vaste dienst	185,52	168,77
FTE's tijdelijk in dienst	20,47	32,28
FTE's inhuur	12,29	23,50
Totaal FTE's bezetting	218,28	224,55
Totaal FTE's begroot (excl. inhuur)	217,76	213,66
Totaal FTE's begroot (inhuur)	10,71	7,66

Het generatiepact

Het generatiepact Woondiensten geeft corporatiemedewerkers van 63,5 jaar (per 1 april 2025) en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken, met een tegemoetkoming in het salaris en 100% pensioenopbouw. In 2025 namen 8 deelnemers deel aan het generatiepact. Dat helpt om deze doelgroep gezond en gemotiveerd aan het werk te houden. Bovendien heeft een jongere generatie daarmee kans om in te stromen of hun loopbaan door te ontwikkelen.

3.4.4 Medezeggenschap medewerkers 2025 (OR)

In 2025 heeft de Ondernemingsraad (OR) zes keer vergaderd met de Directeur-bestuurder en zijn er twee heisessies georganiseerd. Tijdens de overleggen stonden belangrijke thema's op de agenda, zoals werkdruk en verzuim, vacatures en verloop, arbeidsomstandigheden en huisvesting, ontwikkelingen IT-projecten en interne beheersing, veiligheid & welzijn en het preventief medisch onderzoek en de organisatieontwikkeling & de implementatie van het koersplan. Ook zijn onderwerpen zoals de indexatie van de bedrijfsregelingen, de CAO, de huisvesting in Zutphen, de Aedes monitor P&O en de werving van de nieuwe MT leden besproken. De eerste heisessie stond in het teken van de klantvisie, waarbij we met de OR de richting van de klantvisie hebben bepaald in een

workshop. Ook zijn tijdens de eerste heisessie de resultaten van de evaluatie van de generieke functieprofielen besproken. De tweede sessie, na de zomer, draaide om de strategische keuzes voor 2026 en het daaruit volgende jaarplan met de interne projecten voor 2026. Ook is met de OR gekeken naar het plan van aanpak om te komen tot een besturingsfilosofie. Daarnaast heeft de OR in 2025 meegedacht over verschillende thema's en instemming verleend of positief geadviseerd op het aanstellen van de interne vertrouwenspersonen, de vernieuwde wagenparkregeling, track and trace bedrijfsauto's (t.b.v. controle door Belastingdienst), de herbenoeming van de voorzitter van de RvC, werkbeveiliging (Multibel), inhuur ZZP, invoeren VOG, uitvoeringsregeling handgereedschap en het plan van aanpak RI&E.

Samen met de Ondernemingsraad werken we aan een veilige, prettige werkomgeving.

Hoofdstuk 4 Beter klimaat

Als woningcorporatie spelen we een belangrijke rol in het creëren van een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving. Om ook in de toekomst prettig en veilig te wonen, is duurzaamheid een essentieel onderdeel van onze volkshuisvestelijke taak. Daarom zetten we ons volop in om de CO₂-uitstoot te verlagen, in lijn met het Klimaatakkoord van Parijs. We verduurzamen onze woningen door betere isolatie, het stapsgewijs aardgasvrij maken van bestaande bouw en het bouwen van bijna energie neutrale nieuwbouwwoningen (BENG). Daarnaast dragen we bij aan een circulaire economie door steeds vaker herbruikbare en biobased materialen en grondstoffen toe te passen. Ook introduceren we op termijn 'losmaakbaarheid' als aandachtspunt bij bouw en onderhoud, zodat materialen eenvoudig opnieuw gebruikt kunnen worden.

Een beter klimaat bereiken we echter alleen samen. Daarom vinden we het belangrijk om huurders te betrekken en te stimuleren om ook zelf klimaatvriendelijke keuzes te maken. Zo werken we gezamenlijk aan een duurzame toekomst.

4.1 Toekomstbestendige woningvoorraad

Voortgang CO₂-reductie

Klimaatverandering brengt toenemende uitdagingen met zich mee en daarom nemen we steeds meer maatregelen om onze woningen en woonomgeving hierop aan te passen. Onze voortgang naar een klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad meten we aan de hand van twee belangrijke doelen: het verminderen van de CO₂-uitstoot (gas) en het terugdringen van het aantal woningen met een E, F of G energielabel.

CO₂-uitstoot

Onze doelstelling is om jaarlijks 3% CO₂-reductie te realiseren ten opzichte van 2013. Dankzij grootschalige renovaties, die de warmtebehoefte flink hebben verlaagd, hebben we de afgelopen jaren bovengemiddeld veel CO₂-gereduceerd met een piek van 6,7% in 2024. In 2025 is de reductie beperkt gebleven tot ruim 1%. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de reductiepiek in 2023 en 2024 én de teruglopende grootschalige renovatie aantallen. De verduurzamingsroute via de natuurlijke onderhoudsmomenten moet nog goed op gang komen en ook het grootschalig aardgasvrij maken van de bestaande woningen is door onze strategische keuzes nog niet op stoom. Hierdoor komen we de aankomende jaren in een dip terecht voordat deze weer aantrekt. Ons doel blijft om gemiddeld 3% per jaar te reduceren, gemeten over de lange termijn (2013 - 2050).

Woningen met een energielabel E, F of G

Begin 2025 hadden we nog 378 woningen met een minder goed energielabel (exclusief monumenten en voor sloop aangewezen woningen). Eind Q4 is de voorraad met EFG gelabelde woningen afgenomen tot 317 woningen. Hiermee zijn we flink achtergebleven ten opzichte van het doel van 200 woningen per jaar, dat op zich te hoog is vastgesteld in relatie tot de gereduceerde renovatie-omzet en de overloop van enkele grote projecten tot in 2026. De prognose is in de loop van het jaar om deze

reden al bijgesteld naar 75 woningen. Het doel blijft om eind 2028 het gros van deze woningen aangepakt te hebben.

4.1.1 Nieuwbouw en herstructurering 2025

Wij blijven ook komende jaren fors investeren in het verduurzamen van onze woningvoorraad. Naast het renoveren van woningen vervangen we sterk verouderde woningen voor nieuwe duurzame woningen. Hierbij maken we meteen de stap naar bijna energie neutrale woningen die daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van de woonlasten door een lage energierekening. Daarnaast zijn onze nieuwbouwwoningen aardgasvrij en daardoor nagenoeg CO₂-neutraal. Hiermee dragen ze in hoge mate bij aan de CO₂-doelstellingen. In 2025 leverden we 128 nieuwe woningen (2024: 75) aan de huurders op, dat zijn er 14 meer dan begroot.

Nieuwbouw Deventer

Steenbrugge

In Steenbrugge is het afgelopen jaar verdere invulling gegeven aan een meerjarige gebiedsontwikkeling, waarmee jaarlijks nieuwe woningen aan de sociale huurvoorraad worden toegevoegd. Binnen deze ontwikkeling worden in totaal 98 eengezinswoningen gerealiseerd, bestemd voor de sociale huur en geschikt voor drie- en vierpersoonshuishoudens. Hiervan zijn dit jaar 39 woningen opgeleverd. Daarnaast zijn, als vervolg op de opleveringen in 2024, de resterende 30 flexwoningen gerealiseerd en in gebruik genomen. Deze flexwoningen bestaan uit compacte appartementen en zijn bedoeld voor spoedzoekers, jongeren en statushouders. Zowel de eengezinswoningen als de flexwoningen zijn fabrieksmatig geproduceerd en kenmerken zich door een uitstekende milieuprestatie. Door het houbouwconcept voldoen de flexwoningen aan de strenge eisen die worden gesteld binnen de Milieu-investeringsaftrek (MIA).

In 2025 hebben we vaart gezet in het ontwikkelen van nieuwe woningprojecten om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. De start van de bouw van 126 nieuwe woningen in o.a. Steenbrugge staat gepland voor 2026, met een gedeeltelijke oplevering in 2027. Met deze projecten boeken we concrete vooruitgang in het vergroten van het woningaanbod en zorgen we dat meer huishoudens toegang krijgen tot een geschikte en betaalbare woning. Onze inzet laat zien dat we actief bouwen aan een leefbare stad en een toekomstbestendige sociale huurvoorraad.

Nieuwbouw Zutphen

In Zutphen zijn op twee locaties nieuwe woningen gerealiseerd: in De Hoven (Baankstraat/Molenweg) en aan de W.H. Vliegenstraat (Waterkwartier).

W.H. Vliegenstraat

Aan de W.H. Vliegenstraat zijn inmiddels alle 37 woningen opgeleverd. Deze woningen zijn fabrieksmatig geproduceerd volgens een houtbouwconcept, waardoor ze lichter zijn en op het bestaande fundament van de gesloopte woningen kunnen worden geplaatst. Ook deze woningen scoren zeer goed op het gebied van milieuprestatie en voldoen daarmee aan de strenge eisen van de Milieu-investeringsaftrek (MIA).

Molenweg

Aan de Molenweg zijn in 2025 in totaal 33 woningen gerealiseerd. De overige 21 woningen, voornamelijk aan de Baankstraat, zijn in aanbouw en worden naar verwachting in de lente van 2026 opgeleverd. De woningen stonden gepland voor oplevering in 2025 maar onverwachte plaatselijke bodemvervuiling heeft tot aanvullende onderzoeken en vertraging geleid. Alle woningen zijn grondgebonden en grotendeels bestemd voor sociale verhuur, met enkele woningen in het niet-DAEB segment.

Herstructurering Ludgeruskwartier (Deventer) en Zeeheldenbuurt (Zutphen)

In 2025 hebben we stevig ingezet op de voortgang van onze grote herstructureringsprojecten, met aandacht voor duurzame woningen en een prettige leefomgeving voor huidige en toekomstige bewoners. In Zutphen zetten we belangrijke stappen in het herstructureringsproject Zeeheldenbuurt, waar we samen met bewoners en de gemeente werken aan de transformatie van het gebied naar een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk met huur- en koopwoningen. Hier worden 240 sociale woningen vervangen door totaal 390 nieuwe woningen, waarvan minimaal 240 in het sociale huursegment. Eind 2025 maakten we nieuwe afspraken met de gemeente over het samenwerkingsmodel met een actieve rol en betrokkenheid van de gemeente. Dit moet in 2026 haar beslag krijgen.

In Deventer bereiden we de herstructurering van het Ludgeruskwartier in de wijk Keizerslanden voor. Vanaf 2028 worden in meerdere jaren 256 verouderde woningen gesloopt en vervangen door 459 nieuwe, duurzame woningen: 297 sociale huurwoningen, 75 woningen in het middenhuursegment en 87 koopwoningen. Het sloopbesluit is inmiddels genomen en bewoners van de eerste fase kunnen gebruikmaken van het sociaal plan, waardoor zij ruim de tijd hebben om een passende tijdelijke woning te vinden. In 2025 werkten we het omvangrijke aanbestedingsprogramma en de marktconsultatie uit om direct in het nieuwe jaar hiermee naar buiten te kunnen treden.

Met deze projecten boeken we concrete vooruitgang, vergroten we de woningvoorraad, realiseren we toekomstbestendige kwaliteit en zorgen we voor een evenwichtige mix van woonvormen en huursegmenten in de wijken.

4.1.2 Duurzame energiebronnen

In het Klimaatakkoord van 2019 is afgesproken dat de Nederlandse woningvoorraad uiterlijk in 2050 aardgasvrij is. Deze landelijke doelstelling vraagt om een gefaseerde en gebiedsgerichte aanpak, waarbij gemeenten een centrale regierol vervullen. Om hier invulling aan te geven hebben gemeenten, samen met belangrijke stakeholders zoals woningcorporaties, waterschappen, provincies en netbeheerders, in 2021 de Transitievisie Warmte (TVW) opgesteld. In deze visie is per gemeente vastgelegd welke alternatieve warmteoplossingen kansrijk zijn en in welke wijken de aanpak als eerste wordt opgepakt.

Om de Transitievisie Warmte verder te concretiseren en te vertalen naar uitvoerbare stappen, is in de afgelopen periode gewerkt aan de opstart van het warmteprogramma. Zowel in Deventer als in Zutphen zijn wij hier in het afgelopen jaar nauw bij betrokken geweest. Het warmteprogramma vormt de schakel tussen beleid en uitvoering en biedt een programmatische aanpak om samen met partners en bewoners toe te werken naar aardgasvrije wijken.

Binnen het warmteprogramma wordt toegewerkt naar concrete warmteplannen op wijk- en buurtniveau. In deze warmteplannen wordt in hoofdlijnen beschreven hoe en wanneer woningen en andere gebouwen van het aardgas afgaan, welke duurzame warmtealternatieven daarbij in beeld zijn en welke randvoorwaarden daarbij een rol spelen. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor betaalbaarheid, betrouwbaarheid en duurzaamheid van de oplossingen, evenals voor de betrokkenheid van bewoners en andere bouwdegenaren.

Het afgelopen jaar stond verder in het teken van het opbouwen van de benodigde samenwerking, het verder uitwerken van de governance en het verzamelen en analyseren van data over de gebouwde omgeving. Daarnaast is gestart met het bepalen van prioritaire wijken en het verkennen van mogelijke warmteoplossingen, zoals warmtenetten, individuele (hybride) warmtepompen en andere duurzame alternatieven. Hiermee is een belangrijke basis gelegd voor de verdere uitwerking en besluitvorming in de komende jaren, waarin de stap van plannen naar daadwerkelijke uitvoering steeds concreter wordt. Bij onze investeringsbeslissingen bij renovatie/verduurzaming houden we inmiddels al zoveel mogelijk rekening met de warmteplannen en waar mogelijk en logisch passen we onze bestaande woningen hierop aan.

In de TVW zijn in beide gemeenten startwijken aangewezen voor een warmtenet. In Zutphen gaat het om TEO Helbergen/Componistenbuurt en TEA Noordveen. Daarnaast is in 2025 het project GAZZ (Grootschalige Aquathermie Zutphen Zuid) opgestart als (grootschalige) landelijke pilot van een warmtenet op basis van aquathermie, waarvan TEO Helbergen deel zal uitmaken. Woonbedrijf ieder1 participeert actief in de verschillende stuur- en projectgroepen. Wij zijn geen risicodragende deelnemer in de aanleg- en exploitatie van het net zelf, maar participeren graag in de ontwikkelfase om het duurzaam betaalbaar krijgen en houden van warmte voor onze bewoners te borgen. Ook hebben wij hiertoe een actieve rol in de communicatie- en participatieprogramma's die hiervoor dienen. De samenwerking tussen alle partijen die nodig is om de warmtenetten tot stand te brengen, is in 2025 vastgelegd in een 'letter of intent' (LOI). Hierin staat de bijdrage die iedere deelnemer levert aan het proces van totstandkoming en/of exploitatie vermeld. De LOI is overigens voor geen der partijen verplichtend en wordt begin 2026 feestelijk ondertekend.

In Deventer gaat het om Slim Warmtenet Zandweerd (SWZ). Woonbedrijf ieder1 heeft hierbij toegezegd haar woningen in de wijk Zandweerd op het warmtenet aan te willen sluiten als de huurders hier ook in mee gaan (70%-regeling). Dit laatste is vooralsnog niet gelukt. Bij de instemmingsaanvraag onder de ca. 170 huurders aan de Van Vlotenlaan is de 70%-deelnamebereidheid helaas nog niet gehaald. Gemeente en ieder1 werkten actief samen om alle bewoners thuis te bezoeken en via een rekentool voor te rekenen dat aansluiten op het warmtenet eerder voordelig dan nadelig voor de portemonnee van de huurder is. Ruim 50 (!) medewerkers van ieder1 hebben zich aangemeld om al deze huisbezoeken overdag, in de avond en in het weekend uit te voeren. Na ruim 3 weken actief in de buurt op pad te zijn geweest, bleek meer dan 50% van de huurders niet bereid te zijn over de aanbieding in gesprek te gaan dan wel hierover positief te beslissen. Deze tegenvallende uitkomst is gevoelsmatig goed gecompenseerd door de saamhorigheid die de collega's hebben laten zien om bij te dragen als dat nodig is.

In Helbergen en Zandweerd hebben wij onze woningen al grotendeels verduurzaamd. Deze woningen zijn in principe gereed om aan te kunnen sluiten op het warmtenet.

In 2025 hebben we geen uitvoering kunnen geven aan het zonnepanelenprogramma (doel uitrol 200 installaties op eengezinswoningen per jaar). Naar aanleiding van het wegvallen van de salderingsregeling per 2027 is met HuurderBIJ1 overleg gevoerd over de betaalbaarheid van de installaties voor onze huurders. Dit in combinatie met de voorgenomen wettelijke wijziging tot maximering van het bedrag dat per paneel in de servicekosten mag worden doorberekend, heeft ertoe geleid op dit onderwerp vooralsnog pas op de plaats te maken.

4.1.3 Circulariteit

Door hergebruik van materialen, toepassen van biobased materialen, recycling van materialen en het efficiënt gebruik van grondstoffen, werken wij aan een beter klimaat.

Eind 2024 zijn we gestart met een pilot voor de inzet van gebruikt sanitair bij mutatieonderhoud. Hierbij gebruiken we hergebruikte sanitaire artikelen zoals wc's, wastafels en planchetten. Deze producten zijn volledig schoongemaakt, streng gecontroleerd en nauwelijks van nieuw te onderscheiden. Daardoor kunnen ze prima nog gebruikt worden. Deze pilot is vorig jaar succesvol afgerond en in 2026 gaan we opschalen met als uitgangspunt; *gebruikt, tenzij...*

Begin 2025 is ook een pilot gestart om keuken- en douchemengkranen te reviseren. In samenwerking met Grohe Nederland en KonnecteD hebben we een test gedaan om een gebruikte kraan weer schoon, representatief en 100% functioneel te krijgen. Deze pilot is dermate succesvol verlopen dat we ook hier in 2026 willen opschalen naar; *gebruikt, tenzij...*

December 2024 hebben wij de "Deal biobased (ver)bouwen 30-30-30 in de Stedendriehoek" getekend. Met de gezamenlijke ambitie om 30% van de verduurzamings- en nieuwbouwpoging in 2030 met 30% biobased materialen uit te voeren, is een groot aantal gemeenten en corporaties uit de

Stedendriehoek vanaf 2025 gaan samenwerken aan dit doel. Naast de inzet van een gezamenlijk kennisprogramma is ook gewerkt aan een breed uitvoeringsprogramma om tot opschaling te komen. Voor ieder1 heeft dit geleid tot het daadwerkelijk verwerken van biobased materialen in zowel een aantal onderhoudsprojecten (via onze RGS partners) als bij de nieuwbouw van de flexwoningen in Steenbrugge en de eengezinswoningen aan de W.H. Vliegenstraat. Daarnaast hebben we eind 2025 aanvullende eisen opgenomen in ons PvE nieuwbouw- en bestaande bouw die ervoor gaan zorgen dat biobased materialen in de toekomst steeds meer de norm gaan worden (groeipad).

Financieel is circulair bouwen nog lang niet altijd een sluitende businesscase. Het toepassen van refurbished materiaal is prijstechnisch gelijk aan toepassing van nieuwe materialen. Dit voelt niet altijd comfortabel omdat de technische refurbished levensduur nog onduidelijk is. Toch zetten we door, we willen stappen maken. Ook in de diverse investeringsvoorstellen wordt het prijsverschil per project inzichtelijk gemaakt. Ook hier kiezen we veelal voor de vaak duurdere biobased/circulaire toepassing omdat dit aansluit bij onze verduurzamingsopgave.

4.2 Bewustwording

Een klimaat- en energiebewuste leefstijl van onze huurders draagt bij aan betaalbare woonlasten en leefbaarheid in wijken. Wij zien het daarom als onze taak om huurders daarin te ondersteunen, stimuleren en motiveren. Dat begint bij bewustwording.

Digitale huurdersnieuwsbrief

In 2025 hebben we onze eerste digitale nieuwsbrief aan huurders verstuurd. In deze nieuwsbrief delen we ontwikkelingen van woonbedrijf ieder1 en houden we huurders op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen in hun buurt of over het huren van een woning. Ook is de nieuwsbrief een belangrijk middel om huurders bewust te maken hoe een klimaat en energiebewuste leefstijl kan bijdragen aan lagere woonlasten en prettige buurten. In de nieuwsbrief geven we handige tips en informatie waarmee we huurders willen inspireren om ook bij te dragen aan een beter klimaat (en lagere woonlasten!)

Energiedisplays

Voor 2025 waren er 1500 energiedisplays begroot. Er is besloten om dit aantal los te laten en een eerste pilot uit te voeren. Met één van onze belangrijke netwerkpartners in Zutphen, Zutphen Energie, is een eerste verkenning gemaakt voor het verstrekken van de displays. Dit wordt in 2026 verder uitgewerkt, waarbij het gaat om een pilot van 200-250 displays. Voor Deventer zijn er nog geen verdere stappen gemaakt voor de pilot, mede omdat er tot nu toe nog geen geschikte partij is gevonden. Doel is om de werkwijze, zoals deze in Zutphen gebruikt zal worden, ook te gebruiken als blauwdruk voor Deventer.

4.3 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is een belangrijk thema in ons Duurzaamheidsbeleid. Klimaatadaptatie is het aanpassen van leefomgevingen om de negatieve effecten van klimaatverandering te verminderen of te beheersen. Bijvoorbeeld het afkoppelen van hemelwaterafvoeren, opvang en hergebruik van regenwater, vergroening van de woonomgeving en het creëren van meer schaduwplekken ter voorkoming van hittestress.

Zonweringsbeleid

Om oververhitting van onze gebouwen te voorkomen is gestart met het opstellen van zonweringsbeleid (facetbeleid). Hierin leggen we vast hoe, wanneer en onder welke voorwaarden zonwering mag of moet worden toegepast. Dit beleid moet praktisch en toetsbaar zijn en helpt om comfort, gezondheid, energiegebruik en ruimtelijke kwaliteit in balans te brengen. Omdat zonweringsbeleid functioneel onderdeel is van het bredere thema hittestress is eind 2025 alsnog

besloten dit te verbreden naar een hittestressbeleid. Dit bredere beleid wordt in het eerste deel van 2026 uitgewerkt.

Ontwikkeling pilots klimaatadaptie

In 2025 is gestart met een aantal pilots rondom het thema klimaatadaptatie.

1. Vergroening voortuinen

Veel voortuinen van huurders zijn versteend of slecht onderhouden, wat de leefbaarheid en biodiversiteit schaadt. Samen met huurders, professionals, vrijwilligers en buurtbewoners kunnen deze tuinen worden vergroend. Dit gebeurt nu incidenteel, bijvoorbeeld op Burendag. In 2026 wil WB1 experimenteren met een nieuwe aanpak waarin ook het onderhoud in de eerste maanden wordt begeleid. Daarom zijn in 2025 de verkennende gesprekken gestart voor een pilot die twee methodieken vergelijkt. In Deventer wordt de bewezen aanpak van Stichting Straatboer gepromoot, met steun van een gemeentelijke opstartsubsidie. In Zutphen bieden bestaande groenpartners en de klussendienst ('de Groene Vingers') een vergelijkbare, goedkopere aanpak: 'de Groene Uitdaging', waarbij ook vervallen voortuinen worden aangepakt. Deze aanpak vraagt meer inzet van leefbaarheids-medewerkers. Door beide aanpakken in 2026 uit te voeren kan WB1 na een jaar bepalen welke aanpak en partner het beste aansluiten bij de huurders en het woonbedrijf.

Doelen: bijdragen aan klimaatadaptatie, vergroten van leefbaarheid en sociale verbinding, versterken van verantwoordelijkheidsgevoel, biodiversiteit en het verminderen van hittestress en wateroverlast, en leren welke aanpak het meest effectief en kostenefficiënt is.

2. Vergroening woonerf

Bewoners in Zutphen willen graag iets doen aan hun woonomgeving en het klimaat. De bewonersvisie, d.d. sep 2025, is een woonerf vrij van vuil, hittestress en onveiligheid en zij zoeken samenwerking met gemeente en woonbedrijf ieder1 om dit voor elkaar te krijgen. Deze bewonerswerkgroep heeft al veel voor elkaar gekregen op gebied van vergroening en sociale cohesie. Wij zijn bereid hen te ondersteunen. Uitgezocht moet worden wat en hoe. De visie en plannen van de bewoners zijn in lijn met de doelen uit het koersplan van het woonbedrijf. Vanuit leefbaarheid en veerkracht willen we bovendien waar mogelijk graag aansluiten bij bewonersinitiatieven. In 2026 ontwikkelt zich dit verder.

Projectplan afkoppeling hemelwater

De opgave ligt er om hemelwaterafvoer van woningen af te koppelen. Met daarbij de wens om die opgave, in lijn met het koersplan, als meer dan alleen een technisch vraagstuk te zien. In de begroting is hiervoor ruimte beschikbaar om te experimenteren, te leren en te verkennen. Er is daarom in Deventer, samen met de Ulebelt (Duurzaamheidscentrum in Deventer), een start gemaakt met een plan hiervoor. De Ulebelt heeft de ervaring en heeft eerder samengewerkt met corporaties en haar bewoners. Doelstellingen van het plan tot dusver:

- Het opdoen van ervaring met een integrale aanpak van afkoppelen, vergroenen en het vergroten van leefbaarheid en sociale verbindingen in buurten;
- Versterken van gevoel van verantwoordelijkheid voor de eigen leefomgeving;
- Bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- Minder hittestress, wateroverlast en risico op funderingsschade door droogte;
- Trainen van medewerkers binnen het woonbedrijf, vrijwilligers en huurders die in dit traject een rol willen spelen om kennis en kwaliteit te borgen;
- Samen met huurders afkoppelen en waar relevant en gewenst ook samen de tuinen vergroenen van tenminste 86 woningen;
- De in de uitvoering opgedane kennis inzetten om in 2026 e.v. gezamenlijk modellen te ontwikkelen voor opschaling bij bewoonde huizen, mutatie en groot onderhoud;
- Verkennen met de gemeentes: mogelijkheden van co-financiering voor dit traject.

Het plan bevindt zich nog in de verkennende fase en zal in 2026 verder vorm en wellicht uitvoering krijgen.

4.4 Energieneutrale organisatie

Woonbedrijf ieder1 investeert fors in de verduurzaming van haar woningvoorraad. Maar we hebben ook aandacht voor de verduurzaming van onze eigen organisatie en bedrijfsvoering. In 2024 zijn we gestart met een projectgroep “Duurzame bedrijfsvoering” die met bedrijfsbrede initiatieven komt om de bedrijfsvoering verder te verduurzamen. In 2025 heeft dit een vervolg gekregen. En hier gaan we de komende jaren ook mee door. Enkele voorbeelden van activiteiten die we in 2025 hebben gerealiseerd zijn:

- Verdere verduurzaming van het wagenpark;
- Het koffiedik uit onze koffiemachines wordt opgehaald en hergebruikt als grondstof voor nieuwe producten;
- Het inzetten van gerecyclede kantoorbenodigdheden;
- Hergebruik van materiaal in/uit woningen;
- Inzamelen van bedrijfskleding voor nieuwe producten;
- Het uitfaseren van wegwerp (koffie) bekertjes;
- Gebruik van duurzame middelen en materialen is verder toegenomen (ecologische schoonmaak producten, gezondere catering producten);
- Inkoop van groene (Europese wind) energie.

Hoofdstuk 5 Risicobeheersing

Bij woonbedrijf ieder1 vinden we een goede risicobeheersing belangrijk. Dit volgt tevens uit het toepassen van principe 5 uit de Governancecode Woningcorporaties: “de corporatie beheerst de risico’s verbonden aan de activiteiten”. Vanwege de grote (financiële) risico’s, is het bestuur verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing en houdt de RvC daarop toezicht. Daarbij gaat het niet alleen om de ‘harde’ beheersmaatregelen maar ook om maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie (de zogenaamde “soft controls”).

Risicobeheersing gaat bij ieder1 om het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen, die invloed kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. De opzet is om deze (potentiële) gebeurtenissen zodanig te beheersen dat ze binnen de risicobereidheid van onze corporatie vallen en dat er een redelijke mate van zekerheid bestaat ten aanzien van het realiseren van onze doelstellingen.

Hierbij zijn risico’s niet statisch. De omgeving verandert continu en daarmee is risicomanagement een dynamisch proces dat we geïntegreerd hebben in onze reguliere planning & control cyclus. Periodiek bepalen we welke omgevings- en interne risico’s van invloed zijn op het functioneren van de organisatie. Op basis van deze analyse passen we mogelijk onze beheersmaatregelen aan of voegen we maatregelen toe. Soms kan het ook zijn dat een risico niet beïnvloedbaar is. Dan is het van belang om een bewuste keuze te maken of we dat risico willen accepteren, dan wel dat we het risico kunnen vermijden, bijvoorbeeld door verzekering. Onze control visie en ons risicomanagementbeleid zijn sinds 2024 geïntegreerd in ons management control framework (MCF).

Management control framework

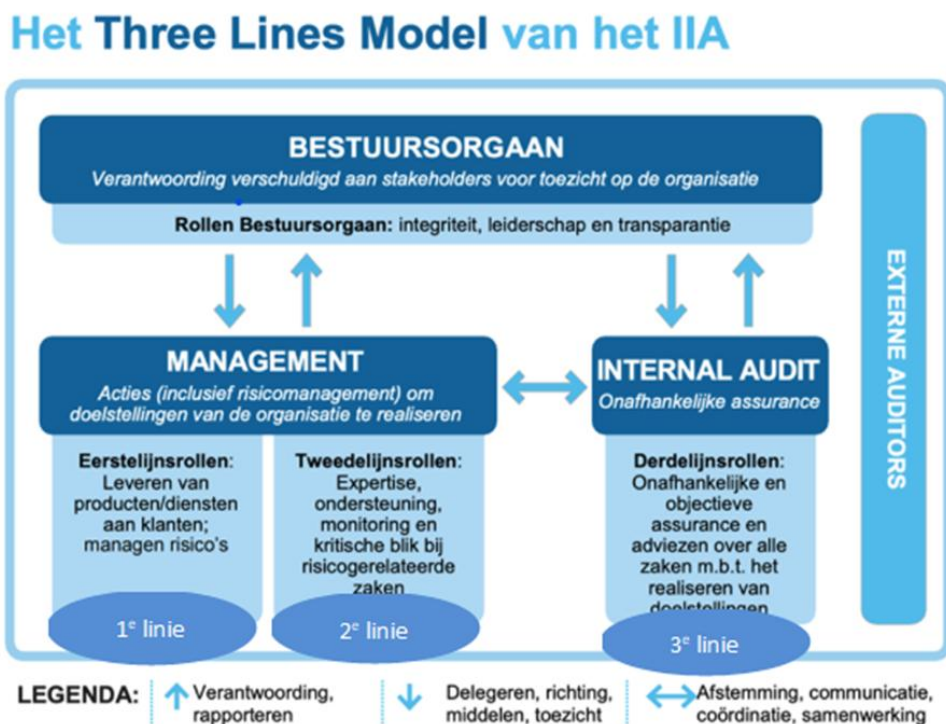
Om onze doelen te bereiken werken we vanuit een risicobewuste grondhouding. We geven ruimte aan onze medewerkers om het goede te doen - verantwoordelijkheden laag in de organisatie - maar stellen ook kaders om ‘in control’ te zijn en te blijven. Dit stelsel van maatregelen – gericht op interne beheersing - is vastgelegd in het Management control framework (MCF).

Risicomanagement is daarbij geen doel op zich. Het is onderdeel van de interne beheersing om de organisatiedoelen te bereiken op gebied van:

- strategische doelen (Strategische risico's);
- effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen (operationele risico's);
- betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging (verslaglegging en fraude detectie);
- naleving van relevante wet- en regelgeving (compliance).

Organisatorisch passen we hierbij het Three Lines Model toe. Schematisch weergegeven (zie figuur 4) aan de hand van voorbeeld van het Instituut van Internal Auditors (IIA).

Figuur 4: Three Lines Model



De 1e lijn wordt gevormd door de medewerkers die onder verantwoordelijkheid en aansturing van het lijnmanagement (managers en teamleiders) verantwoordelijk zijn voor de juiste uitvoering en kwaliteit van hun eigen processen. Daarmee ook borgen dat de operationele en tactische risico's worden beheerst. Het handelingskader wordt verstrekt vanuit het bestuur, via beleid en procedures.

De 2e lijn wordt met name gevormd door de Financial- en Business Controller(s), die de 1e lijn ondersteunen en adviseren. Naast advies en ondersteuning dragen ze middels risicoinventarisaties, risicoanalyses en controles, ook bij aan beter risicomanagement in de 1e lijn. Zo heeft de 2e lijn als kritische sparringpartner dus ook een toetsende rol.

De 3e lijn wordt ingevuld door de Concern Controller. De Concern Controller vervult de onafhankelijke controlfunctie zoals vermeld in de Woningwet en toetst de mate van risicobeheersing. Op basis van een intern controleplan worden jaarlijks de geplande audits en overige controlwerkzaamheden uitgevoerd onder leiding van de concern controller. Via audits wordt vastgesteld of processen in opzet, bestaan en werking, bijdragen aan de te realiseren doelen. Er volgt inzicht in de mate waarin risico's worden beheerst en in hoeverre de afgesproken beheersmaatregelen effectief zijn.

Control visie

In het MCF is ook onze control visie opgenomen. Dit wordt gevormd door de vier pijlers van control, gebaseerd op het '4 levers of control' model van Simons (zie figuur 5). De strategie – ons Koersplan

“In de buurt” – staat hierin centraal. Door de vier pijlers in balans te brengen tot elkaar, geven we ruimte aan “werken volgens de bedoeling” binnen een afgebakend speelveld.

Het “belief system” gaat over organisatiecultuur. Het uitdragen van onze missie en de doelstellingen. Dat doen wij o.a. aan de hand van onze kernwaarden en via het cultuurtraject verbonden aan de implementatie van het Koersplan. Dit geeft richting om intrinsiek gemotiveerd het goede te doen. Dit gaat ook over onze soft-controls. De set aan maatregelen die het gedrag van medewerkers en de cultuur binnen de organisaties sturen of richting geven. Woonbedrijf ieder1 hanteert al meerdere jaren het model van M. Kaptein (KPMG) gericht op Helderheid, Voorbeeldgedrag, Betrokkenheid, Uitvoerbaarheid, Transparantie, Bespreekbaarheid, Aanspreekbaarheid en Handhaving.

Het “boundary system”, gaat over regels en procedures, die het speelveld bepalen. Daarbinnen is ruimte voor medewerkers tot handelen. Dit is het hele stelsel van onze statuten en reglementen, beleidsstukken, procedures, processen en de procuratieregeling.

Het “diagnostic control system” gaat over onze bestuurlijke informatievoorziening, via de planning & controlcyclus. De doelen uit het koersplan werken we jaarlijks uit in een (meerjaren)begroting en jaarplan. De strategie wordt vertaald naar concrete jaardoelen en budgetten – ook per afdeling. Monitoring en verantwoording vindt plaats via maand- en kwartaalrapportages en de jaarcyclus sluit uiteraard met de jaarstukken (dit jaarverslag en de jaarrekening).

Het “interactive controlsystem” gaat om het hele stelsel van risicomanagement. Woonbedrijf ieder1 past risicomanagement organisatie breed toe. Dus zowel strategisch, tactisch, als operationeel. Ons risicomanagementsysteem is erop gericht om de beleidsdoelen te bereiken. Risicomanagement is immers geen doel op zich. De missie en de doelstellingen van ieder1 zijn juist leidend. We zijn nog groeiende om op een gestructureerde wijze onze risico’s te benoemen en te kwantificeren, de beheersmaatregelen te bepalen en te bespreken welk restrisico we bereid zijn te aanvaarden. We maken onderscheid in een aantal soorten risico’s. In deze paragraaf gaan we op een aantal nader in.

Figuur 5: ‘4 levers of control’ model

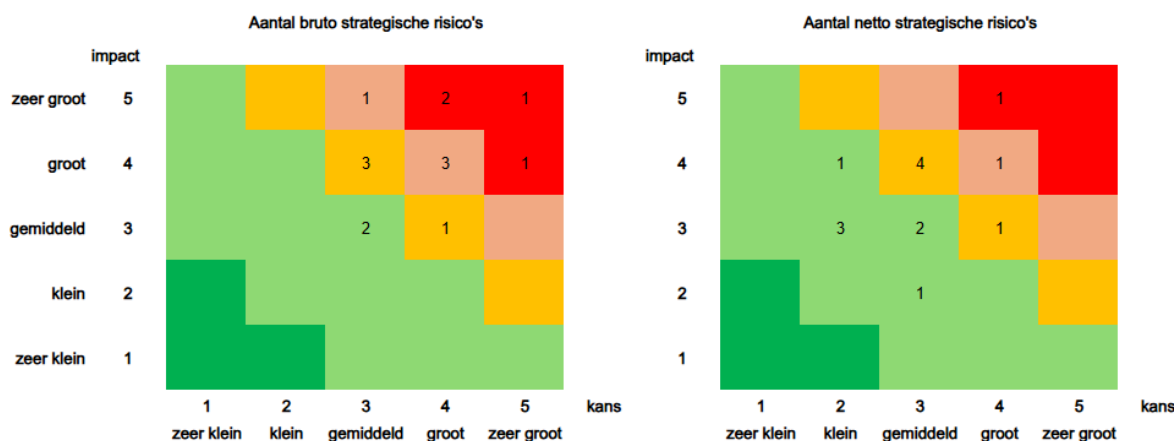


Strategische risico's

Onze maatschappelijke opgave om betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting te bieden aan kwetsbare doelgroepen staat onder druk door zowel externe- als interne ontwikkelingen. Te denken valt aan de verduurzamingsopgave, stijgende bouwkosten, schaarste aan grondstoffen, veranderende wet- en regelgeving, economische- en (geo)politieke onzekerheden. Tegelijkertijd spelen ook interne factoren een steeds grotere rol in het realiseren van onze strategische doelstellingen, zoals vastgoedportefeuillebeheer, de organisatieontwikkeling en digitalisering. De

risico's die het bereiken van onze strategische doelen en/of het voortbestaan van onze organisatie bedreigen, bespreken we conform het MCF minimaal één keer per jaar, bij de actualisatie van de (belangrijkste) strategische risico's. Ook in 2025 zijn de strategische risico's geactualiseerd. De managers, de bestuurder en de concern controller hebben opnieuw beoordeeld of een strategisch risico nog van kracht is, welke nieuwe strategische risico's we signaleren, welke beheersmaatregelen we al actief hebben en waar we nog verder willen ontwikkelen. Een deel van de strategische risico's is gekoppeld aan een strategisch doel. De andere risico's hebben betrekking op de organisatie in geheel. De risico's zijn beoordeeld naar kans en impact. De aandacht is zowel gericht op de top bruto risico's als de top netto risico's. Bij de bruto beoordeling wordt er geen rekening gehouden met de mate van werking van de beheersmaatregelen, bij de netto beoordeling doen we dat wel. We beoordelen de risico's op een vijf-punt schaal van 'zeer klein' (1) tot 'zeer groot' (5). Een risico wordt uitgedrukt in kans maal impact. Het hoogste risico heeft daarmee een score van 25.

In totaal onderscheiden we 14 strategische risico's, die als volgt zijn gescoord naar kans en impact:



Onze top 7 netto strategische risico's zijn:

	score	kans	impact
1. Gewijzigd overheidsbeleid (onvoorspelbare politiek)	19	4,2	4,4
2. Onzekerheid (financiële) impact duurzaamheidsopgave	14	3,8	3,6
3. Cybersecurity	12	3,2	3,8
4. Afname betaalbaarheid	12	3,6	3,2
5. Renterisico	11	3,2	3,4
6. Segregatie en afnemende leefbaarheid in wijken	11	3,2	3,4
7. Maatschappelijke ontwrichting	11	3,0	3,6

De hierboven weergegeven score is berekend als gemiddelde risicobeoordeling van de bestuurder, de managers en de concern controller. De uitkomsten zijn vervolgens ook besproken in een sessie met de RvC, in samenzijn met het MT, bestuur en de concern controller. Bij die bespreking bleek dat de risicoperceptie van de RvC in dezelfde lijn ligt als die van de (interne) organisatie.

Belangrijkste strategische risico's en beheersmaatregelen

<i>Risicogebeurtenis</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
<p>Onvoorspelbare overheid, waardoor de financiële mogelijkheden worden beperkt (huurverlaging of -bevrozing) of de kaders waarbinnen gewerkt wordt tussentijds aangepast</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sturing op goede planning investeringen en onderhoud ▪ Signaal buffer op ratio's zoals ICR en LTV toepassen (vangrail) ▪ Monitoren ontwikkelingen in kwartaalrapportage ▪ Scenario analyses ▪ Aangesloten bij AEDES en VTW om vroegtijdig geïnformeerd te zijn over ontwikkelingen en mee te werken aan informatie voor beleidmakers ▪ Samenwerking met diverse specialisten (bijv. accountant, treasury adviseur), om te sparren over mogelijke scenario's en oplossingen
<p>Onzekerheid (financiële) impact duurzaamheidsopgave</p> <p>Kans dat de duurzaamheidsopgave van de toekomst (niet) volledig wordt opgelost met de maatregelen die nu worden uitgevoerd. Benodigde investeringen staan niet meer in verhouding tot toekomstige opbrengsten en onrendabele investeringen nemen toe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geactualiseerd duurzaamheidsbeleid: waar we vanuit portefeuille- en assetmanagement en complexstrategieën kijken naar de juiste duurzaamheidsmaatregelen. ▪ We nemen de huurders mee in de plannen en doelstellingen die er zijn. ▪ We overwegen sloop/nieuwbouw bij grote renovaties. ▪ We participeren in plannen over energietransitie met de gemeenten. ▪ We monitoren onze energielabels en nemen actie om alle slechte labels (EFG) uiterlijk in 2028 te elimineren, waarbij we een afweging maken tussen kosten en goede ('no regret') maatregelen. ▪ We sturen op een goede planning bij investeringsbeslissingen en werkzaamheden i.v.m. planmatig onderhoud. We hanteren een signaal buffer op ratio's zoals ICR en LTV (vluchtstrook). Daarbij monitoren we ontwikkelingen in de kwartaalrapportages en maken we scenarioanalyses bij de begroting. ▪ We rapporteren intern elk kwartaal op de energie-index
<p>Cybersecurity, digitale data en beschikbaarheid ICT systemen</p> <p>Het cyber risico is continu aanwezig en criminel worden steeds inventiever. Kans dat onze IT-beveiliging onvoldoende bestand is tegen cybercriminaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ We hebben de hosting uitbesteed aan een gecertificeerde partij. In de gesprekken met hen, en bij documentatie die we van hen ontvangen, pakken we meer regie door zelfanalyses uit te voeren of door te vragen. ▪ We huren een externe ethisch hacker in voor penetratie-testen en volgen de aanbevelingen die daaruit volgen op (samen met onze hosting partner) ▪ Er zijn operationele maatregelen van kracht, waaronder Firewall, virusscanners, back-ups, logische toegangsbeveiliging en clean-desk policy ▪ Awareness training voor alle medewerkers (en RvC) ▪ Geactualiseerd informatiebeveiligingsbeleid, met implementatieplan en zetten een (externe) ISO in om de informatiebeveiliging verder te professionaliseren en de volwassenheid daarvan te vergroten ▪ We hebben ons applicatielandschap in kaart gebracht. Hierdoor hebben we beter inzicht welke data er is, welke risico's we lopen qua veiligheid en hoe we de toegang in de applicaties moeten en kunnen beheersen. Ook in het licht van autorisaties en functiescheiding.
<p>Afname betaalbaarheid</p> <p>Door achterblijven van inkomensstijging en/of verlagen van de huurtoeslag en stijgende energielasten staat de betaalbaarheid van sociale woningen onder druk</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Isolatie van woningen waardoor het energieverbruik afneemt. ▪ Vroegsignalering van huurachterstanden, waardoor niet of nauwelijks nog huisuitzettingen plaatsvinden ▪ Uitvoeren van huurverhoging volgens Woontop afspraken. Vanaf 2026 wordt de maximale jaarlijkse huurstijging gekoppeld aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie.

Risicogebeurtenis	Beheersmaatregelen
<p>Renterisico Stijging van de rente i.c.m. omvangrijke leningen-portefeuille, kan maken dat we eerder tegen financiële grenzen aanlopen en onze volkshuisvestelijke opgave niet volledig kunnen realiseren</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ We werken volgens ons Reglement Financieel beleid en beheer, Treasurystatuut- en jaarplan en Financieringsstrategie. ▪ Houden de liquiditeitsplanning actueel, o.a. via periodiek gesprek over kasstroomprognoses tussen (financial) control en afdeling vastgoed ▪ Het renterisico wordt zo gelijkmatig mogelijk verdeeld over de jaren, dit renterisico monitoren we zowel in begroting als treasuryrapportages. ▪ Via de treasurycommissie, met extern adviseur, borgen we goed inzicht in onze financiële positie. Daarnaast hanteren we scenario's in liquiditeitsrapportages die voldoende inzicht geven in de rentegevoeligheid.
<p>Segregatie in wijken met tot gevolg afnemende leefbaarheid en/of veerkracht, waardoor buurten in een neerwaartse spiraal kunnen komen</p> <p>Als veerkracht achteruit gaat, kan een toename van overlast ervaren worden en waargenomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het onderwerp staat permanent op de agenda van de overleggen met de gemeenten Deventer en Zutphen. Gevolgen van de toegenomen segregatie en mogelijke gevolgen daarvan op de leefbaarheid worden besproken en maatregelen afgesproken, zoals: <ul style="list-style-type: none"> ○ samenwerking op het gebied van voorkoming van schulden en huurachterstanden door vroegtijdig hulpverlening in te schakelen; ○ aanstellen van procesregisseur die extreme woonoverlast aanpakt; ○ inzet van buurtbemiddeling. Gebruik maken van de mogelijkheden van een (vrijwillige) gedragsaanwijzing; ○ werken vanuit gezamenlijke wijkvisies. ▪ Programmaleider Veerkrachtige buurten aangenomen, die werk maakt van een meerjarig programma en actief de samenwerking opzoekt met bewoners en maatschappelijk partners in de wijk, gericht op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. ▪ De waardering voor de leefomgeving wordt gemeten door KWH, waarbij 7,5 het streefgetal is. Bij de meting wordt gebruik gemaakt van objectieve en subjectieve beoordeling. ▪ We zijn zichtbaar in ons handelen in buurten en wijken en hierbij beter geworden in handhaving op ongewenst gedrag en het stimuleren van positieve bijdragen aan de leefomgeving.
<p>Maatschappelijke ontwrichting</p> <p>Extreme gebeurtenissen, zoals een pandemie, oorlog, of energiecrises, kunnen de bedrijfsvoering verstoren. Waardoor o.a. onderhoud, renovatie en huurbetalingen geen doorgang kunnen vinden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risicoanalyse op de financiële consequenties, met een halfjaarlijkse update. ▪ Consulteren en inzetten van branche (o.a. via AEDES) en lokale partners voor kennis en afstemming. ▪ In ontwikkeling: bedrijfscontinuïteitsplan ▪ Doel is dat we bij een grote externe verstoring toch wendbaar kunnen reageren, de dienstverlening op minimaal acceptabel niveau kunnen voortzetten, medewerkers gezond blijven en dat onze huurders tevreden blijven over onze dienstverlening.

Conclusie strategische risico's

We hebben ook afgelopen jaar weer te maken gehad met veel externe onrust en volatiliteit. Zowel op wereldtoneel als in Nederland. Met name de aangekondigde huurbevrozing, heeft duidelijk gemaakt dat het risico van een onvoorspelbare overheid groot is. Op lokaal niveau is die samenwerking met de politiek en andere partners gelukkig een stuk stabiel. Het effect van die ontwikkelingen volgen we intern met veel aandacht. Daarbij maken we via verschillende scenario's ook inzichtelijk welk effect de ontwikkelingen (van bijvoorbeeld de huurbevrozing) kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Dit geschiedt o.a. in het begrotingsproces en via de kwartaalrapportages.

Met de actualisatie zijn de strategische risico's goed in beeld. Algemeen beeld is dat deze ook afdoende worden beheerst. Er wordt geen impact verwacht op het gepresenteerde resultaat en/of de financiële positie.

Financiële risico's

Onze voornaamste financiële risico's zijn de financiële continuïteit (ICR en LTV), het renterisico en het liquiditeitsrisico (toegang tot de kapitaalmarkt). Ook hier is de risicobereidheid in principe "neutraal". We zijn bereid om meer risico's te nemen om onze maatschappelijke opgave te realiseren, maar willen tegelijkertijd ook financieel gezond blijven. Woonbedrijf ieder1 beheerst de financiële risico's door deze in kaart te brengen in de begroting, de kwartaalrapportages en in het jaarverslag. Ten behoeve van de begroting bepalen we de beleidsscenario's op basis van een interne en externe analyse. Die scenario's worden besproken en afgestemd binnen het managementteam en met de directeur/bestuurder. Deze beleidsscenario's worden financieel vertaald. Daarbij houden we ook rekening met risico's, zoals bouwkostenstijging en/of stijging van de rente.

Ook in 2025 heeft deze doorrekening plaatsgevonden ten behoeve van de begroting van 2026 (inclusief de meerjarenprognose). Bij het opstellen van de begroting, maar ook in de kwartaalrapportages, wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, om te toetsen wat in (zwaar weer) scenario's gebeurt. Hiermee zijn de effecten op de voornaamste financiële ratio's in beeld gebracht en is bij (materiële) afwijkingen ten opzichte van de externe normen bijgestuurd. Om inzicht te hebben in de 'duurzaamheid' van ons bedrijfsmodel (financiële continuïteit), hebben we tevens het driecompartimentenmodel toegepast. De normen die gehanteerd worden voor de ratio's zijn opgenomen in paragraaf 6.1.

In het treasuryjaarplan worden jaarlijks de activiteiten beschreven waarmee woonbedrijf ieder1 invulling geeft aan de financieringsbehoefte en de wijze waarop relevante risico's (renterisico, liquiditeit) worden beheerst en gemonitord. Voor de financiering van DAEB activiteiten wordt gebruik gemaakt van WSW-borging. Hierbij sturen we op het blijvend voldoen aan de ratio's van het WSW. Investerings in niet-DAEB zijn in 2025 gefinancierd uit eigen middelen van het niet-DAEB segment. Projecten in niet-DAEB worden niet gestart voordat de financiering op adequate wijze is geregeld. In 2025 zijn de normen niet overschreden en is binnen de borging van het WSW gebleven. Er is geen niet-DAEB financiering toegepast. Voor een toelichting op de risico's en grondslagen met betrekking tot financiële instrumenten/waardering wordt verwezen naar paragraaf 1.5.3 in de jaarrekening.

Vastgoed risico's

Voor vastgoedprojecten wordt gebruik gemaakt van een zogenoemd risicoregister. Hierin zijn alle projectrisico's per thema (zoals externe omgeving, wetgeving, politiek, technisch, etc.) in tijd en geld gekwantificeerd, inclusief een inschatting van de kans op de risico's en de impact daarvan. Per risico zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Dit register is in elke fase van het project opnieuw beoordeeld en gemonitord. Per project is hierdoor inzicht in de omvang van de financiële risico's en het bijbehorende risicobeslag. Het risicoregister bevat een optelling van alle lopende en op te starten projecten waarover reeds (enige) besluitvorming heeft plaatsgevonden. De grootste beslagen zijn het risico op prijsstijging, asbest, het niet tijdig behalen van de noodzakelijke vergunningen en netcongestie, waardoor het project kan uitlopen, of het niet behalen van de instemming van huurders.

Wettelijke compliance

Op basis van de beleidskalender wordt jaarlijks gemonitord wat de actualisatietermijnen zijn van zowel de verplichte governance documenten, als interne beleidsdocumenten. Daarbij is ook inzichtelijk, wie verantwoordelijk is voor de actualisatie en welke instanties betrokken moeten worden, zoals onze RvC, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), medezeggenschap van de OR en onze huurdersorganisatie HuurdersBIJ1. Er is ook in 2025 verder gewerkt aan (implementeren van) verbeterde informatiebeveiliging en naleven van de privacywetgeving. We vinden het van belang om ook op deze onderdelen te voldoen aan het (wettelijk) kader. Tevens zijn enkele bedrijfsprocessen en operationele risico's in die processen geactualiseerd.

Frauderisico beheersing

In het kader van de operationele activiteiten onderkent woonbedrijf ieder1 uiteraard ook de risico's ten aanzien van fraude. Hierbij onderkennen we iets als fraude, indien er sprake is van benadeling van woonbedrijf ieder1 en dat de fraudeur daarbij zowel financieel/economisch gewin heeft, met opzet (onrechtmatig) handelt en daarbij ook bedrog of misleiding gebruikt.

De voornaamste fraude risico's die we in het kader van de jaarrekening onderkennen betreffen:

- Onrechtmatige vastgoedinkopen/-aanbestedingen (bijv. niet zakelijke totstandkoming);
- Doorbreken van de interne beheersing door management.

Andere fraude risico's die er zijn in het kader van 'weglekken van maatschappelijk vermogen' betreffen:

- Onrechtmatige onttrekking van liquide middelen of activa aan de organisatie;
- Onrechtmatige woningtoewijzingen en/of huurmutaties.

Het uitgangspunt is dat frauderisico's beheerst worden op drie gebieden, namelijk preventie, detectie en respons. Fraude vindt haar oorsprong in de driehoek druk-gelegenheid-rationalisatie/cultuur. Om deze risico's te mitigeren zijn verschillende maatregelen geïmplementeerd, waaronder:

- interne beheersingsmaatregelen in inkoop- & aanbestedingsprocedures, verhuurprocessen alsmede het betalingsproces (etc.);
- procedures en richtlijnen waaronder integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- periodieke trainingen en informatiesessies (waaronder bespreken integriteit dilemma's);
- uitvoeren van audits op relevante bedrijfsprocessen conform het interne controleplan.

De verwachte impact, in het geval van fraude, is niet nauwkeurig in te schatten en varieert per casuïstiek. Gezien de aard en mogelijke impact van voornoemde risico's hanteert woonbedrijf ieder1 een nultolerantiebeleid.

Risicobereidheid

Vanuit de ondernemingsdoelstellingen en onze maatschappelijke opgave hebben we afgelopen jaren vooralsnog een 'neutrale' risicobereidheid. Om onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven te realiseren zijn we bereid om meer risico te nemen. We monitoren onze ambities aan de hand van een aantal niet financiële KPI's, zoals waardering van onze huurders en de (energetische) kwaliteit van onze woningen. Op gebied van gebeurtenissen die de continuïteit van de organisatie in gevaar kunnen brengen, hebben we een meer defensieve houding. We zijn bereid de financiële grenzen meer op te zoeken. Dat is mede reden om geen interne buffer meer aan te houden, maar dit te zien als een signaalwaarde. Maar onze belangrijkste financiële kengetallen (zoals de ICR en de LTV) mogen niet door de grenzen van toezichthouders Aw en WSW zakken. Aanvullend hanteren we voor beter financieel inzicht (en bijsturing) het "drie compartimenten model" en het "duurzaam prestatie model".

Integriteit

We hebben een actuele integriteitscode en een regeling 'Melding vermoeden van misstanden en integriteitsschendingen' (voorheen klokkenluidersregeling). Die regeling voldoet aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

In de integriteitscode is het melden van het bezit van een vastgoedportefeuille anders dan voor privégebruik opgenomen en tevens het melden van nevenfuncties. De integriteitscode geldt voor medewerkers (inclusief inhuur), RvC en bestuur. Medewerkers doen een melding van het vastgoedbezit bij hun leidinggevende die dit beoordeelt en afspraken vastlegt in het personeelsdossier. Ook met commissarissen en de bestuurder is hierover gesproken. Er is geen tegenstrijdig belang vastgesteld.

Vanaf 2025 hebben we het overleggen van een Verklaring omtrent gedrag (VOG) opgenomen in de indiensttredingsprocedure voor een nieuwe medewerker, waaronder ook inleenkrachten, stagiairs en

vrijwilligers. Deze wordt ook opgevraagd bij een functiewijziging voor een medewerker die al in dienst is. Als werkgever bepalen we zelf waarop de werknemer wordt gescreend voor de functie die hij gaat bekleden. In basis hanteren we het Algemene screeningsprofiel van Justis. In paragraaf 2.4.5. van dit verslag wordt nader gerapporteerd over “integriteit”.

Conclusie risicoprofiel

Woonbedrijf ieder1 volgt actief de meest relevante risico's, heeft aandacht voor compliance en integriteitsvraagstukken en stuurt waar nodig bij. De beheersing van de risico's wordt op verschillende plaatsen gemonitord, zoals via kwartaalrapportages, periodieke ingebouwde controles, reviews op processen en via onafhankelijke audits. In het afgelopen jaar hebben zich geen zaken voorgedaan, waaruit blijkt dat geïdentificeerde risico's onvoldoende zijn beheerst.

Hoofdstuk 6 Financiële resultaten

6.1 Resultaten Financiële prestatie-indicatoren

Woonbedrijf ieder1 legt verantwoording af aan de Aw en het WSW over het gevoerde beleid. De basis voor het financieel kader zijn de kritische grenswaarden van de toezichhouders Aw en WSW en is gericht op drie onderdelen:

- Liquiditeit (ICR): creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen (LTV/Solvabiliteit): is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Dekking (Dekkingsratio/Onderpandratio): is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Hieronder worden de door Aw/WSW gehanteerde normen voor de bovenvermelde financiële ratio's vermeld.

Tabel 29: Gehanteerde normen financiële risico's

Ratio	DAEB	niet-DAEB	TI
Continuïteitsratio's			
ICR (min.)	1,4	1,8	1,4
LTV (max.)	70%	70%	70%
Solvabiliteit (min.)	30%	30%	30%
Discontinuïteitsratio's			
Dekkingsratio (min.)	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW) (min.)	n.v.t.	n.v.t.	70%

Tabel 30: Behaalde resultaten op aandachtgebied bedrijfsresultaten

Prestatie-indicatoren Bedrijfsresultaten	Eenheid	Resultaat 2025	Resultaat 2024
1. Opbrengsten huren	€ (x1.000)	108.160	100.940
2. Verkoopopbrengsten bestaand bezit (exclusief verkoopkosten)	€ (x1.000)	4.337	3.392
3. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	%	69,5	72,2
4. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	%	60,5	58,1
5. Liquiditeit (vlottende activa/vlottende passiva)		0,26	0,21
6. LTV (nominale schuld/beleidswaarde)	%	33,1	37,3
7. ICR (rentedekkingsgraad)		2,72	2,86
8. Onderhoudskosten totaal (incl. personeels- en organisatiekosten)	€ (x1.000)	40.626	41.798
9. Leefbaarheidskosten	€ per vhe (DAEB)	209	208
10. Gemiddelde beleidswaarde sociaal vastgoed	€ per vhe	111.974	96.035
11. Gemiddelde marktwaarde sociaal vastgoed	€ per vhe	147.111	148.368

6.2 Marktwaarde en beleidswaarde sociaal vastgoed

Bij het bepalen van de waarde van het vastgoed worden verschillende begrippen gehanteerd.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2025 € 2.155 miljoen (2024: € 2.162 miljoen) en is daarmee € 7 miljoen lager dan in 2024. Factoren die de waarde mutatie beïnvloed hebben, zijn:

- Effect voorraadmutaties;
- Effect vastgoedgegevens;
- Effect methodische wijzigingen;
- Effect validatie;
- Effect marktontwikkelingen.

Voor een nadere toelichting op de ontwikkeling van de waarde mutatie wordt verwezen naar tabel 44.

Beleidswaarde

Het bestuur van de toegelaten instelling heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 alsmede de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

Tabel 31: Marktwaarde versus Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2025	2024
Marktwaarde 31-12	2.155	2.162
Beleidswaarde 31-12	1.646	1.401
Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	509	761
Eigen vermogen conform jaarrekening	1.553	1.627
Af: Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	-509	-761
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	1.044	866

Dit impliceert dat circa 33% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 1,26 miljard aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1,03 miljard) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de Jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van woonbedrijf ieder1. De mogelijkheden voor de corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van woonbedrijf ieder1 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 470 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Om na te gaan welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten in de berekening van de beleidswaarde heeft, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Zie hiervoor tabel 51 op pagina 101 van het jaarverslag.

6.3 Financieel resultaat

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2025 is € 73,9 miljoen negatief tegenover € 211,3 miljoen positief over 2024. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd.

Tabel 32: Financieel resultaat in 2025 (bedragen x € 1.000)

Verkorte Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	50.930	41.792	42.362	44.087	9.137	8.567
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.837	2.335	1.001	-238	-498	836
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103.191	-43.588	183.802	38.569	-59.604	-286.993
Leefbaarheid en overige activiteiten	-2.922	-3.039	-2.878	-2.684	117	-44
Overige organisatiekosten	-3.602	-4.476	-3.423	-3.563	874	-179
Financiële baten en lasten	-14.886	-16.780	-13.693	-14.559	1.894	-1.193
Resultaat voor belastingen	-71.835	-23.756	207.171	61.612	-48.080	-279.006
Belastingen	-3.693	-1.370	893	-1.787	-2.323	-4.586
Resultaat deelnemingen	1.596	942	3.212	-1.231	654	-1.617
Resultaat na belastingen	-73.932	-24.184	211.276	58.595	-49.749	-285.209
Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Huuropbrengsten	108.160	107.173	100.940	100.662	986	7.219
Opbrengsten servicecontracten	3.371	3.593	3.356	2.677	-221	15
Lasten servicecontracten	-3.212	-3.620	-3.602	-2.705	408	390
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.326	-9.436	-9.511	-8.147	110	185
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.626	-48.433	-41.798	-41.610	7.807	1.173
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.438	-7.485	-7.023	-6.790	47	-415
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	50.930	41.792	42.362	44.087	9.137	8.567
Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Dagelijks onderhoud en klachtenonderhoud	3.201	2.750	3.612	2.689	451	-411
Mutatieonderhoud	4.540	4.716	4.644	4.368	-176	-105
<i>Totaal niet-cyclisch onderhoud</i>	<i>7.741</i>	<i>7.466</i>	<i>8.257</i>	<i>7.057</i>	<i>275</i>	<i>-516</i>
Planmatig onderhoud	24.022	31.050	25.062	25.832	-7.028	-1.040
<i>Totaal cyclisch onderhoud</i>	<i>24.022</i>	<i>31.050</i>	<i>25.062</i>	<i>25.832</i>	<i>-7.028</i>	<i>-1.040</i>
Toegerekende organisatiekosten	8.862	9.917	8.479	8.721	-1.054	383
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	40.626	48.433	41.798	41.610	-7.807	-1.173
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.262	11.574	3.307	9.968	-7.312	955
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.426	-9.240	-2.307	-10.207	6.814	-119
Totaal verkoop vastgoedportefeuille	1.837	2.335	1.001	-238	-498	836
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.582	-96.168	-34.480	-61.901	25.586	-36.101
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.627	52.500	218.018	100.512	-85.127	-250.645
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	18	80	264	-42	-62	-247
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103.191	-43.588	183.802	38.569	-59.604	-286.993

Kasstroomen

Woonbedrijf ieder1 hecht waarde aan het begrijpen van zowel de resultaten als de ontwikkeling van de kasstromen. De liquiditeitsplanning wordt elke maand gevolgd. In onderstaande tabel zijn deze kasstromen als volgt gespecificeerd.

Tabel 33: Verkort kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Kasstroom uit operationele activiteiten	26.312	20.917	24.394	22.092	5.395	1.918
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-48.236	-108.947	-79.718	-102.698	60.711	31.482
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.722	88.039	55.334	80.515	-66.317	-33.612
Mutatie liquide middelen	-201	9	10	-91	-210	-211

6.4 Overige financiële informatie

Toekomstperspectief

Woonbedrijf ieder1 is een financieel gezonde organisatie. En dat blijven we ook naar de toekomst toe. We zien echter wel dat de grote opgave die voor ons ligt druk op onze financiële ruimte legt. We hebben een planning- en controlcyclus met daarin opgenomen een vastgoed sturingcyclus die het ons mogelijk maakt vroegtijdig (financiële) knelpunten te signaleren. We hebben dan nog voldoende tijd om bij te sturen op enerzijds onze doelstellingen of anderzijds de manier waarop we die bereiken.

We zetten de komende jaren aanzienlijke middelen in voor zowel de verbetering van ons bestaande bezit als voor nieuwbouwprojecten. Deze investeringen zijn essentieel voor de toekomst, maar kunnen niet volledig uit onze operationele kasstroom worden gefinancierd. Daarom zullen we extra leningen moeten aangaan om deze noodzakelijke stappen te kunnen zetten. Dit betekent dat onze rentelasten zullen stijgen. Toch blijven we binnen de grenzen van de financiële normen die zijn vastgesteld door onze externe toezichthouders.

Tabel 34: Ratio's financiële normen

Ratio's	Externe Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	2,72	1,60	2,19	2,39	2,01	1,88
LTV	< 70%	33%	32%	33%	34%	38%	40%
Solvabiliteit	> 30%	61%	65%	65%	64%	60%	58%
Dekkingsratio	< 70%	27%	25%	26%	26%	29%	30%
Onderpandratio	< 70%	28%	27%	27%	27%	30%	32%

Huurbevrozing Voorjaarsnota - actualiteit

In de Voorjaarsnota van 16 april 2025 kondigde het kabinet een huurbevrozing voor 2025 en 2026 aan. Deze aankondiging maakte zichtbaar hoe snel wijzigingen in rijksbeleid kunnen optreden en welke potentiële impact dit kan hebben op de financiële positie en investeringsruimte van woningcorporaties, met name voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

De maatregel is later in 2025 van tafel gegaan. Daarmee bleef de directe financiële impact voor onze organisatie uiteindelijk beperkt. Tegelijkertijd heeft deze kwestie onderstreept dat beleidsvoornemens,

ook wanneer zij niet worden doorgevoerd, wel degelijk relevant zijn voor onze strategische en financiële afwegingen. De tijdelijke onzekerheid vroeg om snelle analyse en voorbereiding. Wij hebben de mogelijke gevolgen van de aangekondigde huurbevrozing daarom betrokken bij onze interne scenarioanalyses en bij de herijking van het strategisch voorraadbeleid, als voorbereiding op de meerjarenbegroting 2026. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar prioritering en fasering van investeringen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen juridisch verplichte en beleidsmatige keuzes. Deze ervaring bevestigt het belang van een robuuste en wendbare financiële sturing. Door structureel te werken met scenarioplanning brengen wij de effecten van beleidswijzigingen, economische ontwikkelingen en kostenstijgingen tijdig in beeld. Dit stelt ons in staat om bij onzekerheden onderbouwde keuzes te maken, onze financiële continuïteit te bewaken en ook op de langere termijn te blijven bijdragen aan betaalbare en duurzame volkshuisvesting.

Treasury

Treasury bestaat onder andere uit het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeit zijn belangrijke doelstellingen van het treasury beleid. De treasury activiteiten zijn ingekaderd door het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasury statuut. De middellange liquiditeitsplanning wordt in het treasury jaarplan beschreven, de korte liquiditeitsplanning wordt dagelijks gemonitord en per kwartaal wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt besproken in de Treasury Commissie. De rekening-courantfaciliteit is, in combinatie met de opname-ruimte van de roll-over leningen, ruimschoots voldoende om liquiditeitschommelingen op te vangen.

In 2025 is voor een bedrag van € 41,0 miljoen externe financiering aangetrokken en er is een bedrag van € 15,3 miljoen afgelost. De totale restantschuld is gestegen van € 523 miljoen naar € 544,6 miljoen.

Voor de omvang van de deposito's en rekening-courant/spaarrekeningen verwijzen we naar de jaarrekening. Woonbedrijf ieder1 heeft geen financiële derivaten. Voor een toelichting op de kasstromen wordt verwezen naar pagina 120 van het jaarverslag.

Borgingsplafond WSW

Leningen voor het sociaal vastgoed worden door woonbedrijf ieder1 onder garanties van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangetrokken. Dankzij deze garanties kan woonbedrijf ieder1 geld aantrekken tegen gunstige voorwaarden. Voor een cijfermatige toelichting op het vastgestelde borgingsplafond voor WSW geborgde leningen wordt verwezen naar onderdeel 1.12.9 langlopende schulden van de jaarrekening.

Aedes-benchmark prestatieveld financiën

Aedes-benchmark 2025 (cijfers boekjaar 2024)

Woonbedrijf ieder1 heeft net als afgelopen jaar een B gescoord op het prestatieveld 'Bedrijfslasten'. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gestegen van € 1.113 naar € 1.184 per vhe, een stijging van 6,4% ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en hogere 'overige organisatiekosten'.

Landelijk zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen met 7,8% (van € 1.018 naar € 1.097), terwijl dit vorig jaar nog 9,7% was.

Het aantal gewogen vhe's van woonbedrijf ieder1 is gestegen met 86 in vergelijking met vorig jaar. Dit heeft een positief effect op de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe.

Tabel 35: Benchmarkresultaat prestatieveld 'Financiën'

Financiën	Categorie Aedes-benchmark	Norm	2025	2024
		B	B	B



DEEL B

Verslag van de Raad van Commissarissen



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026 55

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Deel B Verslag van de Raad van Commissarissen

1.1 Inleiding

In dit verslag kijkt de Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1 (RvC) terug op het toezichtjaar 2025, waarin wij intensief hebben opgetreden als sparringpartner van de bestuurder en kritisch toezichthouder, met oog voor zowel de volkshuisvestelijke opgave als de financiële continuïteit van de organisatie. In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze rol, de gemaakte keuzes en de stappen die zijn gezet om het toezicht verder te versterken.

In het oog springend is het vaststellen van het nieuwe Huurbeleid. Zowel de RvC als de huurdersorganisatie HuurdersBIJ1 zijn betrokken bij de totstandkoming van dit beleid. Het Huurbeleid is een belangrijk instrument om de doelen uit het Koersplan te gaan realiseren. Woonbedrijf ieder1 betaalbaare huurwoningen bieden en ervoor zorgen dat onze huurders hun woonlasten kunnen betalen. Het Huurbeleid geeft kaders en richtlijnen, hoe dit te realiseren. Ook heeft Woonbedrijf ieder1 in 2025 met het Programma Veerkrachtige Buurten ingezet op leefbaarheid, huurdersparticipatie en samenwerken. De Raad van Commissarissen is daarover zeer positief en benadrukt de focus hierop in het Koersplan.

In 2025 vonden diverse extra themasessies plaats waar de RvC met het bestuur met diepgang over de ontwikkelingen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de totstandkoming van het Strategisch Voorraad Beleid heeft gesproken. De Raad van Commissarissen is betrokken geweest bij de het opstellen van de wensportefeuille, de aansluiting op de NPA, de keuze van de strategische voorkeursvariant en het vaststellen van de transformatie. Daarbij is de RvC ook goed meegenomen op de gevolgen van de voorgenoemen (en later weer gecancelde) huurbevrozing. Wij hebben uitvoerig gesproken over bijsturingsscenario's, de financiële impact en de volkshuisvestelijke consequenties. Dit heeft geleid tot een scherper inzicht in de handelingsperspectieven van de organisatie.

2025 stond voor de Raad van Commissarissen ook in het teken van versterking van toezicht en verdere professionalisering van de interne beheersing. Wij vinden het essentieel dat meerjarenbegrotingen betrouwbaar zijn. Daarbij hebben wij ook nadrukkelijk aandacht besteed aan het in 2025 geconstateerde verschil tussen begroting en prognose van vastgoedinvesteringen. De RvC merkt op dat er belangrijke stappen zijn gezet op de interne beheersing (informatieveiligheid, MJOB, risicomangement, datakwaliteit) en dat woonbedrijf ieder1 zich met de juiste onderwerpen bezighoudt, maar ook dat er scherpte nodig blijft om het af te maken.

Ook heeft de Raad van Commissarissen in 2025 de balans tussen investeringen in verduurzaming en nieuwbouw kritisch gevolgd. In de afgelopen jaren lag de nadruk op renovatie en het verduurzamen van de woningvoorraad. Tegelijkertijd zien wij een duidelijke toename van investeringen in nieuwbouw, met 75 opgeleverde woningen in 2024 en 128 in 2025. Deze ontwikkelingen zullen wij nauwgezet blijven monitoren, mede gezien de opgave binnen de NPA en de ambities uit het Strategisch Voorraad Beleid.

Op het gebied van governance kende het jaar enkele relevante aandachtspunten. Er kwamen twee overtredingen van de Woningwet aan het licht. De RvC neemt deze overtredingen van de Woningwet

zeer serieus. De RvC heeft deze momenten benut om onze processen verder te verbeteren en het eigen toezicht nog steviger te organiseren om herhaling in de toekomst te voorkomen.

Het verslagjaar 2025 was een jaar vol ontwikkelingen. De Raad kijkt zeer tevreden terug op de samenwerking met de bestuurder, Annelies Barnard en heeft waardering voor de resultaten die woonbedrijf ieder1 en haar medewerkers het afgelopen jaar hebben bereikt. Het Koersplan is verder geconcretiseerd en veel activiteiten uit het jaarplan 2025 zijn gerealiseerd. Ook heeft zij in 2025 verder richting gegeven aan een professionalisering van de organisatie, waaraan in 2026 met een nieuwe samenstelling van het MT verder ontwikkeling wordt gegeven.

De Raad van Commissarissen blijft zich inzetten voor een transparante, integere en toekomstgerichte organisatie. Wij danken de bestuurder, medewerkers en onze stakeholders voor hun inzet en samenwerking in het afgelopen jaar.

1.2 Besturen en toezichthouden

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

Bij een open en transparante organisatie hoort ook goed functionerend toezicht. Woonbedrijf ieder1 heeft een Raad van Commissarissen die het interne toezicht vormgeeft. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de besturing, het functioneren van de bestuurder op het beleid van de bestuurder en op de algemene gang van zaken. De Raad van Commissarissen wordt ook als klankbord betrokken bij het strategisch beleid en de positie van woonbedrijf ieder1 in haar maatschappelijke context. De raad is ook verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die woonbedrijf ieder1 elke vier jaar laat uitvoeren. De volgende visitatie vindt plaats in 2026 over de periode 2022 tot en met 2025.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad van Commissarissen ligt vast in het *Reglement Raad van Commissarissen*. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met 3 separate commissies: een Auditcommissie, een Commissie Volkshuisvesting en een Commissie Governance & Remuneratie. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad blijft hierbij onverminderd van kracht.

Woonbedrijf ieder1 wordt geleid door één bestuurder (statutair bestuur). Zij is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van woonbedrijf ieder1 zoals opgenomen in het koersplan. De bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst. De wijze van besluitvorming en de rolverdeling tussen het Bestuur en de Raad van Commissarissen is vastgelegd in een *Bestuursreglement*.

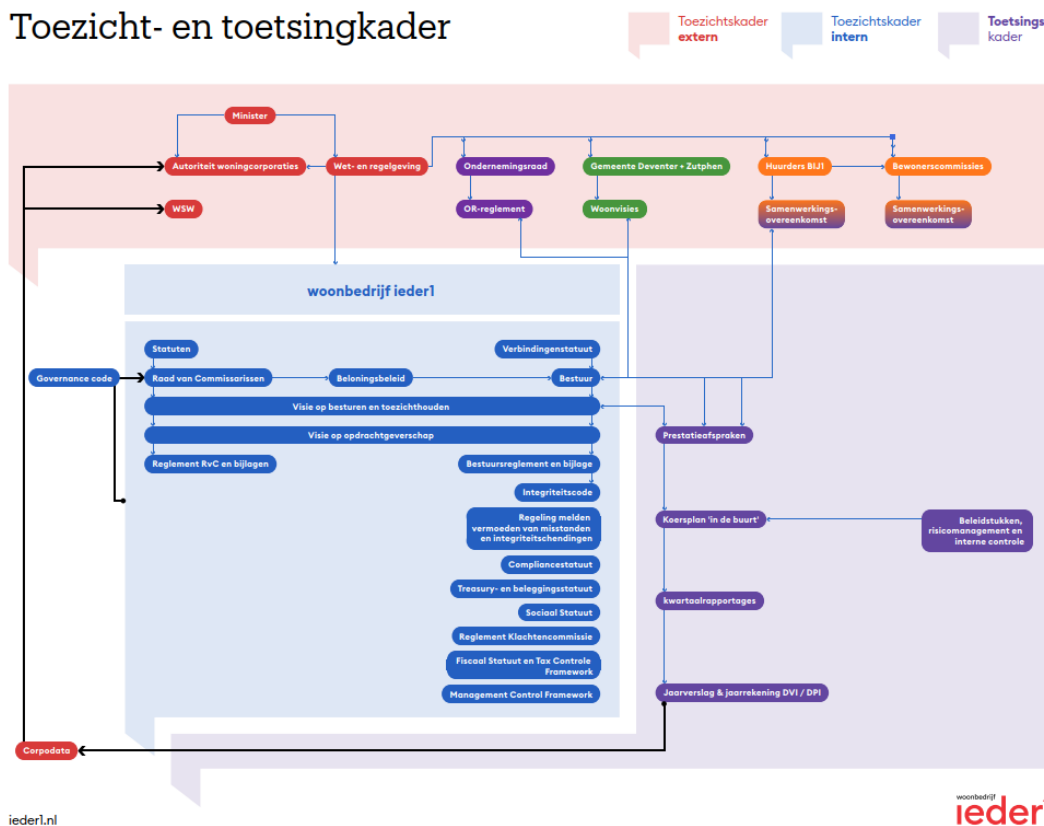
Om de kwaliteit te borgen heeft de Raad van Commissarissen een *visie op toezicht en besturen opgesteld*. Met deze visie sluit de Raad van Commissarissen aan op het koersplan 'in de buurt' en maakt de Raad duidelijk wat wordt verstaan onder goed toezichthouden.

In het *toezicht- en toetsingskader* heeft de Raad van Commissarissen uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het *toezichtkader* beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de organisatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitvoeren

van zijn taken volgt. Het *toetsingskader* is voor de bestuurder taakstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie.

Figuur 6: Toezicht- en toetsingskader (zie ook www.ieder1.nl)

Toezicht- en toetsingskader



Governancecode Woningcorporaties 2025

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De Governance code Woningcorporaties is door de leden van Aedes en VTW vastgesteld. De wijze waarop woonbedrijf ieder1 het bestuur en intern toezicht organiseert is mede gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties 2025. Woonbedrijf ieder1 volgt de in de code opgenomen principes en bepalingen.

De Governancecode Woningcorporaties is in 2025 geactualiseerd en besproken door de Raad van Commissarissen. Een aantal stukken uit de 'pas toe' bepalingen zijn n.a.v. het huidige koersplan geactualiseerd. Dit is de visie op toezicht en besturen (vastgesteld in 2024) en de profielschets voor commissarissen (vastgesteld in 2025). De Visie op opdrachtgeverschap onderschrijft de beginselen van goed opdrachtgeverschap, namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Deze visie zal in 2026 worden geactualiseerd.

De Raad van Commissarissen en het bestuur geeft betekenis aan de code via dialoog en het met elkaar bespreken van dilemma's. Belangrijke momenten hiervoor zijn tijdens de zelfevaluatie, (her)benoemingen, het beoordelen van (neven)functies en vastgoedbezit, in de gesprekken met de belanghebbenden maar ook via specifieke agendaonderwerpen in de overleggen met de commissies en de RvC.

Om onszelf scherp te houden, heeft de Raad van Commissarissen als vast agendapunt, aan de reguliere agenda, een dialoog over casussen rondom integriteit en de Governancecode Woningcorporaties 2025 toegevoegd. Per keer bespreekt de RvC 1 of 2 casussen onder andere op basis van de door de Aw, Aedes en de VTW voorbereide casussen.

Meldingen

In 2025 heeft woonbedrijf ieder1 de Autoriteit woningcorporaties geïnformeerd en actief meldingen gedaan over het naleven van wet- en regelgeving.

Bij het opstellen van het jaarverslag 2024 van de Raad van Commissarissen is opgemerkt dat een wisseling in de nevenfunctie van een lid van de Raad niet eerder is gemeld. Naar aanleiding van deze melding, heeft de RvC het proces voor het melden en bespreken van nevenfuncties en opdrachten aangescherpt en voerde hierover met de bestuurder en de commissarissen verschillende malen het gesprek.

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen voor de periode van drie weken tussen het van de voormalige bestuurder en het benoemen van de nieuwe bestuurder een waarnemer aangewezen. Daarbij is de verplichting uit artikel 25, lid 2, van de Woningwet niet toegepast. Bij het opstellen van de jaarrekening over 2024 werd duidelijk dat ook voor deze waarnemer een zienswijze had moeten worden aangevraagd. Dat is niet gebeurd. Tijdens de bestuurswissel is de juridische positie van de waarnemer onvoldoende beoordeeld. In de praktijk zijn alle handelingen in die periode uitgevoerd zoals door de Raad van Commissarissen bedoeld. Woonbedrijf ieder1 heeft deze handelingen steeds als geldig beschouwd. Met een bekrachtigingsbesluit zijn alle rechtshandelingen uit de drie weken waarneming achteraf bekrachtigd.

In 2025 zijn de statuten van Wonen Boven Winkels, een verbinding van woonbedrijf ieder1, ter beoordeling voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hier is een goedkeuring voor ontvangen. Bij deze aanvraag is aan het licht gekomen dat in 2022 de statutenwijziging van Wonen Boven Winkels, ten onrechte niet aan de Aw ter goedkeuring is voorgelegd, zoals voorgeschreven in de Woningwet (artikel 23, lid 2). Hierin is een procedurele fout gemaakt. In 2025 is de juiste procedure vastgelegd en gevolgd.

De Raad van Commissarissen heeft deze meldingen en overtredingen van de Woningwet uiterst serieus genomen en direct corrigerende en preventieve maatregelen getroffen. De Aw heeft naar aanleiding van de aangeleverde informatie en de gevoerde gesprekken met leden van de Raad van Commissarissen voor de overtredingen een interventie, in de vorm van een waarschuwing, opgelegd. De RvC heeft een verbeterplan opgesteld om de compliance van het intern toezicht adequaat in te richten en herhaling van een overtreding van de Woningwet te voorkomen. De maatregelen uit dit plan worden in 2026 uitgevoerd.

1.3 Profiel en samenstelling Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen zorgt voor een evenwichtige samenstelling en omvang. De Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1 bestond ook in 2025 uit 6 leden, inclusief de voorzitter. Hiervan zijn 2 leden die op voordracht van de huurdersorganisatie HuurdersBIJ1 zijn benoemd, zonder last of ruggespraak. Commissarissen worden voor een periode van 4 jaar benoemd en kunnen nogmaals voor één periode van 4 jaar worden herbenoemd.

In 2025 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen en commissies niet gewijzigd. Er zijn drie zijn drie herbenoemingsprocedures doorlopen:

- Voor het lid van de RvC, de heer Krikke. De herbenoeming is besproken en vastgesteld in de RvC vergadering van oktober 2024. Op 13 januari 2025 is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen. De heer Krikke is per 8 maart 2025 voor een nieuwe termijn van 4 jaar herbenoemd.
- Voor het lid van de RvC en tevens huurderscommissaris, mevrouw van den Hul, van wie de zittingstermijn begin 2026 afloopt. In september 2025 is zij voorgedragen voor herbenoeming door de huurdersorganisatie HuurdersBIJ1. De herbenoeming is in de RvC vergadering van september 2025 besproken en vastgesteld. Op 13 november 2025 is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen. Mevrouw van den Hul wordt per 1 februari 2026 voor een nieuwe termijn van 4 jaar herbenoemd.
- Voor de voorzitter van de RvC, de heer de Lange, van wie de zittingstermijn begin 2026 afloopt. In september 2025 heeft de OR positief geadviseerd over de herbenoeming. De herbenoeming is in de RvC vergadering van september 2025 besproken en vastgesteld. Op 24 december 2025 is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen. De heer de Lange wordt per 1 februari 2026 voor een nieuwe termijn van 4 jaar herbenoemd.

Voor de herbenoemingsprocedure ging de voorzitter in gesprek met de betreffende commissaris over mogelijke herbenoeming waarin zij ook zelf reflecteren op hun functioneren. Daarna vond er een evaluatie van het functioneren plaats. Er werd een gesprek gevoerd met de overige leden, een ondersteund advies van het bestuur gevraagd en er werd gebruik gemaakt van de input van de zelfevaluatie en een toetsing van geschiktheid aan het actuele profiel. Ook was er een voordracht door de huurdersorganisatie HuurdersBIJ1 of een positief advies van de OR. Bij herbenoeming van de voorzitter nam de vice-voorzitter de taken in verband met de herbenoeming op zich. De procedures werden afgerond door het bespreken en nemen van het herbenoemingsbesluit. Het besluit werd besproken en genomen buiten aanwezigheid van de te benoemen commissaris (c.q. voorzitter) en onder voorwaarde van een positieve zienswijze van de Aw. Vervolgens werd een zienswijze bij de Aw aangevraagd en ontvangen.

De Raad heeft in de vergadering van september 2025 een herijking van de algemene profielschets van de RvC besproken en vastgesteld om deze beter te laten aansluiten bij actuele ontwikkelingen. Zowel de huurdersorganisatie HuurdersBIJ1 en de OR hebben input gegeven op de profielschets. Op basis van de algemene profielschets stelt de RvC voor de verschillende functies specifieke profielschetsen op. In de benoemingprocedure beoordeelt de RvC onder andere of de te benoemen commissaris voldoet aan de actuele profielschets.

Daarnaast zijn eind 2025 zijn ook de voorbereidingen gestart voor de wervingsprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris. Deze procedure zal in 2026 worden vervolgd (gesprekken, voordracht, zienswijze, besluitvorming) waarna de benoeming volgt en de gevolgde procedure het verslagjaar 2026 zal worden beschreven.

Profiel

In de RvC is ruime kennis en ervaring aanwezig over het beleid en de activiteiten van woonbedrijf ieder1. De Raad kent de profielaspecten Governance, Financiën en Control, Risicomanagement, Volkshuisvesting, Vastgoedsturing en Duurzaamheid, Bedrijfsvoering, Organisatieontwikkeling, Juridische zaken en zaken van Bestuurlijke en Sociaal-maatschappelijke aard. De verschillende perspectieven helpen bij een goede aansluiting van de RvC bij de samenleving.

Trainee

De RvC heeft in 2025 een trainee plek beschikbaar gesteld. Dit draagt bij aan het vergroten van diversiteit binnen de Raad. Een trainee brengt nieuwe invalshoeken en dynamiek én de RvC neemt zijn verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van toekomstige commissarissen.

Tabel 36: Raad van Commissarissen woonbedrijf ieder1 – samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Functie	Herkiesbaar	Uiterlijk aftredend	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Drs. H.B.I. de Lange	Voorzitter	2026	01-02-2030	Eigenaar H.B.I. de Lange (ZZP)	Voorzitter Raad van Commissarissen Reggewoon, tevens lid Remuneratiecommissie Lid Commissie Toezicht van Arrestantenzorg Oost-Nederland, vanaf 1 september 2025 voorzitter Voorzitter Raad van Commissarissen Veenvesters, tevens lid Remuneratiecommissie Lid Programma Beleidsbepalend Orgaan Berkelstroom Voorzitter bestuur Stichting De Toeverlaat, vanaf 1 april 2025 Voorzitter bezwarencommissie CAO Careander vanaf 14 maart 2025
A. Gülhan MSc	Lid	--	30-04-2026	Directeur-Bestuurder Veilig Thuis Noord-Oost Gelderland	Lid Raad van Toezicht Rijnbrink Holding, voorzitter vanaf 1 juli 2025
Drs. ing. A.J. Krikke	Lid	--	08-03-2029	Directeur-Bestuurder Cirkelstad	Lid Raad van Commissarissen Volkshuisvesting Arnhem, tot 1 juli 2025 Lid Raad van Commissarissen Wooninvest Voorburg Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties Lid Raad van Toezicht De Nieuwe Oost Arnhem, vanaf 11 december 2025 voorzitter Lid Redactieraad 'TwintigDertig' Eigenaar 4THECITY (ZZP)
Drs. K.A.E. van den Hul	Lid	2026	01-02-2030	Directeur Dutch Culture (tot 31 december 2025)	Lid Raad van Toezicht Moviera Columnist 'De Kanttekening' Vice-voorzitter Board van EU National Institutes for Culture (EUNIC), voorzitter van 1 juli 2025 - 10 december 2025 Eigenaar The Change Agent (ZZP)
Drs. J. de Jong RA	Lid	2027	01-06-2031	Financieel directeur Morssinkhof Groep B.V.	Lid Raad van Commissarissen Woonservice IJsselland, tevens voorzitter Auditcommissie Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium Arnhem, Arnhem Eigenaar De Zevensprong Management (ZZP)
Drs. T.A.M. de Grefte	Vice-voorzitter	2027	01-06-2031	Bestuurder LIMOR	Voorzitter Raad van Toezicht ViViQ Voorzitter Stichting het Blijde Gezichtje Fonds Initiatiefnemer 'LeidennaKanker' Eigenaar HCW Consultancy (ZZP)

1.4 Deskundigheidsbevordering

Permanente Educatie (PE) is als verplichting voor de Raad opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties. In 2025 hebben de leden van de Raad van Commissarissen het volgende aantal PE-punten behaald met het bijwonen van onder meer trainingen, symposia en cursussen:

Tabel 37: Behaalde PE-punten toezichthouders

Naam	PE punten in 2025	PE punten in 2024
Drs. H.B.I. de Lange	12	12
A. Gülhan MSc	7	5
Drs. ing. A.J. Krikke	16	12
Drs. K.A.E. van den Hul	13	8
Drs. T.A.M. de Grefte	94	19
Drs. J. de Jong RA	6	9

De verplichting houdt in dat ieder lid minimaal 5-PE punten moet behalen per kalenderjaar. Het extra aan PE-punten uit een vorig kalenderjaar, worden voor de telling meegenomen naar 2025 (tot een maximum van 5 PE-punten). Alle leden hebben daarmee voldaan aan hun verplichting.

Thema- en studiebijeenkomsten

In 2025 hebben diverse themasessies plaatsgevonden. De themasessie van 28 februari stond in het teken van de Nationale Prestatieafspraken, het Duurzaam Prestatiemodel en solidariteit. Per onderwerp zijn de actuele ontwikkelingen besproken en wat deze konden betekenen voor de keuzes van woonbedrijf ieder1. Op 10 februari en 28 april 2025 hebben de themasessies in het teken gestaan van de actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid. Gesproken is over de prioritering van de doelen uit het Koersplan voor de wensportefeuille en de invulling van de wensportefeuille en de voorkeursvariant. In de sessie op 28 april heeft de RvC inzicht gekregen in de bijsturingmogelijkheden en de (financiële) gevolgen van de voorgenomen en later ingetrokken huurbevrozing en is er een constructieve discussie gevoerd over de bijsturingsscenario's, zowel over de financiële als de volkshuisvestelijke gevolgen. Dat heeft geleid tot veel inzichten in de mogelijkheden om bij te sturen.

Op 27 juni 2025 heeft een themadag plaatsgevonden. Op de agenda stonden twee thema's. Het eerste thema was de klantvisie als basis voor het dienstverleningsconcept. Het tweede thema was het bespreken van de strategische keuzes, als input voor de begroting 2026 en de herijking van het Strategisch Voorraad Beleid. Aansluitend is de Raad de buurt in gegaan om de eerste resultaten van huurdersparticipatie en samenwerken vanuit het programma Sterke Wijken te zien.

Op 10 oktober 2025 was de studiedag met als thema 'De rol van de commissaris bij Resultaat Gericht Samenwerken'. Onder externe begeleiding is gesproken over de impact van resultaatgericht samenwerken binnen de corporatie en het toezicht. Ook heeft de Raad een awarenesstraining gevolgd, met aandacht voor phishing mails, informatiebeveiliging, cybercrime en omgaan met gevoelige gegevens. In de middag heeft de directeur Wonen Boven Winkels Deventer (WBW), de Raad van Commissarissen meegenomen in de ontwikkelingen rondom WBW met het nieuwe ondernemingsplan en een rondleiding gegeven langs het bezit van WBW. Tijdens de themabijeenkomst op 28 november 2025 heeft de RvC de strategische risico's besproken.

1.5 Functioneren

De bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie op het gedrag van anderen, zowel binnen als buiten de organisatie. De criteria van de Governancecode Woningcorporaties 2025 zijn op dit punt richtinggevend.

Onafhankelijk

Functies, werkzaamheden en vastgoedbezit worden door de leden van de Raad van Commissarissen gemeld bij de (vice)-voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurssecretaris waarna de commissie Governance & Remuneratie toetst op (schijn van) belangenverstremgeling en eventueel aanvullende afspraken maakt om schijn te voorkomen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen worden vervolgens de afwegingen én aanvullende afspraken kritisch besproken, vastgesteld en vastgelegd. De (neven)functies worden openbaar gemaakt.

Uit de beoordelingen van 2025 blijkt dat alle leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk zijn in hun functioneren als commissaris. Er spelen geen tegenstrijdige belangen en de leden hebben geen (neven)functies in het werkgebied die strijdig zijn met de belangen van woonbedrijf ieder1. Er zijn geen financiële voordelen, persoonlijke leningen of financiële garanties verstrekt.

Integriteit

Integriteit is cruciaal voor de Raad van Commissarissen. Hierin houdt de RvC zich aan de Governancecode en de interne Integriteitscode. Er zijn in 2025 geen incidenten geweest waarbij de integriteit in het geding was. De toepassing van de Governancecode en de integriteitscode in de organisatie en in de Raad van Commissarissen is terugkerend gesprek in de RvC, net als bij het MT en de medewerkers van woonbedrijf ieder1.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het functioneren van de Raad en de individuele leden. Om het jaar vindt deze zelfevaluatie met of zonder externe begeleiding plaats. De zelfevaluatie over 2025 heeft plaatsgevonden op 13 februari 2026 met externe begeleiding van de heer Goodijk van Goodijk Strategisch Partnerschap. De RvC heeft gesproken over het functioneren van de Raad, de samenwerking met het bestuur, de toezichtrol en de relatie met de Aw, de rolinvulling op de netwerkkrol en klankbordrol en de ontwikkeling van deze rolinvulling.

1.6 Stakeholders

Overleg met HuurdersBIJ1

Het contact met huurdersorganisatie HuurdersBIJ1 verloopt vooral via de commissarissen die op voordracht van HuurdersBIJ1 zijn benoemd. In april en november 2025 vonden gesprekken plaats tussen HuurdersBIJ1 en de huurderscommissarissen. Terugkerend gespreksonderwerp in deze gesprekken is de communicatie tussen woonbedrijf ieder1 en de huurders en de opvolging van klachten. Ook waren de huurderscommissarissen aanwezig bij de jaarlijkse bijeenkomst met de bewonerscommissies.

HuurdersBIJ1 heeft mevrouw Van den Hul voorgedragen voor herbenoeming (per 1 februari 2026) en is eind 2025 samen met de RvC de wervings- en selectieprocedure voor een nieuw voor te dragen huurderscommissaris gestart (te benoemen in 2026).

De Raad van Commissarissen heeft veel waardering voor de inzet en betrokkenheid van HuurdersBIJ1.

Overleg met de Ondernemingsraad

Op 12 mei heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de Ondernemingsraad en de voltallige RvC en op 1 december 2025 tussen de Ondernemingsraad en de commissie Governance & Remuneratie, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter. Besproken onderwerpen waren onder andere samenwerking met de bestuurder, de realisatie van het koersplan, communicatie in de organisatie bij nieuw beleid en werkprocessen en agressief gedrag door huurders.

Overleg met het MT, de concern controller de bestuurssecretaris

Met een gepaste afstand tot de dagelijkse bedrijfsvoering ziet de RvC erop toe dat er in de organisatie sprake is van goede checks en balances en een goede bedrijfscultuur. Om hierover een goed beeld te vormen beperkt de RvC zich niet alleen tot een tweegesprek met de bestuurder en cijfers en rapportages. Er vinden ook terugkerende gesprekken plaats met het managementteam, de concern controller, de bestuurssecretaris en de OR. Deze gesprekken met het MT worden tweemaal per jaar gevoerd door de commissie Governance & Remuneratie. Het gesprek met de concern controller is een driegesprek met de voorzitter van de Auditcommissie en de voorzitter van de RvC en met de bestuurssecretaris een driegesprek met de voorzitter en de vice-voorzitter van de RvC, zijnde de commissie Governance & Remuneratie.

Gemeenten en overige stakeholders

De Raad van Commissarissen werd in 2025 meerdere malen door de bestuurder geïnformeerd over het gevoerde overleg met de gemeenten en overige stakeholders.

Op 11 maart heeft een bijeenkomst plaatsgevonden tussen het College van B&W Zutphen, de voltallige RvC en de bestuurder. Op 2 april met een afvaardiging van het College van B&W Deventer, een afvaardiging van de RvC en de bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten is o.a. een beeld gegeven over de renovaties, planmatig onderhoud, mutaties, nieuwbouw en huurachterstanden. Maar met name de gezamenlijke opgave om te bouwen aan de stad is aan de orde geweest.

Rondgang door de wijken

De Raad, vergezeld door het managementteam en medewerkers, maakte in 2025 zowel een rondgang door de wijken en langs enkele projecten in Zutphen (op 27 juni, tijdens de themadag) als in Deventer (op 10 oktober, tijdens de studiedag). Door deze bezoeken krijgt de Raad van Commissarissen een goed beeld van het bezit en de opgave.

1.7 Vergaderingen Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2025 5 keer in aanwezigheid van de bestuurder. In het vooroverleg van deze vergaderingen komt de Raad zonder bestuurder bij elkaar om de vergadering voor te bespreken. Van alle vergaderingen van de Raad van Commissarissen met de bestuurder is een verslag opgesteld. Genomen besluiten worden in een besluitenlijst vastgelegd. In het verslagjaar 2025 heeft de Raad van Commissarissen de volgende besluiten genomen of goedgekeurd:

- Huurbeleid 2025 ev.;
- Jaarlijkse huuraanpassing 2025;
- Intern controleplan 2025;
- Beoordeling bestuurder 2024;
- Jaarrekening en -verslag 2024 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagenbeheer Deventer;
- Statutenwijziging Wonen Boven Winkels Deventer Vastgoedfonds Stedendriehoek;
- Bod Prestatieafspraken gemeenten Deventer en Zutphen;
- Algemene profielschets RvC;
- Voorgenomen herbenoeming voorzitter en huurderscommissaris (per 1 februari 2026);
- Strategisch Voorraad Beleid/ Portefeuilleplan 2026-2040;
- Jaarplan en Begroting 2026 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagenbeheer Deventer;
- Treasury Jaarplan 2026 woonbedrijf ieder1 en Wonen Boven Winkels;
- Koersplan 2026-2028 Stichting Woonwagenbeheer Deventer;
- Ondernemingsplan 2026-2030 Wonen boven Winkels Deventer;
- Vastgoedinvesteringen > € 3,0 miljoen zijnde herontwikkelingen en renovaties;
- Aankoop bezit door Wonen Boven Winkels;

- Warmtenet;
- Vergoeding RvC 2026 en bezoldiging Bestuur 2026.

Beoordeling accountant

De Raad van Commissarissen geeft de accountant de opdracht voor de controle van het Jaarverslag incl. Jaarrekening.

De concept Jaarrekening, het concept Jaarverslag en het concept accountantsverslag van 2024 zijn in de vergadering van de Auditcommissie van 29 april 2025 besproken in aanwezigheid van KPMG. Bij deze bespreking is ook uitvoerig stilgestaan bij de samenwerking. De Jaarrekening 2024 van woonbedrijf ieder1 is op 12 mei 2025 vastgesteld. KPMG was bij deze vergadering aanwezig om een toelichting op het accountantsverslag en de samenwerking te geven. In september 2025 heeft de Auditcommissie gesproken over het controleproces en de samenwerking daarin. Voorafgaand aan de vergadering van 1 december 2025 heeft de voltallige RvC gesproken met de accountant, zonder aanwezigheid van het Bestuur.

1.8 Commissies

Commissie Governance & Remuneratie

De commissie bestaat uit de heer De Grefte (voorzitter) en de heer De Lange. De commissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op governance, organisatieontwikkeling, stakeholdersbeleid, en het waarderingsverslag van de bestuurder. De commissie is aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor de Ondernemingsraad.

In het verslagjaar is de commissie 5 keer bijeengekomen ter voorbereiding van de reguliere overleggen met de Raad van Commissarissen en een keer voor de beoordeling van de resultaten van de bestuurder van woonbedrijf ieder1. De commissie heeft zich gericht op:

- Actualisatie Strategisch Voorraadbeleid;
- Zelfevaluatie RvC;
- Implementatie Koersplan;
- Staat van de corporatiesector;
- Governancecode Woningcorporaties 2025;
- Educatiekalender;
- Vervanging Bestuur bij ziekte, vakantie of verlof;
- Huurbevrozing;
- Werving en selectie managers;
- Aanstellen trainee;
- Algemene profielschets RvC;
- Waarderingsverslag Bestuur 2025;
- Jaarplan en Begroting 2026;
- Jaarverslag woonbedrijf ieder1 2024;
- Kwartaalrapportages;
- Toezicht 2025 Aw;
- (Her-)benoemingen commissarissen;
- RvC vergoedingen en bezoldiging Bestuur 2026.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit de heer De Jong (voorzitter) en de heer Krikke. De Auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor over onderwerpen die betrekking hebben op financiële vraagstukken, investeringsvraagstukken, treasury, risicomangement en

duurzaamheid. De commissie is opdrachtgever voor de accountant en aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor het WSW.

De Auditcommissie is in het verslagjaar 7 keer bijeengekomen. De commissie heeft zich gericht op:

- Huurbeleid;
- Huurbevrozing;
- Intern controleplan 2025;
- Implementatieplan Management Control Framework;
- Kaderbrief 2026;
- Jaarrekening 2024 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels Deventer en Stichting Woonwagengebeher Deventer;
- Concept Accountantsverslag 2024;
- Samenwerking accountant;
- Opvolging interne beheersing;
- MJOB 2025 e.v.
- Strategische risico's;
- Strategische keuzes 2026;
- Strategisch Voorraadbeleid;
- Werving en selectie manager Bedrijfsvoering;
- Toezichtbrief Aw;
- Jaarplan en begroting 2026 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels Deventer en Stichting Woonwagengebeher Deventer;
- Ondernemingsplan Wonen Boven Winkels Deventer 2026-2030;
- Koersplan Stichting Woonwagengebeher Deventer 2026-2028;
- Treasury Jaarplan 2026 woonbedrijf ieder1 en Wonen Boven Winkels;
- Kwartaalrapportages;
- Managementletter 2025;
- Controleplan KPMG 2025;
- Informatiebeveiliging en cybersecurity;
- Procesmanagement;
- Aankoop pand door WBW;
- Resultaten onderzoek prognose vastgoedinvesteringen;
- Aanvraag afwijking Investeringsstatuut;
- Vastgoedinvesteringen > € 3,0 miljoen zijnde herontwikkelingen en renovaties;
- Warmtenet.

Commissie Volkshuisvesting

De commissie Volkshuisvesting bestaat uit mevrouw Gülhan (voorzitter) en mevrouw Van den Hul. De commissie Volkshuisvesting bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op huurbeleid, leefbaarheid, Woonkeus Stedendriehoek (waaronder woningtoewijzing en regionale afspraken) en dienstverlening van woonbedrijf ieder1. De commissie is aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor HuurdersBIJ1.

In het verslagjaar is de commissie 5 keer bijeengekomen. Onderwerpen van de bijeenkomsten waren:

- Huuraanpassing 2025;
- Huurbeleid;
- Huurbevrozing;
- Rapportage klachten 2024;
- Werving en selectie manager Klant & Wonen;
- Toezichtbrief Aw;
- Jaarverslag woonbedrijf ieder1 2024;

- Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2024;
- Jaarverslag HuurdersBIJ1 2024;
- Jaarplan en Begroting 2026 woonbedrijf ieder1;
- Ondernemingsplan Wonen Boven Winkels Deventer 2026-2030;
- Koersplan Stichting Woonwagengebeheer Deventer 2026-2028;
- Strategisch Voorraadbeleid;
- Werving en selectie huurderscommissaris;
- Proces klachtenafhandeling;
- Betaalbaarheid huurwoningen;
- Aedes-benchmark 2025;
- Enquêtes Huurderspanel;
- Kwartaalrapportages;
- Prestatieafspraken gemeenten Zutphen en Deventer;
- Buurt in Beeld.

1.9 Bestuur

Sinds 1 juli 2024 is mevrouw J.L. (Annelies) Barnard statutair bestuurder van woonbedrijf ieder1.

Relatie met bestuurder

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft in 2025 regelmatig tussentijds contact en voert agendaoverleg met de bestuurder. In deze gesprekken is de voorzitter ook een klankbord voor de bestuurder. Ook andere leden van de Raad van Commissarissen hebben buiten de vergaderingen om over specifieke onderwerpen gesproken met de bestuurder. De relatie met de bestuurder is open en professioneel. De bestuurder kan haar functie onafhankelijk vervullen.

Nevenfuncties

In onderstaande tabel is een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurder opgenomen.

Tabel 38: Nevenfuncties

	Nevenfunctie	Q.q. *	Bezoldiging	Indicatie tijdsbesteding
J.L. Barnard	Voorzitter NVBW	Ja	N.v.t.	1 dag per kwartaal
	Bestuurslid Woonkeus Stedendriehoek	Ja	Onbezoldigd	Halve dag per maand
	Bestuurslid Stichting Woonwagengebeheer Deventer (gelieerde entiteit)	Ja	Onbezoldigd	Halve dag per maand
	Voorzitter Bestuur Vol2 (tot 1 april 2025)	nee	N.v.t.	1 dag per half jaar
	Lid Commissie van Beroep Aedes (vanaf 12 juni 2025)	Ja	N.v.t.	Vier uur per jaar

* Qualitate qua → uit hoofde van de functie

Permanente educatie bestuur

Permanente Educatie (PE) is ook voor bestuurders opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties. Bestuurders van woningcorporaties dienen in 3 jaar tijd 108 PE-punten (Permanente Educatie) te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studie-belastinguren zoals vastgesteld

door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Voor 2025 heeft de bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

Tabel 39: Behaalde PE-punten bestuurder

Naam bestuurder	PE punten in 2025	PE punten 2023 t/m 2025
J.L. Barnard	73,5	204,5

Bezoldiging

Het salaris van de bestuurder is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het voor woonbedrijf ieder1 toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2025 is € 230.000 (norm WNT-klasse G). De bestuurder ontvangt een vast salaris. Er is geen auto aan de bestuurder beschikbaar gesteld. Gemaakte reiskosten worden vergoed aan de hand van het werkelijk gemaakte aantal kilometers.

Mevrouw Barnard is geheel 2025 in dienst geweest. Haar brutosalaris bedroeg € 183.354 inclusief 8% vakantietoeslag en 4% eindejaarsuitkering. De beloningen betaalbaar op termijn bedroegen € 22.637. Op WNT-grondslag was haar totale bezoldiging € 205.991. Dit is beneden de voor woonbedrijf ieder1 geldende maximale WNT-norm van € 230.000.

1.10 Vergoeding Raad van Commissarissen

Voor de beloning van de voorzitter en leden van de Raad van Commissarissen wordt de beloningscode van de VTW aangehouden. In 2025 zijn de vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen gelijk aan het geadviseerde maximum volgens de VTW-beroepsregel. De voorzitter van de Raad van Commissarissen ontvangt een vergoeding van € 2.300 per maand en een lid van de Raad van Commissarissen ontvangt € 1.533 per maand.



DEEL C

Jaarrekening

Deel C Jaarrekening

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2025 (vóór resultaatbestemming)

Tabel 40: Balans (bedragen x € 1.000)

Balans	2025	2024	
ACTIVA	Ref.		
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	1.12.1	377	614
Vastgoedbeleggingen	1.12.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.035.622		2.043.285
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	119.384		118.603
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	7.385		7.991
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.507		11.791
Totaal vastgoedbeleggingen	2.165.897		2.181.670
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.193	5.193	5.389
			5.389
Financiële vaste activa	1.12.3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	45.330		43.734
Latente belastingvorderingen	8.921		11.770
Overige effecten	225		225
Totaal financiële vaste activa	54.476		55.729
<i>Som van vaste activa</i>	2.225.942		2.243.402
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	1.12.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.069		1.072
Overige voorraden	103		87
Totaal voorraden	1.172		1.159
Vorderingen	1.12.5		
Huurdebiteuren	737		681
Overheid	28		27
Latente belastingvorderingen	3.614		1.797
Belastingen en premies sociale verzekeringen	34		2.387
Overige vorderingen	34		31
Overlopende activa	470		116
Totaal vorderingen	4.918		5.037
Liquide middelen	1.12.6	3.219	3.420
<i>Som van vlottende activa</i>	9.308		9.616
TOTAAL VAN ACTIVA		2.235.251	2.253.019

Vervolg tabel 40: Balans (bedragen x € 1.000)

Balans		2025	2024
PASSIVA	Ref.		
EIGEN VERMOGEN	1.12.7		
Herwaarderingsreserve		964.703	1.025.130
Wettelijke en statutaire reserves		15.249	13.329
Overige reserves		647.151	377.367
Resultaat boekjaar		-73.933	211.276
Totaal van eigen vermogen		1.553.170	1.627.102
VOORZIENINGEN	1.12.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		93.793	52.833
Voorziening latente belastingverplichtingen		5.795	5.753
Overige voorzieningen		299	284
Totaal van voorzieningen		99.887	58.870
LANGLOPENDE SCHULDEN	1.12.9		
Schulden aan overheid		1.650	1.650
Schulden aan kredietinstellingen		538.321	512.577
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.353	6.929
Overige schulden		164	164
Totaal van langlopende schulden		546.487	521.319
KORTLOPENDE SCHULDEN	1.12.10		
Schulden aan kredietinstellingen		11.256	15.444
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		6.319	9.306
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.615	5.980
Overige schulden		441	179
Overlopende passiva		12.075	14.819
Totaal van kortlopende schulden		35.707	45.728
TOTAAL VAN PASSIVA		2.235.251	2.253.019

1.2 Winst- en verliesrekening over 2025

Tabel 41: Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

Winst- en verliesrekening enkelvoudig (functioneel model)	2025	2024
Huuropbrengsten	108.160	100.940
Opbrengsten servicecontracten	3.371	3.356
Lasten servicecontracten	-3.212	-3.602
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.326	-9.511
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.626	-41.798
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.438	-7.023
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	50.930	42.362
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.262	3.307
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.426	-2.307
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.837	1.001
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.582	-34.480
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.627	218.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18	264
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103.191	183.802
Opbrengsten overige activiteiten	96	101
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	96	101
Overige organisatiekosten	-3.602	-3.423
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.018	-2.979
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	530	703
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.416	-14.395
Totaal van financiële baten en lasten	-14.886	-13.693
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-71.835	207.171
Belastingen	-3.693	893
Resultaat deelnemingen	1.596	3.212
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	-73.933	211.276

1.3 Kasstroomoverzicht over 2025 (directe methode)

Tabel 42: Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Kasstroomoverzicht directe methode (x € 1.000)		2025	2024
Operationele activiteiten			
	Ref.		
Ontvangsten:			
		107.377	100.969
		3.254	3.537
		104	93
		21	96
		110.756	104.695
Uitgaven:			
		27	38
		16.740	15.964
	1.14.1	32.232	31.187
		19.795	19.638
		15.268	13.058
		304	285
		796	763
		-718	-631
		84.444	80.301
		26.312	24.394
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
		4.337	3.393
		4.337	3.393
MVA uitgaande kasstroom			
		16.170	24.187
		27.915	53.913
		3.942	1.387
		2.733	1.960
		1.140	1.309
		606	381
		73	70
		52.580	83.206
		-48.242	-79.813
FVA			
		7	95
		7	95
		-48.236	-79.718

Kasstroomoverzicht directe methode (x € 1.000)		2025	2024
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		41.000	80.500
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		15.278	28.166
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		25.722	52.334
Toename/Afname van geldmiddelen		3.799	-2.990
Wijziging kortgeld	1.14.2	-4.000	3.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.420	3.410
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.219	3.420
Toename (afname) van geldmiddelen		-201	10

1.4 Algemene toelichting

Algemeen

Woonbedrijf ieder1, gevestigd aan de Overstichtlaan 2 te Deventer, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38013096. Zij is werkzaam binnen de context van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen, met als werkgebied de gemeenten Deventer, Zutphen, Apeldoorn en Lochem.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022, Titel 9 Boek 2 BW waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet is bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurale aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025') bij deze regeling.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening doorlopend genummerd.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat liep van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

1.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de historische kosten, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar woonbedrijf ieder1 zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden eveneens voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijs niet te verwachten is dat deze zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van woonbedrijf ieder1. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen van deze schattingen afwijken. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

Vastgoed in exploitatie

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een taxateur. Woonbedrijf ieder1 hanteert de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed, extramuraal zorgvastgoed en flexwoningen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door woonbedrijf ieder1 en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Beleidswaarde

DAEB - en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid

van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie)

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie

Stichting woonbedrijf ieder1 heeft een belang in de volgende deelneming:

- Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV te Deventer. Er is sprake van een 100% belang. Het geplaatste kapitaal is € 19,995 miljoen.

In deze enkelvoudige jaarrekening zijn alleen de financiële gegevens van Stichting woonbedrijf ieder1 opgenomen en niet geconsolideerd met de gegevens van haar groepsmaatschappijen.

Op grond van art. 2:407 lid 1 BW mogen groepsmaatschappijen buiten de geconsolideerde jaarrekening worden gehouden. Dit betreft de volgende facultatieve beperkingen van de consolidatiekring: "In de consolidatie te betrekken maatschappijen wier gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel" (art. 2:407 lid 1 sub a BW).

De betekenis van de te consolideren groepsmaatschappij Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV is te verwaarlozen op het geheel van de jaarrekening van Stichting woonbedrijf ieder1. Het effect op de solvabiliteit op basis van de marktwaarde is minder dan 1 procent.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel

onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoonteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere

waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, woonwagens, standplaatsen en extramurale zorgeenheden);
- BOG;
- MOG;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages (PP));
- Intramuraal zorgvastgoed.

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreffen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. 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 aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Na de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

In hoofdstuk 1.12 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt woonbedrijf ieder1 voor de waardering van woongelegenheden en parkeerplaatsen gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van

een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2025 gepubliceerde concepthandboek 2025 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 20 maart 2026 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Woonbedrijf ieder1 hanteert de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van woonbedrijf ieder1, gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Indien woonbedrijf ieder1 besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend wordt verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed

waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van woonbedrijf ieder1 gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien woonbedrijf ieder1 besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief na-investeringen overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

De beleidswaarde van BOG, MOG en ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Stichting woonbedrijf ieder1 gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de 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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. 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.

Herclassificatie van onroerende zaken

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

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 aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in

de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardeveranderingen

De afwaardering van de bestede kosten alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Stichting woonbedrijf Ieder1 definieert dit als het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest en de exploitatie duurzaam beëindigd is. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde 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.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 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. Stichting woonbedrijf Ieder1 definieert dit als het moment dat het actief beschikbaar is voor de verhuur.

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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling, en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden

vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer is vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen : 50 jaar;
- Kantoorinventaris : 10 jaar;
- Machines en installaties : 10 jaar;
- ICT (hardware) : 3 jaar;
- Vervoermiddelen : 5 jaar.

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook andere langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft onder meer leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd. Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa en deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Voor de realiseerbare waarde wordt de hoogste waarde van de bedrijfswaarde of de opbrengstwaarde toegepast. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop of onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofdstuk Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en tegoeden op bank- en girorekeningen. Deposito's die voor een bepaalde termijn zijn uitgezet maar niettemin, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan, zijn onder de liquide middelen opgenomen.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingcomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingcomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

De wettelijke reserve heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die BV's zijn, in verband met door de besturen van de BV's uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen:

- wanneer sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- wanneer er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- wanneer het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen, waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Tenzij anders vermeld worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake na formalisering (dat wil zeggen een geldig bestuursbesluit) van het investeringsvoorstel na afronding van de Definitiefase (na afronding ontwerpfasen en start voorbereidingsfasen).

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Jubileumvoorziening

De voorziening jubileumuitkering wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen op basis van het dienstverband. De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, de gedane toezeggingen en de blijfkans. Bij het contant maken is 2,94% (2024: 2,93%) als disconteringsvoet gehanteerd.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

1.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat woonbedrijf ieder1 naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van woonbedrijf ieder1. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten (zoals lonen en salarissen) worden bij de betreffende functie verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

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 die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van woonbedrijf ieder1 en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten die integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet op balansdatum zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

In het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit nodig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijkste risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, sabbatical leave, eventueel transitievergoedingen (dit is van toepassing indien bij het aangaan van een tijdelijke arbeidsovereenkomst het zeer waarschijnlijk is dat de overeenkomst niet zal worden verlengd),

winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen wordt verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, dient de verplichting te worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen. De disconteringsvoet voor belastingen waartegen contant wordt gemaakt, dient de actuele marktrente weer te geven. Hierin dienen de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden, niet te worden betrokken.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Als alternatief kunnen verzekeringspremies die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling ook pas worden verwerkt in de periode(n) waarover ze zijn verschuldigd.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele markttrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De Wet Toekomst Pensioenen ('WTP') is op 1 juli 2023 ingegaan. In dit kader heeft de RJ wijzigingen aangebracht in hoofdstuk 271 Personeelsbeloningen. Deze wijzigingen kunnen consequenties hebben voor de verwerking en waardering van 'aanvullende verplichtingen' in de jaarrekening van de vennootschap. Zo kunnen contractuele of feitelijke toezeggingen tot compensatie ('compensatiebetalingen') aan de pensioenuitvoerder of werknemer die een onderneming in het kader van de transitie naar een regeling volgens WTP doet, afhankelijk van de vorm en voorwaarden tot een (nieuwe) 'aanvullende verplichting' (pensioenvoorziening) leiden en kunnen verplichtingen die onder de tot 1 juli 2023 geldende pensioenwet in de jaarrekening zijn verwerkt, ook na 1 juli 2023 of zelfs na 1 januari 2028 nog voorkomen.

In dit kader is het verstandig om kennis te nemen van het Transitieplan dat ondernemingen en pensioenuitvoerders in het kader van de overgang naar een regeling die voldoet aan de WTP uiterlijk 1 januari 2025 (verzekeraars en PPI's: 1 januari 2026) moeten zijn overeengekomen.

Het SPW heeft een transitieplan, implementatieplan en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming en SPW is per 1 januari 2026 overgestapt naar het nieuwe stelsel.

Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken omzet naar persoonlijk pensioenvermogen en de afspraken uit het transitieplan technisch, financieel en administratief uitvoert. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. In het oude pensioenstelsel was de dekkingsgraad belangrijk. Om te zorgen dat de overgang op 1 januari 2026 soepel verliep, heeft SPW de dekkingsgraad vooraf beschermd, in november 2025 bedroeg deze 141,5%. In het nieuwe stelsel wordt de dekkingsgraad niet meer gebruikt. In plaats daarvan worden een aantal reserves gevormd, zoals de gezamenlijke buffer. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met

betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post

inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen, uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij de discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover woonbedrijf ieder1 bevoegd is tot saldering.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

1.7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB - of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB - als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB - of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB - of niet-DAEB tak op basis van de verdeling van het aantal verhuureenheden.

1.9 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

1.10 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie noot 1.12.11 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

1.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening, worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

1.12 Toelichting op de balans

1.12.1 Immateriële vaste activa

Tabel 43: Immateriële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Immateriële vaste activa	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2025	
Aanschafprijs	5.731
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.117
Boekwaarde	614
MUTATIES IN HET BOEKJAAR	
Investeringen	189
Correctie aanschafwaarde en cumulatieve afschrijvingen eerdere jaren	-215
Afschrijvingen	-211
Saldo	-237
STAND PER 31 DECEMBER 2025	
Aanschafprijs	5.705
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.329
Boekwaarde	377

Onder de immateriële vaste activa is voor een bedrag van € 377 duizend aan diverse software (2024: € 614 duizend) opgenomen.

1.12.2 Vastgoedbeleggingen

Tabel 44: Verloopstaat Marktwaarde 2024-2025 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	2.043.285	118.603	2.161.889
Voorraadmutaties	15.298	4.194	19.493
Mutatie vastgoedgegevens	98.218	2.900	101.118
Methodische wijzigingen handboek en software	38	0	38
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-54.683	-2.806	-57.489
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-66.535	-3.508	-70.043
Marktwaarde 2025	2.035.622	119.384	2.155.005

De schattingen en methodische wijzigingen komen voort uit het verplicht toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'. Dit handboek wordt jaarlijks door BZK gewijzigd en daarmee ook de hierin opgenomen schattingen en methoden.

De belangrijkste mutaties zijn op hoofdlijnen hieronder nader toegelicht.

Vorraadmutaties

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- Er zijn 22 vhe's verkocht en 44 vhe's gesloopt in 2025 (€ - 7,6 miljoen);
- Er zijn 13 vhe's aangekocht en 128 nieuwe vhe's toegevoegd aan het bezit (€ 27,1 miljoen).

Mutatie vastgoedgegevens

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- De gemiddelde contractuur van het bezit is gestegen (€ 36,7 miljoen);
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met 4,44%. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten (€ 59,9 miljoen).

Methodische wijzigingen handboek en software

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- Aanpassing WWS-punten opslag Rijksmonumenten voor oude contracten (€ 38 duizend).

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het Handboek

- In de validatie van handboek zijn de markthuren gestegen (€ 3,3 miljoen);
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,18% naar 6,77% (€ - 60,8 miljoen).

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De historische leegwaardestijging laat een daling zien van 1,19%-punt (€ - 36,5 miljoen);
- De gemiddelde disconteringsvoet is als gevolg van marktontwikkelingen gestegen wat resulteert in een negatief effect (€ - 40,6 miljoen). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren, als gevolg van de marktontwikkelingen, is gestegen van 6,77% naar 6,97%.

Samenvattende analyse ontwikkeling marktwaarde 2025 ten opzichte van 2024

We zien een stijgend effect van de marktwaarde als gevolg van wijzigingen van de WOZ-waarden en contractuur. Aan de andere kant zien we een daling van de marktwaarde als gevolg van de verhoging van de disconteringsvoet en de historische leegwaardestijging.

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.629 (2024: 15.550) verhuureenheden opgenomen. Van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is ca. 25% (2024: 24%) gefinancierd met langlopende leningen. Deze langlopende leningen zijn voor het grootste gedeelte geborgd door het WSW (27% van de marktwaarde DAEB). Door het WSW wordt een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard en is ten gunste van het WSW een positieve hypotheekverklaring verstrekt. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Tabel 45: Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)

Vastgoed in exploitatie	DAEB	niet-DAEB
STAND PER 1 JANUARI 2025		
Aanschafprijs	1.103.193	84.631
Cumulatieve waardeveranderingen	902.507	33.710
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	2.005.700	118.341
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	37.585	263
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	2.043.285	118.603
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
(DES) INVESTERINGEN:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	1.742	114
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	26.258	302
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	27.702	2.608
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-584	-127
Overige mutaties: Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-1.214	1.214
HERCLASSIFICATIES:		
Overboeking naar voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	-1.053	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.405	-20
WAARDEVERANDERINGEN:		
Waardeveranderingen (aanpassingen van de marktwaaarde)	-32.777	-3.303
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-25.445	-618
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-4.518	-8
Overige mutaties: Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-882	882
<i>Totale mutaties in boekjaar:</i>	-12.177	1.043
Mutatie in voorziening onrendabele investeringen	4.513	-263
STAND PER 31 DECEMBER 2025		
Aanschafprijs	1.154.639	88.721
Cumulatieve waardeveranderingen	838.884	30.663
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.993.524	119.384
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen	42.098	0
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	2.035.622	119.384

Wijzigingen van schattingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn wijzigingen van schattingen en methodische wijzigingen in de marktwaaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze wijzigingen van schattingen en methodische wijzigingen worden in de volgende tabel nader gespecificeerd.

De herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft een overboeking van gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

Actuele waarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de marktwaarde bedraagt € 2,04 miljard. De actuele waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de marktwaarde bedraagt € 119,4 miljoen. De actuele waarde voor woningen en parkeerplaatsen is bepaald op basis van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' (peildatum 31-12-2025). In het handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. Voor BOG, MOG, ZOG en erfpacht is dit op basis van de full-versie. Daarnaast zijn enkele woningen waarvan de huurprijs is aangepast naar streefhuur (wegens gebruik om niet) ook gewaardeerd volgens de full-versie. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

In de onderstaande tabel is de uitsplitsing hiervan opgenomen:

Tabel 46: Uitsplitsing marktwaarde DAEB en niet-DAEB (in €)

Waarderingsmethode:	Woningen	Parkeren	BOG, MOG, ZOG	Erfpacht / Zendmasten	Eindtotaal
Basisversie	1.905.418.061	-	-	-	1.905.418.061
Full-versie	10.488.159	-	119.366.845	348.453	130.203.457
Totaal DAEB	1.915.906.220	-	119.366.845	348.453	2.035.621.518
Basisversie	95.346.398	11.129.561	-	-	106.475.960
Full-versie	-	3.040.080	9.520.217	347.689	12.907.986
Totaal niet-DAEB	95.346.398	14.169.641	9.520.217	347.689	119.383.946
Totaal	2.011.252.618	14.169.641	128.887.062	696.143	2.155.005.464

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij alle woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens

contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar hiervoor in de plaats worden verkoopkosten en een verkoopkasstroom opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Op complexniveau wordt de hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, ZOG) is in 2025 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG, MOG en ZOG is door de taxateur voor een aantal vrijheidsgraden een inschatting gemaakt. In overleg met de taxateur is afgeweken van de parameters uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025', zodat de uitkomst beter aansluit op de marktwaarde. Voor de exit yield fluctueert dit tussen de 5,50% en 10,00% met een gemiddelde van 7,02% (2024: 7,10%). Voor de disconteringsvoet fluctueert dit tussen 5,00% en 9,00% met een gemiddelde van 6,51% (2024: 6,60%).

In het hiernavolgende schema wordt het gebruik van de vrijheidsgraden uiteengezet die door de externe taxateur zijn toegepast (J/N):

Tabel 47: Gebruik vrijheidsgraden

Gebruik vrijheidsgraden	Woonwagens en standplaatsen	Parkeren	BOG/MOG	ZOG
Disconteringsvoet	J	J	J	J
Exit yield	J	J	J	J
Leegwaarde	J	J	N	N
Markthuur	J	J	J	J
Mutatiegraad doorexploteeren	N	J	N	N
Mutatiegraad uitponden	N	J	N	N
Mutatieonderhoud	J	N	N	N
Onderhoud	J	N	N	N
Schematische vrijheid opbrengsten	N	N	N	N

Beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2025 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel van het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex vastgesteld op basis van concrete bronnen en de conditie van de complexen, waarbij de uitgangspunten uitlegbaar zijn in relatie tot het verleden en toekomstig onderhoudsbeleid, en omvat alle vastgestelde onderhoudscycli over een periode van 60 jaar, met geïndexeerde onderhoudskosten volgens de bouwkostenontwikkeling.
De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

Toelichting op de onderhoudsnorm

De schatting van het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de beschikbare inzichten aan het einde van het boekjaar. Omdat de meerjarenonderhoudsplanung na jaar 15 nog in ontwikkeling is, is voor de jaren daarna een onderhoudsnorm bepaald, waarbij diverse schattingen (assumptions) zijn gemaakt om de toekomstige onderhoudsbehoeften zo nauwkeurig mogelijk te voorspellen. Deze schattingen zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanung in ontwikkeling, welke zorgvuldig is opgesteld om een realistisch beeld te geven van de verwachte onderhoudskosten en -activiteiten. Door gebruik te maken van deze planning, wordt gestreefd naar de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de onderhoudsprognoses. Het is echter van belang op te merken dat nieuwe informatie en gegevens in de toekomst aanleiding kunnen geven tot bijstellingen van deze schatting. Door periodieke herzieningen streven we ernaar het ingerekende onderhoud de onderhoudsnorm zo af te stemmen dat deze optimaal inspeelt op de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden, en een accurate weerspiegeling biedt van de feitelijke situatie.

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

Tabel 48: Uitgangspunten beleidswaarde en marktwaarde

	2025	2025
	Beleidswaarde	Marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 71,3% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur € 747,66 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur € 1.046,33 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.337,76 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 1.203,94 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.046,57 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 982,43 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 4.764.592 aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 5,25% tot 10,08%.

Specificatie beleidswaarde

Tabel 49: Specificatie beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2025	2024
DAEB	1.549.509	1.322.711
Niet-DAEB	96.801	78.566
Beleidswaarde 31-12	1.646.310	1.401.277

Tabel 50: Marktwaarde vs. Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2025	2024
Marktwaarde 31-12	2.155.005	2.161.889
Beleidswaarde 31-12	1.646.310	1.401.277
Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	508.695	760.612
Eigen vermogen conform jaarrekening	1.553.170	1.627.102
Af: Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	-508.695	-760.612
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	1.044.474	866.491

Dit impliceert dat circa 33% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Tabel 51: Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde +	Effect op beleidswaarde -/-
Disconteringsvoet	+ of -/- 0,5% punt	-157.971,20	186.151,74
Streefhuur per maand	+ of -/- € 25	74.944,27	-83.525,30
Lasten onderhoud	+ of -/- € 100	-51.404,80	51.402,80
Lasten beheer	+ of -/- € 25	-12.851,20	12.851,20

Bij de bepaling van de streefhuur is rekening gehouden met aftopping op de liberaliseringsgrens.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Tabel 52: Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2025	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.098
Cumulatieve waardeveranderingen	3.893
Boekwaarde	7.991
MUTATIES IN HET BOEKJAAR:	
Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-667
Waardeveranderingen	62
Saldo	-605
STAND PER 31 DECEMBER 2025	
Contractprijs (verkochte woningen)	3.431
Cumulatieve waardeveranderingen	3.954
Boekwaarde	7.385

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 28 (2024: 30).

In het kader van verkoop van Te Woon-woningen aan zittende huurders is in het verleden korting verleend, met de bepaling dat de woning te allen tijde door woonbedrijf ieder1 wordt teruggekocht. Het aandeel dat woonbedrijf ieder1 bij terugkoop zal hebben in de waardeontwikkeling van de woning, hangt af van het kortingspercentage dat bij verkoop is verstrekt (zie ook paragraaf 1.12.13 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen').

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Tabel 53: Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (bedragen x € 1.000)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2025	
Aanschafprijs	24.721
Cumulatieve waardeveranderingen	-27.915
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-3.194
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	14.985
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	11.791
MUTATIES IN HET BOEKJAAR	
Investerings en desinvesteringen	7.447
Waardeveranderingen	-27.402
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	5.220
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-30.260
Buitengebruikstelling en afboekingen	
Saldo	-44.995
Mutatie in voorziening onrendabele investeringen	36.710
STAND PER 31 DECEMBER 2025	
Aanschafprijs	7.128
Cumulatieve waardeveranderingen	-55.317
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-48.189
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investering en herstructureringen	51.695
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	3.507

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 342 duizend aan bouwrente geactiveerd (2024: € 413 duizend).

De overboeking voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het deel dat in mindering gebracht kan worden op het vastgoed in ontwikkeling.

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.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Tabel 54: Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (bedragen x € 1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2025				
Verkrijgingsprijzen	11.102	2.614	1.709	15.425
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-6.787	-2.104	-1.145	-10.036
Boekwaarde	4.315	510	564	5.389
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Investeringen	38	424	39	501
correctie aanschafwaarde en cumulatieve afschrijvingen eerdere jaren	0	215	0	215
Desinvesteringen	0	0	-44	-44
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0	28	28
Afschrijvingen	-462	-233	-202	-897
Saldo	-424	406	-179	-196
STAND PER 31 DECEMBER 2025				
Verkrijgingsprijzen	11.141	3.253	1.705	16.098
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-7.249	-2.337	-1.319	-10.905
Boekwaarde	3.892	916	385	5.193

1.12.3 Financiële vaste activa

Tabel 55: Financiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Financiële vaste activa	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Latente belastingvorderingen	Overige effecten	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2025				
Aanschafwaarde	28.487	10.403	225	39.115
Cumulatieve waardeverandering	15.247	1.367	0	16.614
Boekwaarde	43.734	11.770	225	55.729
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Waardevermindering	0	-2.849	0	-2.849
Aandeel in resultaat deelnemingen	1.596	0	0	1.596
Saldo	1.596	-2.849	0	-1.253
STAND PER 31 DECEMBER 2025				
Aanschafwaarde	28.487	10.403	225	39.115
Cumulatieve waardeverandering	16.843	-1.482	0	15.361
Boekwaarde per 31 december 2025	45.330	8.921	225	54.475

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV is gevestigd te Deventer. Er is sprake van een 100% belang en het geplaatste kapitaal is € 19,995 miljoen.

Latente belastingvordering(en)

Tabel 56: Verloop totale latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Verloop latente belastingvorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2025	13.567
Mutaties in boekjaar:	
Mutatie via resultaat	-1.031
Stand 31 december 2025	12.535

De totale post latente belastingvorderingen ad € 12,53 miljoen is als volgt opgebouwd.

Latentie afschrijvingspotentieel

Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde. De tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op afschrijvingen bedraagt ad € 4,9 miljoen (nominaal € 6,1 miljoen). De latentie afschrijvingen kent een looptijd van circa 50 jaar. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0,4 miljoen (2024: € 0,3 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Latentie activa ten dienste van de exploitatie

In de balanspost onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. De tot waardering gebrachte activa ten dienste van bedraagt € 0,3 miljoen (nominaal € 0,7 miljoen). Van dit bedrag is € - 56 duizend kortlopend.

ATAD

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 53,2 miljoen (deel niet aftrekbare rente 2025: € 7,2 miljoen). De fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt woonbedrijf ieder1 hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdampt" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar. Verder heeft woonbedrijf ieder1 bezwaar aangetekend tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2022 en de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2023 tegen de toepassing van de renteaftrekbeperking (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb).

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2025 € 25,8 miljoen. De contante waarde in verband met toekomstige verliesverrekening bedraagt € 6,4 miljoen (nominaal € 6,7 miljoen).

Specificatie fiscaal verrekenbare verliezen (contante waarde):

2026	: € 3,13 miljoen
2027	: € 2,34 miljoen
2028	: € 0,94 miljoen
Totaal	: € 6,41 miljoen

Vanaf 2022 zijn verliezen uit boekjaren die beginnen op 1 januari 2013 of later zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt wel een maximum voor het bedrag van verrekening met winsten van de jaren 2022 en verder van € 1 miljoen, van de resterende winst mag 50% worden gebruikt voor verliesverrekening.

Latentie tijdelijke verschillen Docasa

De tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op Docasa ad € 0,9 miljoen (nominaal € 1,0 miljoen). Het kortlopend deel bedraagt € 0,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen).

Tabel 57: Specificatie latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Latenties	Latentie verrekenbare verliezen	Latentie activa tdv	Latentie afschrijvingen	Latentie Docasa	Latentie verkopen	Totaal
saldo 01-01-2025 kortlopend	674	-59	298	132	752	1.797
saldo 01-01-2025 langlopend	7.497	364	3.045	863	-	11.770
mutatie 2025	-1.758	43	1.551	-115	-752	-1.031
saldo 31-12-2025 kortlopend	3.130	-56	408	132	0	3.614
saldo 31-12-2025 langlopend	3.282	405	4.486	748	0	8.921

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Voor het verschil tussen de commerciële waarde (€ 2,2 miljard) van de materiële vaste activa en de geraamde fiscale waarde (€ 1,7 miljard) van € 0,5 miljard is nominaal geen latente belastingvordering opgenomen omdat het beleidsvoornemen van woonbedrijf ieder1 er op is gericht is dat zich de cyclus van het steeds doorschuiven van de fiscale afwikkeling naar de verhuurobjecten zich in continuïteit voordoet. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Voor het afschrijvingspotentieel is een latente vordering opgenomen;
- Er is geen tijdelijk verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve. Het bedrag van de herinvesteringsreserve als gevolg van de verkoop van bestaande woningen wordt in mindering gebracht op nieuw opgeleverde woningen;
- De latente belastingvordering is op basis van contante waarde gewaardeerd en is contant gemaakt tegen 2,24% (2024: 2,17%).

Overige effecten

De post overige effecten betreft een gelieerde entiteit, waarin samen met Rentree de exploitatie van woonwagens plaatsvindt.

1.12.4 Voorraden

Tabel 58: Vastgoed bestemd voor de verkoop (bedragen x € 1.000)

Vastgoed bestemd voor de verkoop	2025	2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.069	1.072
Totaal	1.069	1.072

Tabel 59: Overige voorraden (bedragen x € 1.000)

Overige voorraden	2025	2024
Onderhoudsmaterialen	103	87
Totaal	103	87

1.12.5 Vorderingen

De vorderingen hebben een verwachte looptijd van minder dan 1 jaar.

Tabel 60: Huurdebiteuren (bedragen x € 1.000)

Huurdebiteuren	2025	2024
Huurdebiteuren	1.424	1.284
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-687	-604
Totaal	737	681

In de voorziening dubieuze debiteuren zijn alle openstaande vorderingen ouder dan 1 jaar voor 100% opgenomen. Openstaande vorderingen met een ouderdom van 6 maanden tot 1 jaar zijn voor 50% voorzien en voor vorderingen met een ouderdom van 3 tot 6 maanden is 25% van het openstaande bedrag voorzien. Omdat geen sprake is van individueel significante vorderingen is het collectief beoordeeld op mogelijke oninbaarheid.

Tabel 61: Overheid (bedragen x € 1.000)

Overheid	2025	2024
Gemeente Zutphen/Deventer	28	27
Totaal	28	27

Tabel 62: Latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Latente belastingvorderingen	2025	2024
Latente belastingvorderingen kortlopend	3.614	1.797
Totaal	3.614	1.797

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf 1.12.3 van de jaarrekening.

Tabel 63: Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2025	2024
Omzetbelasting	34	9
Vennootschapsbelasting	0	2.378
Totaal	34	2.387

Tabel 64: Overige vorderingen (bedragen x € 1.000)

Overige vorderingen	2025	2024
Niet-Huurdebiteuren	56	43
Voorziening	-22	-12
Totaal	34	31

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 65: Overlopende activa (bedragen x € 1.000)

Overlopende activa	2025	2024
Vooruitontvangen facturen	39	116
Nog te factureren bedragen	432	0
Totaal	470	116

De overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

1.12.6 Liquide middelen

Tabel 66: Liquide middelen (bedragen x € 1.000)

Liquide middelen	2025	2024
Kasmiddelen	1	1
Bank	3.228	3.355
Overig	-11	63
Totaal	3.219	3.420

Op balansdatum staan de liquide middelen ter vrije beschikking.

1.12.7 Eigen vermogen

Tabel 67: Eigen vermogen (bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen	Overige reserves	Wettelijke reserve	Herwaarderingsreserve	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2024	632.779	10.545	865.011	-92.510	1.415.826
Toevoeging resultaat vorig boekjaar	-92.510	0	0	92.510	0
Waardemutaties	-162.903	2.784	160.119	0	0
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	0	0	0	211.276	211.276
Stand per 1 januari 2025	377.367	13.329	1.025.130	211.276	1.627.102
Toevoeging resultaat vorig boekjaar	211.276	0	0	-211.276	0
Waardemutaties	58.508	1.920	-60.427	0	0
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	0	0	0	-73.933	-73.933
STAND PER 31 DECEMBER 2025	647.151	15.249	964.703	-73.933	1.553.170

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Voorgesteld wordt het negatieve resultaat ad € 73,9 miljoen in mindering te brengen op de overige reserves. In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming.

Wettelijke reserves

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 15,2 miljoen (2024: € 13,3 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die BV's zijn in verband met door de besturen van de BV's uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

1.12.8 Voorzieningen

Tabel 68: Voorzieningen (bedragen x € 1.000)

	Onrendabele investeringen	Latente belastingverplichting	Jubileumvoorziening	Totaal
Stand per 1 januari 2025	52.833	5.753	284	58.870
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Toevoeging ten laste van resultaat	70.558	42	15	70.615
In mindering op vastgoed in ontwikkeling	-4.236	0	0	-4.236
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-25.362	0	0	-25.362
Stand per 31 december 2025	93.793	5.795	299	99.887

De voorzieningen hebben naar verwachting een looptijd van minder dan 5 jaar. De toevoeging van € 70,6 miljoen aan de voorziening onrendabele investeringen betreft voor € 45,9 miljoen renovatie en nieuwbouwprojecten in Deventer en € 24,7 miljoen voor renovatie en nieuwbouwprojecten in Zutphen. De op de balans per 31-12-2025 en 31-12-2024 opgenomen voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingverplichting betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op de voorziening groot onderhoud ad € 5,8 miljoen (nominaal € - 6,6 miljoen). De latente belastingverplichting is op basis van contante waarde gewaardeerd en is contant gemaakt tegen 2,24%. Van deze voorziening is € 0 kortlopend, € 2,7 miljoen heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en € 3,1 miljoen heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

Binnen de voorziening jubilea zit een bedrag van € 11 duizend met een looptijd korter dan 1 jaar.

1.12.9 Langlopende schulden

Tabel 69: Langlopende schulden (bedragen x € 1.000)

	Schulden / leningen overheid en Krediet- instellingen	Agio Vestia lening	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken		Totaal
			verkocht onder voorwaarden	Overige schulden	
Langlopend per 1 januari 2025	507.595	6.631	6.929	164	521.319
Kortlopend per 1 januari 2025	15.278	167	0	0	15.444
Schuld per 1 januari 2025	522.873	6.798	6.929	164	536.764
MUTATIE 2025					
Nieuw opgenomen leningen	41.000	0	0	0	41.000
Agio Vestia lening	0	-168	0	0	-168
Nieuw opgenomen roll-over leningen	71.500	0	0	0	71.500
Aflossingen	-15.278		0	0	-15.278
Aflossingen roll-over leningen	-75.500	0	0	0	-75.500
Overige mutaties	0	0	-620	0	-620
Waardemutatie	0	0	44	0	44
Schuld per 31 december 2025	544.595	6.631	6.353	164	557.742
Kortlopend per 31 december 2025	11.089	167	0	0	11.256
Langlopend per 31 december 2025	533.507	6.464	6.353	164	546.487
Looptijd van:					
< 1 jaar	11.089	167	0	0	11.255
1-5 jaar	48.195	0	0	0	48.195
>5 jaar	485.312	6.464	6.353	164	498.292

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Tabel 70: Leningenportefeuille naar soort lening

	Hoofdsom (€ x 1.000)	Gemiddelde resterende looptijd
Vastrentende leningen	521.595	19 jaar
Basisrentelening	10.000	36 jaar
Variabel rentende leningen	30.000	7 jaar
Af: niet opgenomen deel variabel rentende leningen	-/- 17.000	
Totaal	544.595	19 jaar

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,94% (2024: 2,93%). Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 2,93%. De rente van de variabel rentende lening is gebaseerd op de 1-weeks Euribor, met een kredietopslag van 0,24%.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag en herzieningsperiode van de opslag met de bank overeengekomen te worden.

Het vastgestelde borgingsplafond voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen voor 2025 bedraagt € 576,4 miljoen. Het totaal van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 561,6 miljoen (2024: € 535,7 miljoen). Dit bedrag is inclusief de maximale op te nemen lening met een variabele hoofdsom ('roll-over') ten bedrage van € 30 miljoen. Van deze lening is ultimo 2025 € 13 miljoen opgenomen (2024: € 17 miljoen).

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden, waarmee een bijdrage is geleverd aan een structurele oplossing voor Vestia. Bij deze leningruil hebben wij een duurdere lening ontvangen, waarvoor een agio (verlies) is opgenomen. Jaarlijks valt een deel van het agio door amortisatie vrij. Het resterende agio (€ 6,6 miljoen) maakt deel uit van de totale schuld per 31 december 2025. De overige mutaties bij de Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de teruggekochte woningen die weer in exploitatie zijn genomen.

Voor de bepaling van de omvang van de terugkoopverplichting wordt verwezen naar paragraaf 1.12.2 en de tabel onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

1.12.10 Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder de kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar (met uitzondering van hetgeen wat separaat toegelicht is).

Tabel 71: Schulden aan kredietinstellingen (bedragen x € 1.000)

Schulden aan kredietinstellingen	2025	2024
Kortlopend deel langlopende schulden	11.256	15.444
Totaal	11.256	15.444

Faciliteiten en zekerheden

Het totaal aan rekening courant krediet bedraagt op 31 december 2025: € 2,5 miljoen (2024: € 2,5 miljoen). De tegenpartij betreft de ING-bank. Dit bedrag is per 31 december 2025 onbenut.

Tabel 72: Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2025	2024
Omzetbelasting	4.004	5.409
Loonheffing	658	573
Pensioenpremies	-6	-2
Latente belastingschuld (VPB)	960	0
Totaal	5.615	5.980

De belastingen en premies sociale verzekeringen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 73: Overige schulden (bedragen x € 1.000)

Overige schulden	2025	2024
Overige	441	179
Totaal	441	179

De overige schulden hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 74: Overlopende passiva (bedragen x € 1.000)

Overlopende passiva	2025	2024
Niet vervallen rente op geldleningen	7.322	7.171
Vooruitontvangen huren	1.057	1.118
Nog te ontvangen facturen	3.181	6.048
Overige	516	482
Totaal	12.075	14.819

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt, alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van woonbedrijf ieder1, leden van de Raad van Commissarissen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Voor een overzicht wordt verwezen naar het bestuursverslag in paragraaf 2.4.3 Juridische structuur. Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben geen transacties plaatsgevonden op niet-marktconforme voorwaarden.

Financiële instrumenten

Woonbedrijf ieder1 maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, liquiditeits- en/of kredietrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Per balansdatum maakt woonbedrijf ieder1 geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). De kaders van het treasurybeleid zijn opgenomen in het Treasurystatuut. Hierin is opgenomen dat woonbedrijf ieder1 niet handelt in financiële derivaten.

Prijrisico

Woonbedrijf ieder1 loopt een prijrisico op de verkoopopbrengsten van het bestaand bezit die fluctueren als gevolg van wijzigingen in de marktprijs. Het verwachte verkoopresultaat dat hiermee samenhangt wordt periodiek beoordeeld, waarbij de prognoses waar nodig worden bijgesteld of een risicobeslag op het eigen vermogen in beeld wordt gebracht, waarbij getoetst wordt aan de norm voor het eigen vermogen. Woonbedrijf ieder1 bezit geen effecten waardoor het marktrisico van de waardeverandering van effecten is uitgesloten.

Valutarisico

Woonbedrijf ieder1 is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Rente- en kasstroomrisico

In het Treasurystatuut zijn normen gedefinieerd met betrekking tot het maximale te lopen renterisico. In het Treasuryjaarplan worden acties benoemd om binnen deze normen te blijven. In de treasuryrapportage wordt over de ontwikkeling van dit risico gerapporteerd en worden waar nodig nieuwe acties geformuleerd.

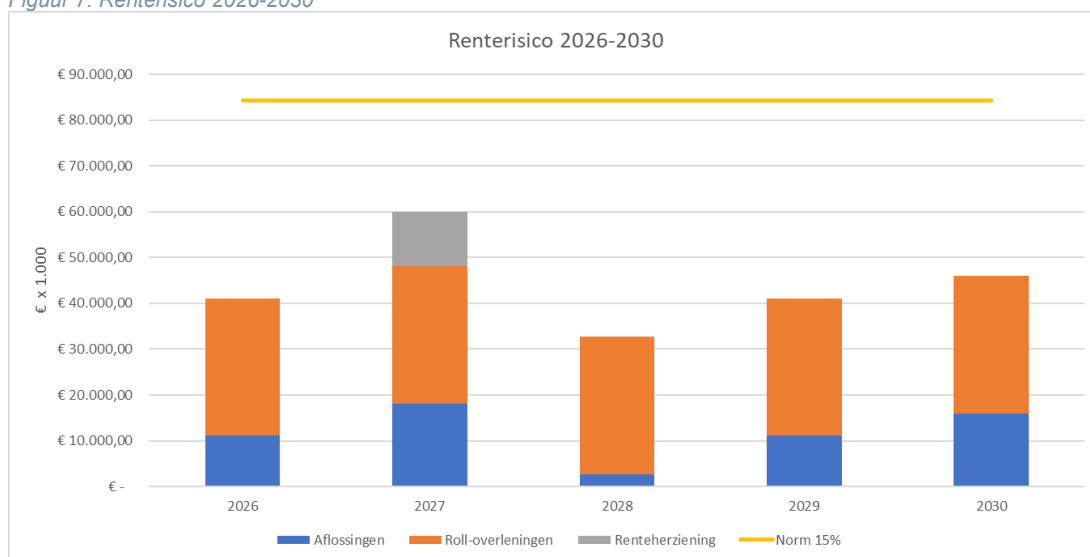
Het renterisico wordt berekend door de som te nemen van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van langlopende leningen die in een jaar een renteherziening kennen, én
- de restant hoofdsom van variabel rentende leningen ('roll-overs').

Deze som wordt gedeeld door het totale schuldrestant aan het begin van de periode.

Het rente- en looptijdenbeleid van woonbedrijf ieder1 is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij aflossingen, herfinanciering, opslagherziening bij basisrenteleningen en renteconversies te lopen. In de periode van 2026-2030 wordt op basis van de huidige lening portefeuille deze norm van 15% renterisico niet overschreden.

Figuur 7: Renterisico 2026-2030



De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Hierna dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De actuele liquiditeitsopslag van de basisrentelening bedraagt 0,37%. De eerstvolgende opslagherziening is op 1 september 2027.

Kredietrisico

Woonbedrijf ieder1 loopt kredietrisico over vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 1,2 miljoen, zijnde (huur)debiteuren € 0,7 miljoen en overige vorderingen € 0,5 miljoen. Om het kredietrisico op debiteuren te beheersen wordt een incassoprocedure gevolgd. Zie voor een nadere toelichting paragrafen 1.12.3 en 1.12.5.

Liquiditeitsrisico

De partijen waarbij de langlopende leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Tabel 75: Leningen per instelling

Instelling	Hoofdsom (€ x 1.000)	%
BNG Bank	298.775	53,20%
NWB	126.170	22,47%
Overige kredietinstellingen	74.000	13,18%
ING	61.000	10,86%
Overheidsinstellingen	1.650	0,29%
Totaal	561.595	100,00%

Zoals uit de tabel blijkt, is sprake van concentratie van ca. 76% (2024: 82%) van de portefeuille bij twee financiers.

De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. Nederlandse Waterschapsbank (NWB) is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Aandeelhouders van beide banken zijn uitsluitend overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. De toegang tot de kapitaalmarkt wordt opgehouden door te sturen op een gezonde financiële positie. Bij het invullen van concrete financieringsbehoefte worden waar mogelijk ook andere partijen uitgenodigd een offerte uit te brengen.

Naast langlopende financiering is een (direct opzegbare) rekening courant faciliteit met de bank overeengekomen van € 2,5 miljoen. Voor deze rekening courant faciliteit zijn geen zekerheden gevestigd. Per 31-12-2025 is de rekening courant faciliteit onbenut.

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in de basisrenteleningen opgenomen voorwaarden. Deze in de markt gebruikelijke voorwaarden geven partijen het recht en soms de plicht op bepaalde momenten tijdens de contractduur de overeenkomst op te zeggen.

Woonbedrijf ieder1 heeft een basisrentelening met een nominaal bedrag van € 10 miljoen en een negatieve reële waarde van € 11,6 miljoen (2024: € 14,8 miljoen) per balansdatum. Het eerste moment van renteherziening is op 1 september 2027.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, wijkt belangrijk af van de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 558 miljoen (2024: € 603 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor. De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 562 miljoen (2024: € 536 miljoen). Zowel de markt- als de boekwaarde zijn gepresenteerd inclusief het niet opgenomen deel van de leningen met een variabele hoofdsom ('roll-overs') ten bedrage van € 17 miljoen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn verplichtingen voortkomend uit de diverse projecten die reeds zijn gestart, en ook opgenomen zijn in de verloopstaten vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie. Hierbij kan bijvoorbeeld sprake zijn van contracten met bouwteampartners, aannemers of ontwikkelaars en/of participatietrajecten met bewoners. Dit betreft de volgende vastgoedprojecten: Nieuwbouw Steenbrugge € 3,1 miljoen, Sloop/nieuwbouw De Hoven € 4,2 miljoen, Renovatie Sijzenbaan € 14,5 miljoen en Renovatie Schouwlaak Beethovenstraat € 2,0 miljoen. Daarnaast staan er nog voor € 1,2 miljoen aan lopende opdrachten in de projecten uit. Het totaal aan verplichtingen uit de projecten bedraagt daarmee € 25,0 miljoen. In paragraaf 1.12.8 'Voorzieningen' zijn de eventueel aanwezige voorziene verliezen op deze projecten opgenomen.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

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 de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2025 € 561,6 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2025 is € 25,7 miljoen op de obligolening getrokken.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting woonbedrijf ieder1 vormt met haar deelneming Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Het hoofd van de fiscale eenheid, namelijk Stichting woonbedrijf ieder1, berekent de belastinglast aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV door alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2029.

Meerjarige financiële verplichtingen

ERP-contract

Het nieuwe contract met Zig is gesloten in december 2025 met een looptijd van 4 jaar. De verwachte operationele kosten stijgen met ingang van 2026 naar € 543.000 door een verschuiving van kosten. De verschuiving wordt veroorzaakt door het volledig ver-SaaS-en en verplaatsen van het ERP systeem naar de Cloud-omgeving. Door het uitfaseren van de on-premise omgeving richting het einde van 2026 zullen de daarmee gepaard gaande kosten (€ 200.000) structureel verdwijnen uit de bedrijfslasten. Zig biedt in de nieuwe contractvorm een suite van applicaties (best of breed) en zo vallen de kosten voor onder andere het DMS-online en Connect-IT ook onder de vaste operationele kosten van Zig.

In de eerste helft van 2026 vinden de voorbereidende werkzaamheden plaats voor de migratie waarna de daadwerkelijke overgang dan in de tweede helft van 2026 uitgevoerd wordt. De verwachte totale kosten die gepaard gaan met dit programma zijn begroot op € 220.000.

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal € 134.797. De huurverplichting eindigt op 30 juni 2027. Indien de overeenkomst niet één jaar voor de expiratedatum wordt opgezegd, wordt het contract stilzwijgend verlengd met de duur van één jaar.

Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Niet langer dan 1 jaar	€ 479.507
Tussen 1 en 5 jaar	€ 983.795
Langer dan 5 jaar	€ 0
Totaal	€1.463.302

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2025 bedraagt € 657.705.

Vergoeding huurkorting

Er is een afspraak gemaakt met een huurder voor het verlenen van een huurkorting over de jaren 2023 t/m 2033. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 juli betaald. Het nog te vergoeden bedrag aan huurkorting voor de jaren 2026 t/m 2033 bedraagt € 86.843.

1.13 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat vastgoedportefeuille

Tabel 76: Huuropbrengsten (bedragen x € 1.000)

Huuropbrengsten	2025	2024
Woningen en woongebouwen in exploitatie	107.504	100.485
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.420	2.372
Subtotaal	109.924	102.857
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.521	-1.672
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-244	-245
Totaal	108.160	100.940

Alle huuropbrengsten zijn gegenereerd in Nederland. Via de huursombenadering wordt de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau gemaximeerd. De huursombenadering geldt voor alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel aan het begin als aan het eind van het jaar zijn verhuurd. De maximale huursomstijging per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2025 is in de Nationale prestatieafspraken vastgesteld op 4,5% (2024: 5,3%).

Voor woningen in het middensegment geldt in 2025 dat de huren maximaal mogen stijgen met de CAO-loonontwikkeling plus 1 procentpunt. Dit is voor 2025 7,7%. De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst is in 2025 gebaseerd op de inflatie plus 1 procentpunt en bedraagt 4,1% (2024: 5,8%).

In 2025 zijn er een aantal aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor woningen met een lage huur (< € 350) wordt een huurverhoging doorgevoerd van € 25;
- Voor woningen in het middensegment wordt een huurverhoging doorgevoerd van 4,1%;
- De mutatiehuur heeft geen rol bij het bepalen van de huurverhoging;
- Voor niet-wooneenheden wordt een huurverhoging doorgevoerd van 4,5%.

Tabel 77: Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Opbrengsten service & verbruik	2.288	2.289
Opbrengsten serviceabonnement	1.129	1.115
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-46	-47
Totaal	3.371	3.356

Tabel 78: Lasten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

Lasten servicecontracten	2025	2024
Lasten service & verbruik	1.923	1.923
Lasten serviceabonnement	1.117	1.509
Totaal	3.040	3.432
Administratiekosten Service & Verbruik	85	87
Toegerekende organisatiekosten	87	83
Totaal	3.212	3.602

Tabel 79: Lasten verhuur en beheeractiviteiten (bedragen x € 1.000)

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
Salarissen	5.879	6.014
Sociale lasten	844	881
Pensioenlasten	552	501
Afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	491	502
Overige bedrijfslasten	1.560	1.613
Totaal	9.326	9.511

Tabel 80: Lasten onderhoudsactiviteiten (bedragen x € 1.000)

Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
Dagelijkse onderhoudslasten en klachtenonderhoud	3.201	3.612
Mutatie onderhoud	4.540	4.644
Planmatige onderhoudslasten	24.022	25.062
Totaal	31.763	33.319
Toegerekende organisatiekosten	8.862	8.479
Totaal	40.626	41.798

Tabel 81: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (bedragen x € 1.000)

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
Belastingen en verzekeringen	6.666	6.349
Erfpacht	31	34
Bijdrage VVE beheer	542	454
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	199	186
Totaal	7.438	7.023

Toelichting op de toegerekende organisatiekosten

Tabel 82: Lonen en salarissen (bedragen x € 1.000)

Lonen en salarissen	2025	2024
Lonen en salarissen	12.375	11.644
Overige personeelskosten	1.094	1.206
Inhuur derden	3.319	3.538
Ziekengeld/WAO	-303	-155
Totaal	16.485	16.233

Tabel 83: Sociale lasten en pensioenlasten (bedragen x € 1.000)

Sociale lasten en pensioenlasten	2025	2024
Sociale lasten	2.273	2.218
Pensioenlasten	1.473	1.279
Totaal	3.746	3.498

De gemiddelde personeelsomvang over 2025 van de corporatie is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën (in fte):

Tabel 84: Personeelsomvang (bedragen x € 1.000)

Personeelsomvang	2025	2024
Directie	1,0	1,2
Exploitatie	148,2	147,4
Projectontwikkeling	14,7	14,0
Administratie	16,2	15,4
Overig	23,7	21,3
Totaal	203,8	199,3

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Tabel 85: Toegerekende organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

Toegerekende organisatiekosten	2025	2024
Verhuur en beheer	9.326	9.511
Onderhoud	8.862	8.479
Leefbaarheid	2.327	2.167
Overige organisatiekosten	3.375	3.198
Lasten servicecontracten	87	83
Totaal	23.978	23.437

Tabel 86: Uitsplitsing toegerekende organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

Uitsplitsing toegerekende organisatiekosten	Verhuur en beheer	Onderhoud	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid	Lasten servicecontracten	Totaal
Afschrijving	491	482	81	44	0	1.098
Algemene kosten	246	72	126	1	87	531
Autokosten	54	814	0	36	0	904
Automatiseringskosten	1.092	706	184	83	0	2.065
Huisvestingskosten	485	314	82	37	0	917
Kantoorkosten	198	128	33	15	0	374
Personeelskosten	6.251	5.740	2.766	1.960	0	16.716
Uitbesteed werk	509	606	104	152	0	1.372
Totaal	9.326	8.862	3.375	2.327	87	23.978

Bezoldiging

De WNT is van toepassing op woonbedrijf ieder1. Het voor woonbedrijf ieder1 toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2025 is € 230.000 (Norm WNT klasse G). De totale beloning op basis van de WNT-grondslagen, inclusief pensioenlasten van de bestuurder in 2025 bedraagt € 205.991.

Tabel 87: Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	A. Barnard	J. Hofman	R. Niehof
Functiegegevens	Bestuurder	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12		
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		
Dienstbetrekking?	ja		
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	183.354		
Beloningen betaalbaar op termijn	22.637		
Subotaal	205.991		
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	230.000		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-		
Totaal bezoldiging 2025	205.991		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		
Gegevens 2024			
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder	Manager bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/7 - 31/12	1/1 - 8/6	9/6 - 30/6
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	87.120	78.283	7.473
Beloningen betaalbaar op termijn	11.440	10.012	1.048
Totaal	98.560	88.294	8.521
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	109.000	95.301	13.104

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen was in 2025 als volgt:

Tabel 88: Bezoldiging RvC

bedragen x € 1	H.B.I. de Lange	T.A.M de Grefte	A. Gülhan	A.J. Krikke	K.A.E. van den Hul	J. de Jong
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31-12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31-12
Bezoldiging						
Bezoldiging	27.600	18.400	18.396	18.400	18.396	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	34.500	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024						
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	26.160	17.436	17.436	17.440	17.436	17.440
Individueel toepasselijk maximum	32.700	21.800	21.800	21.800	21.800	21.800

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Nederlandse pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van woonbedrijf ieder1 is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen

overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Tabel 89: Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2025	2024
Immateriële vaste activa	211	84
Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	897	1.054
Totaal	1.108	1.138

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Tabel 90: Accountantshonoraria (bedragen x € 1.000)

Accountantshonoraria		2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	KPMG	290	277
Andere controleopdrachten	KPMG	22	20
Totaal		312	297

Van de in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek naar de jaarrekening door KPMG heeft € 265 duizend betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek 2025, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 zijn verricht. De andere controleopdracht betreft de opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 91: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardevermindering / terugname waardevermindering vastgoed in exploitatie	-22.945	-33.049
Waardevermindering / terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-47.535	-928
Afwaardering en terugdraaien afwaardering	-102	-503
Totaal	-70.582	-34.480

Tabel 92: Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-29.278	205.948
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-3.349	12.070
Totaal	-32.627	218.018

Financiële baten en lasten

Tabel 93: Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (bedragen x € 1.000)

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	342	413
Rente op overige vorderingen	188	289
Totaal	530	703

Tabel 94: Rentelasten en soortgelijke kosten (bedragen x € 1.000)

Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
Rente langlopende schulden - leningen overheid	25	26
Rente langlopende schulden - leningen kredietinstellingen	15.340	14.340
Overige rentelasten	52	29
Totaal	15.416	14.395

Belastingen

Tabel 95: Belastingen (bedragen x € 1.000)

Belastingen	2025	2024
ACUTE BELASTINGEN		
Belastingen verslagjaar	-2.620	-41
Correcties voorgaande jaren	0	0
	-2.620	-41
MUTATIES IN TIJDELIJKE VERSCHILLEN		
Mutatie latente belastingvorderingen	-1.031	593
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	-42	341
	-1.073	934
Totaal	-3.693	893

Belastinglast 2025: € - 3,7 miljoen (2024: € 0,9 miljoen), resultaat voor belasting € -72 miljoen (2024: € 207 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -5,14% (2024: -0,42%).

Stichting woonbedrijf ieder1 vormt met Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond hiervan is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Het hoofd van de fiscale eenheid, namelijk Stichting woonbedrijf ieder1 berekent de belastinglast aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV door alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft woonbedrijf ieder1 tot en met boekjaar 2023 de aangiften ingediend en zijn tot en met 2023 door de Belastingdienst aanslagen opgelegd.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Tabel 96: Componenten belastinglast 2025 (bedragen x € 1.000)

	2025	%
De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:		
Winst vóór belastingen	€ -71.835	
Lokale belastingtarief		25,80%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	€ -18.534	25,80%
Belastingeffect van permanente verschillen	€ 13	-0,02%
Correcties voorgaande jaren	€ -3.104	4,32%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	€ 25.431	-35,40%
Impact waarden tegen contante waarde	€ -100	0,14%
Impact wijziging belastingtarief	€ -	0,00%
Impact tariefopstapje	€ -14	0,02%
Acute belastingen boekjaar	€ 3.693	
Effectief belastingtarief		-5,14%

Resultaat deelnemingen

Tabel 97: Resultaat deelnemingen (bedragen x € 1.000)

Resultaat deelnemingen	2025	2024
Resultaat Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV	1.596	3.212
totaal	1.596	3.212

1.14 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgemaakt volgens de directe methode.

1.14.1 Onderhoudsuitgaven

In het kasstroomoverzicht betreft dit de zuivere uitgaven aan onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn hier ook toerekeningen van personele kosten en overige bedrijfslasten bij inbegrepen.

1.14.2 Wijziging kortgeld

De post 'wijziging kortgeld' heeft betrekking op mutaties binnen de roll-over lening.

1.15 Gescheiden balansen per 31-12-2025

Tabel 98: Gescheiden balansen per 31-12-2025 (bedragen x € 1.000)

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	377	0		377
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.035.622	0		2.035.622
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	119.384		119.384
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	4.971	2.414		7.385
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.806	700		3.507
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.043.399	122.498		2.165.897
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.193	0		5.193
	5.193	0		5.193
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	45.330		45.330
Interne lening	29.944	0	-29.944	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB/Andere deelnemingen	140.244	0	-140.244	0
Latente belastingvorderingen	7.569	1.352		8.921
Overige effecten	225	0		225
Totaal van financiële vaste activa	177.982	46.682		54.476
<i>Som van vaste activa</i>	2.226.951	169.180		2.225.942
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.010	59		1.069
Overige voorraden	98	5		103
Totaal van voorraden	1.108	64		1.172



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vorderingen				
Huurdebiteuren	699	38		737
Overheid	28	0		28
Vorderingen op maatschappijen	0	3.500	-3.500	0
Latente belastingvordering(en)	3.493	121		3.614
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32	2		34
Overige vorderingen	33	2		34
Overlopende activa	448	22		470
Totaal van vorderingen	4.732	3.685		4.918
Liquide middelen	2.787	432		3.219
<i>Som der vlottende activa</i>	8.627	4.181		9.308
TOTAAL ACTIVA	2.235.578	173.361	-173.688	2.235.251



Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
PASSIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	906.671	58.031		964.703
Wettelijke en statutaire reserves	0	15.249		15.249
Overige reserves	720.431	67.909	-141.189	647.151
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-73.933	-944	944	-73.933
Totaal van eigen vermogen	1.553.170	140.244		1.553.170
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	93.793	0		93.793
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.795	0		5.795
Overige voorzieningen	299	0		299
Totaal van voorzieningen	99.887	0		99.887
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	1.650	0		1.650
Schulden aan kredietinstellingen	538.321	0		538.321
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.115	2.238		6.353
Overige schulden	71	93		164
Interne lening	0	29.944	-29.944	0
Totaal van langlopende schulden	544.156	32.275		546.487
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	11.256	0		11.256
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.020	300		6.319
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.349	266		5.615
Overige schulden	420	21		441
Overlopende passiva	11.873	202		12.075
Rekening courant DAEB - niet-DAEB	3.500	0	-3.500	0
Totaal van kortlopende schulden	38.419	788		35.707
TOTAAL PASSIVA	2.235.578	173.361	-173.688	2.235.251



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Vervolg tabel 98: Gescheiden balansen per 31-12-2025 (bedragen x € 1.000)

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	614	0		614
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.043.285	0		2.043.285
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	118.603		118.603
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	5.036	2.954		7.991
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.346	445		11.791
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.059.667	122.003		2.181.670
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.389	0		5.389
	5.389	0		5.389
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	43.734		43.734
Interne lening	29.944	0	-29.944	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB/Andere deelnemingen	140.596	0	-140.596	0
Latente belastingvorderingen	10.397	1.373		11.770
Overige effecten	225	0		225
Totaal van financiële vaste activa	181.162	45.107		55.729
<i>Som van vaste activa</i>	2.246.833	167.109		2.243.402
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	862	210		1.072
Overige voorraden	83	4		87
Totaal van voorraden	945	214		1.159
Vorderingen				
Huurdebiteuren	641	40		681
Overheid	27	0		27



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vorderingen op maatschappijen	0	5.000	-5.000	0
Latente belastingvordering(en)	917	880		1.797
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.282	104		2.387
Overige vorderingen	29	1		31
Overlopende activa	111	5		116
Totaal van vorderingen	4.008	6.030		5.037
Liquide middelen	2.217	1.203		3.420
<i>Som der vlottende activa</i>	7.170	7.447		9.617
TOTAAL ACTIVA	2.254.003	174.556	-175.540	2.253.019



Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
PASSIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	980.882	44.247		1.025.130
Wettelijke en statutaire reserves	0	13.329		13.329
Overige reserves	434.944	67.684	-125.260	377.367
Resultaat na belastingen van het boekjaar	211.276	15.336	-15.336	211.276
Totaal van eigen vermogen	1.627.102	140.596		1.627.102
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	52.618	215		52.833
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.753	0		5.753
Overige voorzieningen	284	0		284
Totaal van voorzieningen	58.655	215		58.870
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	1.650	0		1.650
Schulden aan kredietinstellingen	512.577	0		512.577
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.176	2.753		6.929
Overige schulden	71	93		164
Interne lening	0	29.944	-29.944	0
Totaal van langlopende schulden	518.473	32.791		521.319
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	15.444	0		15.444
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.900	406		9.306
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.719	261		5.980
Overige schulden	171	8		179
Overlopende passiva	14.538	281		14.819
Rekening courant DAEB - niet-DAEB	5.000	0	-5.000	0
Totaal van kortlopende schulden	49.773	955		45.728
TOTAAL PASSIVA	2.254.003	174.556	-175.540	2.253.019



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1.16 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025

Tabel 99: Gescheiden winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

Winst- en verliesrekening enkelvoudig 2025 (functioneel model)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	102.315	5.844		108.160
Opbrengsten servicecontracten	3.255	116		3.371
Lasten servicecontracten	-2.994	-218		-3.212
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.884	-442		-9.326
Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.824	-1.801		-40.626
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.017	-420		-7.438
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	47.851	3.079	0	50.930
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.992	270		4.262
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.150	-276		-2.426
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.842	-5	0	1.837
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69.147	-1.434		-70.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.278	-3.349		-32.627
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-4	22		18
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98.429	-4.762	0	-103.191
Opbrengsten overige activiteiten	88	9		96
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	88	9	0	96
Overige organisatiekosten	-3.432	-171		-3.602
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.877	-141		-3.018
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.078	0	-548	530
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.416	-548	548	-15.416
Totaal van financiële baten en lasten	-14.338	-548	0	-14.886
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-69.295	-2.540	0	-71.835
Belastingen	-3.693	0		-3.693
Resultaat deelnemingen	0	1.596		1.596
Resultaat niet-DAEB tak	-944		944	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	-73.933	-944	944	-73.933



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Winst- en verliesrekening enkelvoudig 2024 (functioneel model)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	95.776	5.164		100.940
Opbrengsten servicecontracten	3.253	104		3.356
Lasten servicecontracten	-3.368	-234		-3.602
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.096	-415		-9.511
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.523	-2.275		-41.798
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.705	-318		-7.023
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.337	2.025	0	42.362
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.003	305		3.307
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.043	-263		-2.307
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	959	41	0	1.001
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.420	-2.061		-34.480
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	205.948	12.070		218.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	279	-15		264
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	173.808	9.994	0	183.802
Opbrengsten overige activiteiten	93	9		101
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	93	9	0	101
Overige organisatiekosten	-3.274	-149		-3.423
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.855	-124		-2.979
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.251	0	-548	703
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.395	-548	548	-14.395
Totaal van financiële baten en lasten	-13.145	-548	0	-13.693
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	195.923	11.248	0	207.171
Belastingen	17	875		893
Resultaat deelnemingen	0	3.212		3.212
Resultaat niet-DAEB tak	15.336		-15.336	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	211.276	15.336	-15.336	211.276



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1.17 Gescheiden kasstroomoverzicht 2025

Tabel 100: Gescheiden kasstroomoverzicht 2025 (bedragen x € 1.000)

Kasstroomoverzicht directe methode (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2024
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	102.287	5.090	-	107.377	96.567	4.402	-	100.969
Vergoedingen	3.099	154	-	3.254	3.383	154	-	3.537
Overige bedrijfsontvangsten	5	99	-	104	2	90	-	93
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	21	118	-118	21	96	168	-168	96
Renteontvangsten interne lening	548	-	-548	-	548	-	-548	-
Saldo ingaande kasstromen	105.961	5.462	-666	110.756	100.596	4.814	-716	104.695
Uitgaven:								
Erfpacht	27	-	-	27	38	-	-	38
Betalingen aan werknemers	15.946	793	-	16.740	15.268	696	-	15.964
Onderhoudsuitgaven	30.704	1.528	-	32.232	29.827	1.360	-	31.187
Overige bedrijfsuitgaven	18.863	932	-	19.795	18.782	856	-	19.638
Betaalde interest	15.386	-	-118	15.268	13.225	-	-168	13.058
Renteuitgaven interne lening	-	548	-548	-	-	548	-548	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	289	14	-	304	272	12	-	285
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	759	38	-	796	730	33	-	763
Vennootschapsbelasting	-431	-287	-	-718	-631	-	-	-631
Saldo uitgaande kasstromen	81.544	3.567	-666	84.444	77.511	3.506	-716	80.301
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	24.417	1.895	-	26.312	23.086	1.309	-	24.394
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	5.561	225	-1.448	4.337	4.530	310	-1.447	3.393



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Kasstroomoverzicht directe methode (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2024
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	5.561	225	-1.448	4.337	4.530	310	-1.447	3.393
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	16.170	-	-	16.170	23.120	1.066	-	24.187
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	27.848	67	-	27.915	53.913	-	-	53.913
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.717	3.672	-1.448	3.942	740	2.093	-1.447	1.387
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.733	-	-	2.733	1.960	-	-	1.960
Aankoop grond	498	642	-	1.140	1.262	46	-	1.309
Investeringen overig	606	-	-	606	381	-	-	381
Externe kosten bij verkoop	57	16	-	73	68	2	-	70
Verwerving van materiële vaste activa	49.630	4.398	-1.448	52.580	81.445	3.208	-1.447	83.206
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-44.069	-4.173	-	-48.242	-76.915	-2.898	-	-79.813
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	7	-	7	-	95	-	95
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	7	-	7	-	95	-	95
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-44.069	-4.167	-	-48.236	-76.915	-2.803	-	-79.718
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	41.000	-	-	41.000	80.500	-	-	80.500
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	15.278	-	-	15.278	28.166	-	-	28.166
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.722	-	-	25.722	52.334	-	-	52.334
Toename/Afname van geldmiddelen	6.070	-2.271	-	3.799	-1.496	-1.494	-	-2.990
Overheveling overtollige middelen niet-DAEB naar DAEB	-1.500	1.500	-	-	-1.500	1.500	-	-
Wijziging kortgeld	-4.000	-	-	-4.000	3.000	-	-	3.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.217	1.203	-	3.420	2.212	1.197	-	3.410
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.787	432	-	3.219	2.217	1.203	-	3.420
Toename (afname) van geldmiddelen	570	-771	-	-201	4	6	-	10



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Overgang SPW naar het nieuwe pensioenstelsel

Pensioenfonds SPW, waarbij woonbedrijf ieder1 is aangesloten, stapt per 1 januari 2026 over op de nieuwe pensioenregeling volgens de Wet toekomst pensioenen (Wtp). Deze overgang is door de Nederlandsche Bank goedgekeurd en door SPW vastgesteld.

Omdat deze wijziging na de balansdatum plaatsvindt en woonbedrijf ieder1 binnen de SPW-regeling uitsluitend een premieverplichting heeft, zijn er geen gevolgen voor de waarderingsgrondslagen of de cijfers over 2025. Conform RJ 160 wordt dit aangemerkt als een niet-aanpassende gebeurtenis na balansdatum.

Opmaken van de jaarrekening

Het bestuur:

Mevrouw J.L. Barnard

Stichting woonbedrijf ieder1
Deventer, 15 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen:

De heer H.B.I. de Lange (voorzitter)

De heer T.A.M. de Grefte (vice-voorzitter)

De heer A.J. Krikke

Mevrouw S.F.H. van Hooft

Mevrouw K.A.E. van den Hul

De heer J. de Jong

Stichting woonbedrijf ieder1
Deventer, 15 juni 2026



DEEL D

Overige gegevens

Deel D Overige gegevens

1. Overige gegevens

1.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

1.2 Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van KPMG.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting woonbedrijf ieder1

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting woonbedrijf ieder1 per 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).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting woonbedrijf ieder1 (de toegelaten instelling) te Deventer gecontroleerd.

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 overige toelichtingen.

De basis voor 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 woonbedrijf ieder1 zoals vereist in 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).



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.
15 juni 2026

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

3334223/26W00201961GRN
LDU/WHP/jbk

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 22 miljoen
- 0,9% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkoop geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR-risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie).
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkoop.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 22 miljoen (2024: EUR 19 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2,0 miljoen (2024: EUR 2,0 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,8%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn 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 hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,1 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,1 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de regeling melden vermoeden van misstanden of integriteitsschendingen, het compliance statuut, het fraudebeleid, de rapportage klachten, de jaarrapportage integriteit en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de teamleider finance & control en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet-voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreft het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie)' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie)' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten, rentekosten en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste 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 – woningen (basisversie)

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 2.012 miljoen. Dat komt neer op 90% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de contracturen en WOZ-waardes;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant, alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan marktcijfers;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2024 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2025, door middel van aansluiting naar de validatierapportage en openbare bronnen ten aanzien van de marktwaarde ontwikkeling; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen die volgens de basisversie van het Handboek zijn bepaald.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde rekenmodel is gehanteerd voor de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- vaststellen dat het doorexpluatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen;

- controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek 2025.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening toereikend is.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 1.3 van de jaarrekening is in 2025 EUR 27,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 32,2 miljoen aan onderhoud en EUR 16,2 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen;

- het uitvoeren van een analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoedgerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoedgerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen te waarborgen.

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.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist 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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Stichting Woonbedrijf ieder1:

- Opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet-naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Groningen, 15 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3334223/26W00201961GRN d.d.

15 juni 2026

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.