



Jaarverslag 2025



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Bouwen en Doorstromen

Bij het bouwen van nieuwe woningen zetten we ook in op het vrijmaken van bestaande woningen, zodat de doorstroming op de woningmarkt verbetert. Dit zorgt ervoor dat de totale woningvoorraad passender wordt benut. Dit helpt de woningnood te verminderen. Elke nieuwbouwwoning leidt gemiddeld tot meerdere verhuizingen, van starters tot senioren, waardoor er op verschillende plekken ruimte ontstaat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Jaarverslag 2025



Beter Wonen
IJSELMUIDEN

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 d.d. 12/05/2026.

Inhoudsopgave

	Algemene gegevens	5
	Voorwoord	7
	Bestuursverslag	
1	Verslag directeur-bestuurder	9
2	Organisatie	17
3	Volkshuisvestelijk verslag	21
4	Woonlasten die bewoners kunnen betalen	23
5	Overal voldoende en passende sociale huurwoningen	27
6	Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders	41
7	Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen	51
8	Goede randvoorwaarden	53
9	Gezonde bedrijfsvoering	63
10	Samenwerking met partners	65
11	Verslag van de Raad van Commissarissen	68
	Jaarrekening	79
	Overige gegevens	123

Algemene gegevens



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Beter Wonen
Adres:	Dorpsweg 2
Plaats van vestiging:	IJsselmuiden
Postcode:	8271 BM
Telefoon:	038 – 33 233 99
Website:	www.bwij.nl
E-mail:	info@bwij.nl
Datum van oprichting:	8 september 1919
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de stichting werd toegelaten:	4 november 1919 nr. 48
Datum waarop de statuten voor het laatst zijn gewijzigd:	23 april 2018
Datum en nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordelijk Overijssel te Zwolle:	13 augustus 1971 nummer 05024541
Aangesloten bij de overkoepelende organisatie:	Aedes Vereniging van Woningcorporaties Hilversum onder nr. 100278
Ingeschreven in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Bedrijfstakcode Woningcorporaties heeft onderschreven:	16 september 1996 NRV-nr. 1402

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.





Voorwoord

Het jaar 2025 was voor de medewerkers van Beter Wonen een periode waarin zowel op persoonlijk als op organisatorisch vlak het nodige is gebeurd. Dit heeft veel van ons als medewerkers gevraagd, maar het heeft ons ook dichterbij elkaar gebracht.

De implementatie van Databalk heeft veel tijd en energie gekost. Met dit systeem verwachten we goed voorbereid te zijn op de toekomst. De afgelopen maanden stonden vooral in het teken van inrichten en verbeteren. Nu breekt de fase van optimaliseren aan. Daarmee zijn we er echter nog niet. Door onze veranderopgave en de nieuwe eisen die onder andere op het gebied van duurzaamheid aan ons worden gesteld, gaan we onze onderhoudsbegroting opnieuw inrichten. Ook dit is een omvangrijke klus, maar wel één die ons op termijn veel oplevert. Doordat we informatie eenduidig en centraal vastleggen, kunnen we bijvoorbeeld nauwkeuriger begroten.

In 2025 hebben we opnieuw een grote stap gezet in onze veranderopgave. De sloop/nieuwbouw aan de Erfgenamenstraat ligt op koers, en de woningen met een E-, F- of G-label zijn vrijwel volledig uitgefaseerd.

In 2026 stellen we ons nieuwe ondernemingsplan en de prestatieafspraken voor de periode 2027–2031 op. Dit traject wordt voorafgegaan door de vierjaarlijkse visitatie. Daarmee wordt onze strategie voor de komende vijf jaar opnieuw bepaald.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Hendrik Hoogenkamp
Directeur-bestuurder Beter Wonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 Beter Wonen d.d. 12/05/2026.



1



Verslag directeur- bestuurder

Inleiding

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over het jaar 2025. Dit doen we op basis van de strategische thema's zoals beschreven in het Ondernemingsplan 2022-2026:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overal voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)
- Samenwerking met partners (samenwerking)

In ons Jaarplan 2025 verbonden we thema's aan deze doelen. Gedurende het jaar wordt de voortgang via een 4 maandelijks rapportage gemonitord. In het afgelopen jaar realiseerden we vrijwel alle gestelde doelen. U leest hier meer over in dit jaarverslag. Het jaarverslag is zo opgebouwd dat hoofdstukken afzonderlijk van elkaar te lezen zijn. Dit brengt met zich mee dat onderwerpen meerdere keren terugkomen.

Landelijke omgeving

2025 was een jaar met grote contrasten. Woningcorporaties zetten zich onverminderd in om de woningnood te bestrijden en de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen. Tegelijkertijd opereren we in een financieel en regelgevend klimaat dat steeds onzekerder wordt, waardoor investeren

lastig is. Een duidelijk voorbeeld hiervan was het onverwachte voorstel tijdens de onderhandelingen over de voorjaarsnota om de huren twee jaar lang te bevriezen. Dit leidde tot brede kritiek: tegenstanders wezen erop dat een huurbevriezing zonder volledige compensatie de investeringsruimte van corporaties zou aantasten, met minder nieuwbouw als direct gevolg. Enkele corporaties kondigden juridische stappen aan. Na de val van het kabinet trok demissionair minister Keijzer het voorstel in, waardoor ook de rechtszaak kwam te vervallen. Deze gebeurtenis onderstreept hoe grillig politieke besluitvorming kan zijn, terwijl de corporatiesector juist behoefte heeft aan stabiele, langjarige afspraken. In dat licht is het spannend welke koers het nieuw te vormen kabinet zal kiezen.

Betaalbaar bouwen wordt in Nederland steeds moeilijker. De oorzaken zijn divers: schaarste en hoge kosten van grond, materialen en personeel, complexe regelgeving, lange procedures, stijgende bouwkosten door de energietransitie en inflatie, én een groot woningtekort dat de prijzen verder opdrijft. Hierdoor wordt het steeds uitdagender om voldoende betaalbare woningen voor lage en middeninkomens te realiseren. Om dit toch mogelijk te maken, worden op verschillende niveaus prestatieafspraken gemaakt. De Landelijke Prestatieafspraken vormen de basis: hierin leggen Rijk, corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties de volkshuisvestingsdoelen tot 2030 en daarna vast. Deze afspraken worden vertaald naar Regionale Woondeals, waarin provincies en gemeenten concrete kaders bepalen. Vervolgens worden deze kaders uitgewerkt in gemeentelijke prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders. Hierin staan afspraken over nieuwbouw.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Zo wordt landelijk beleid verbonden met lokale uitvoering.

Nieuwbouw en sloop-nieuwbouw spelen een belangrijke rol in de bredere verandering van de woningmarkt. Een deel van de grotere huurwoningen die door doorstroming vrijkomen, wordt verkocht. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor starters, mede dankzij de relatief betaalbare prijs. De opbrengsten uit deze verkopen investeren we in het versnellen van de nieuwbouw. Voor iedere verkochte woning realiseren we twee nieuwe huurwoningen die aansluiten bij toekomstige woonbehoeften. In 2025 werden 18 portiekwoningen gesloopt, 4 woningen verkocht en 33 appartementen opgeleverd. Daarnaast plaatsten we 2 Tiny Houses in Zalk, bedoeld voor starters met binding aan het dorp.

Transparantie en verantwoording worden steeds belangrijker. Sinds 1 januari 2024 zijn bedrijven binnen de EU verplicht te rapporteren over hun duurzaamheidsinspanningen, vastgelegd in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hoewel woningcorporaties momenteel niet rechtstreeks onder deze richtlijn vallen, hechten wij als Beter Wonen veel waarde aan heldere en transparante communicatie over onze maatschappelijke bijdrage. Daarbij blijven we kritisch kijken naar de mate waarin nieuwe verantwoordingsvormen passen bij de specifieke kenmerken van onze sector. Uniformiteit in rapportages en de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan, zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. We volgen de ontwikkelingen rondom de CSRD dan ook nauwgezet.

Toezicht en prestaties

De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijke beoordelingskader AW-WSW, dat onder meer governance, sturing en beheersing, rechtmatigheid, financiële continuïteit en bescherming van maatschappelijk gebonden vermogen omvat. Voor Beter Wonen zag de AW geen aanleiding voor nader onderzoek; op alle onderdelen is de risico-inschatting laag.

Ook in 2025 namen we deel aan de Aedes-benchmark, die inzicht geeft in de bedrijfsvoering en kwaliteit van corporaties. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid stegen van € 922 naar € 1.054

maar bleven onder het landelijk gemiddelde van € 1.097. De klantwaardering kwam uit op een gewogen gemiddelde van 8,1. Daarnaast behaalden we sterke resultaten op de thema's duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Met drie A-scores en één B-score zijn we zeer tevreden.

Lokale omgeving

De vraag naar huur- en koopwoningen blijft onverminderd groot. In 2025 heeft Beter Wonen 33 nieuwe huurwoningen opgeleverd, waarop veel woningzoekenden hebben gereageerd. Mede doordat we minimaal de helft van deze woningen met voorrang toewijzen aan zittende huurders, is de mutatiegraad gestegen naar 8 %. Daarmee komt de gewenste doorstroming op gang.

Om de nieuwbouwproductie op peil te houden, blijven we intensief in gesprek met de gemeente Kampen. De gemeente zet via de Wet voorkeursrecht in op het veiligstellen van toekomstige bouwlocaties. Waar zij zelf grond bezit, wordt actief gestuurd op versnelling van de woningbouw. Daarbij geldt als uitgangspunt dat 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen.

Met de gemeente Kampen, deltaWonen en de huurdersverenigingen hebben we actuele prestatieafspraken. Deze afspraken bevatten een gezamenlijke visie en duidelijke proces- en werkafspraken. Onze grootste uitdaging is het realiseren van voldoende betaalbare huurwoningen in leefbare wijken. Daarnaast is de verduurzaming van onze woningvoorraad essentieel, zodat we tijdig voldoen aan de doelstellingen van het klimaatakkoord én de woonlasten voor onze huurders betaalbaar blijven. Een belangrijke procesafpraak is dat we jaarlijks gezamenlijk de jaarschijf voor het komende jaar vaststellen. De inbreng van de corporaties geldt hierbij als het wettelijk voorgeschreven bod. Eind 2025 ondertekenden alle betrokken partijen de jaarschijf voor 2026.

Recent hebben we met raadsleden onze inzet besproken voor de nieuwe prestatieafspraken 2027-2031. In het samen met deltaWonen opgestelde position paper benoemen we de opgaven die de komende jaren centraal staan. De druk op de woningmarkt, de energietransitie en de leefbaarheid in wijken vragen om gerichte keuzes en gezamenlijke inzet. De belangrijkste uitdagingen die wij zien zijn:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Tekort aan passende woningen

De woningnood blijft groot.

Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen, met een stevige positie voor sociale huur, is urgent. Versnelling, betaalbaarheid, industrieel bouwen en nieuwe woonvormen spelen hierbij een cruciale rol.



Onvoldoende doorstroming

De woningmarkt zit vast. Vooral

senioren willen wel verhuizen, maar vinden te weinig aantrekkelijke alternatieven. Het beter benutten van de bestaande voorraad vraagt om gerichte stimulansen en het wegnemen van praktische drempels.



Eerlijke kansen op de woningmarkt

Een transparante en rechtvaardige woonruimte-verdeling is noodzakelijk.

Regionale afstemming, een goed functionerende urgentieregeling en fair share-afspraken zijn daarbij onmisbaar.



Grote opgaven in klimaat, energie en circulariteit

De verduurzamings- en warmtetransitie vraagt om haalbare

keuzes, duidelijke kaders en samenwerking. Investerings- en gebiedsgerichte aanpakken zijn nodig om stappen vooruit te zetten.



Brede welvaart en veerkrachtige buurten onder druk

In sommige wijken staat de

leefbaarheid onder spanning. Het versterken van brede welvaart vraagt om een integrale aanpak, waarin wonen, gezondheid, veiligheid en sociale samenhang samenkomen. Professionele netwerken die aansluiten bij bewonersinitiatieven zijn hierbij essentieel.



Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats tussen Beter Wonen; de gemeente Kampen en deltaWonen. Conform de prestatieafspraken schuiven de huurdersverenigingen twee keer per jaar aan. Tijdens deze overleggen bespreken we vaste thema's en monitoren we de voortgang van de prestatieafspraken. Ook in 2025 is de taakstelling voor de huisvesting van statushouders niet gehaald. Nu de woningmarkt weer iets in beweging komt, ligt er voor Beter Wonen een duidelijke opdracht om meer woningen voor deze doelgroep beschikbaar te maken.

De Overlegwet, Woningwet en het huurrecht verplichten verhuurders tot formele participatie met huurders

De Huurders Vereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ) vertegenwoordigt in principe al onze huurders. De samenwerking verloopt constructief: naast de geplande overleggen weten we elkaar goed te vinden wanneer dat nodig is. Het bestuur voert de reguliere taken adequaat uit, maar voor extra of complexere vraagstukken is soms specifieke kennis nodig die niet altijd binnen de vereniging aanwezig is. In die gevallen wordt de HVgIJ ad hoc ondersteund door de Woonbond.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Op 31 december 2025 is in het eigen vermogen een bedrag van € 127,1 miljoen opgenomen aan ongerealiseerde herwaarderings (2024: € 118,0 miljoen). Dit bedrag is gebaseerd op de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is uitgevoerd volgens de richtlijnen van het 'Handboek modelmatig waarden' en voldoet aan de waarderingsgrondslag zoals voorgeschreven in de Woningwet en de daaruit voortvloeiende ministeriële besluiten die van toepassing waren op het moment van opstellen van de jaarverslaglegging. De marktwaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed onder normale marktomstandigheden en op basis van gangbare uitgangspunten binnen de vastgoedmarkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Beter Wonen heeft een taak in de sociale huisvesting, waardoor het beleid afwijkt van de uitgangspunten die doorgaans in de vastgoedmarkt worden gehanteerd. De mate waarin de berekende marktwaarde gerealiseerd kan worden, hangt sterk af van de mogelijkheden om het corporatiebeleid te laten aansluiten bij deze marktuitlegangspunten. Voor Beter Wonen zijn de mogelijkheden om woningen te verkopen beperkt door de lokale marktsituatie van de sociale huurvoorraad en de prestatieafspraken met de gemeente Kampen. Ook de mogelijkheid om huurprijzen bij mutatie te verhogen zijn door het corporatiebeleid en het door de overheid opgelegde systeem van passend toewijzen slechts gering.

Door de marktwaarde in verhuurde staat aan te passen op basis van bedrijfseigen uitgangspunten, zoals markthuur, onderhoud en beheer, ontstaat de berekende beleidswaarde van het corporatiebezit. Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde wordt aangeduid als het maatschappelijk rendement. Voor Beter Wonen bedraagt dit verschil € 101,8 miljoen, wat impliceert dat circa 53 % van het eigen vermogen niet gerealiseerd wordt vanwege het sociaal volkshuisvestingsbeleid.

Maatschappelijk rendement

Op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit en beheer volgt per onderdeel een tekstuele toelichting.

Beschikbaarheid

Beter Wonen kiest voor verkopen om investeringsruimte te creëren ten behoeve van nieuwbouw en het realiseren van de veranderingopgave (SVB). Zo blijft het aandeel beschikbare woningen in de sociale sector op peil, al naar gelang de (lokale) behoefte. Een belegger daarentegen kiest afhankelijk van de marktomstandigheden voor uitpanden ten behoeve van financieel rendement voor de aandeelhouders.

De huurmarkt in ons werkgebied is gelijk gebleven door de opgeleverde nieuwbouw en de doorstroming die hierdoor ontstond. Op dit moment is de zoektijd in de Woningzoeker voor wenswoningen in de gemeente Kampen 3,2 jaar (norm max. 2,4 jaar).

Betaalbaarheid

De streefhuur van Beter Wonen ligt veel lager dan de markthuur. Tevens investeren we volop in energiebesparende maatregelen waardoor de woonlasten verlaagd worden. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar en bereikbaar voor de doelgroep en kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag.

In 2025 kwam de huurachterstand uit op 0,13% van de jaarhuur. Er vond één ontruiming plaats door een niet-willer. We vragen op dit moment gemiddeld 59 % van de maximaal redelijke huur.

Onderhoud

Beter Wonen pleegt goed en deugdelijk onderhoud. Mede hierdoor bieden we in relatie tot de huurprijs veel woonkwaliteit in vergelijking met een groot aantal marktpartijen. Tevens investeren we fors in de verduurzaming van de woningen.

Door de Klachtenadviescommissie zijn geen klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woning en/of het onderhoud ontvangen en/of in behandeling genomen. Binnen de Aedes Benchmark waarden de ondervraagden de ervaren woonkwaliteit met een 7,9. In de benchmark 2025 is dit de hoogste score.

Beheer

Sociaal beheer en leefbaarheid heeft onze aandacht. Beter Wonen heeft hierbij vooral een signalerende rol. In samenhang met maatschappelijke ketenpartners zoals gemeente, maatschappelijke diensten, zorg- en welzijnsorganisaties en tal van vrijwilligersorganisaties, verwijzen we mensen door naar andere instanties als daartoe aanleiding is. We nemen daarbij de verantwoordelijkheid voor de eventueel te leveren zorg niet over van partijen, maar borgen dat een netwerk van zorg wordt ingericht.

In 2025 vonden er geen verhuizingen plaats vanwege een overlastsituatie.

Risicoparagraaf

Beter Wonen heeft goed in beeld waar zij als organisatie staat en welke risico's er gelopen worden. Er is voldoende inzicht in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen worden behaald, de geldende wet- en regelgeving wordt gehandhaafd en de volledigheid en juistheid van de verantwoordingsrapportages zijn geborgd. Beter Wonen is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. We kennen een uitgebreide risicoanalyse die jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van deze actualisatie worden de voornaamste risicogebieden bepaald en opgenomen in de risicoparagraaf van het Jaarplan. Hier lichten we de risico's toe en beschrijven we de getroffen maatregelen. In het Quadrimester wordt de voortgang gerapporteerd en worden eventueel onderwerpen toegevoegd (nieuw risico) of verwijderd (geen risico meer). Naast het Quadrimester voeren we jaarlijks minimaal 2 audits uit op primaire processen en bewaken we continue de voortgang van de door ons gestelde doelen.

Risicobereidheid

De risicobereidheid was ook in 2025 onderwerp van gesprek tussen de directie en de RvC. De risicobereidheid, de integriteit en de professionaliteit van de organisatie bepalen samen de volwassenheid van de organisatie. De mate van risicobereidheid wordt gekoppeld aan de gevolgen van de risico's op de gebieden financiële schade, imago-/reputatieschade en corrigerende maatregelen toezichthouders. Het interne beheersingssysteem is sterk afhankelijk van deze risicobereidheid. Hiermee geeft de directie aan welke mate van risico acceptabel is voor het behalen van de gestelde doelen. Individuele beheersmaatregelen zijn

dus in zekere mate afhankelijk van het vigerende ondernemingsbeleid. Onafhankelijk van het beleid zijn er beheersmaatregelen nodig die hier los van staan. Als kader gelden in ieder geval de huidige wet- en regelgeving en de Governancecode. We kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat Beter Wonen haar doelstellingen realiseert of dat de materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet zullen optreden. De activiteiten van Beter Wonen brengen risico's met zich mee die deels buiten de invloedssfeer van de directie liggen. Voorbeelden hiervan zijn veranderingen in de politieke context of in wet- en regelgeving. Maar ook conjuncturele ontwikkelingen liggen buiten de genoemde invloedssfeer. Hoewel Beter Wonen de bovengenoemde risico's niet kan beïnvloeden, volgt zij de ontwikkelingen nauwgezet en anticipeert hier zoveel mogelijk op. De volgende risicogebieden worden onderkend.

Frauderisicoanalyse

Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht behoeven. We monitoren fraude gerelateerde risico's jaarlijks met behulp van onze frauderisicoanalyse en bespreken de uitkomsten in het personeelsoverleg. Deze risico's en de beheersing daarvan zijn onderdeel van de risicoanalyse die we jaarlijks in het MT en met de RvC bespreken. In 2025 zijn de belangrijkste frauderisico's herijkt en getoetst. Bij de toetsing zijn geen fraudegevallen gesignaleerd.





Vastgoed

Het bezit van Beter Wonen is goed onderhouden en verhuurt goed. We kennen geen leegstand en er is, met een zoektijd van 3,2 jaar in de wensmodule en een op dit moment lage slaagkans in de spoedmodule, sprake van een gespannen huurmarkt. We beschikken over een actueel Strategisch Voorraadbeleid. Hierin brengen we op basis van demografische ontwikkelingen de veranderopgave in beeld. Dit plan voorziet er in dat ons bezit tijdig transformeert, verduurzaamt, uitbreidt en ververs. Omdat we hierbij afhankelijk zijn van economische ontwikkelingen en regeringsbeleid werkten we een viertal scenario's uit. Op basis van het meest aannemelijke scenario hebben we onze meerjarenbegroting uitgewerkt. Jaarlijks monitoren we de stand van zaken en sturen, daar waar nodig, bij.

Risico: **laag** ▼ Impact: **groot** ▲



Projecten

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Voorafgaand aan een project stellen we een haalbaarheidsonderzoek op. Deze wordt door de RvC getoetst aan het toetsingskader en nader besproken. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door te werken met aanneemcontracten waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere termijnbetalingen, kwaliteitseisen en een bankgarantie. Voor de komende jaren staat veel nieuwbouw gepland. Dit vraagt om een zorgvuldige financiële en organisatorische planning.

Risico: **middel** ■ Impact: **groot** ▲



Financiën

Het beleid van Beter Wonen is gericht op beheersing van de financiële risico's. Jaarlijks wordt het Financieel reglement besproken in de RvC-vergadering en opnieuw vastgesteld. In het Financieel reglement is opgenomen dat we voor de financiële sturing de financiële kaders en kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW hanteren. We volgen, wat beleggen betreft, de wettelijke eisen. Binnen de RvC is een toetsingskader vastgesteld waaraan voorgenomen activiteiten worden getoetst. Om de vier maanden worden actuele ontwikkelingen, de financiële stand van zaken en de risicoparaagraaf inclusief beheersmaatregelen gerapporteerd aan de RvC door middel van het Quadrimester.

De financiële sturing door Beter Wonen vindt voornamelijk plaats op basis van kasstromen en de kengetallen zoals opgenomen in het Financieel reglement. In ons jaarplan werkten we een aantal scenario's uit met betrekking tot de ontwikkeling van deze kengetallen voor de komende tien jaar. Mocht één van de scenario's zich voordoen, dan is de impact hiervan direct inzichtelijk. Risico's met grote impact op de kasstromen of bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, worden bij signalering meteen gedeeld met de RvC. In overleg wordt bepaald welke beheersmaatregelen getroffen worden.

Risico: **laag** ▼ Impact: **groot** ▲



Renterisico

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu, en naar verwachting volgend jaar, geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Beter Wonen. Zo nodig kan getemporiseerd

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. We beschikken over een Financieel reglement en Financieringsstrategie waarin de wijze van financiering nader is uitgewerkt. Het beleid is erop gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Beter Wonen maakt geen gebruik van renteswaps.

Risico: **middel** ■ Impact: **middel** ■



Wet- en regelgeving

Beter Wonen probeert zoveel mogelijk rekening te houden met maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Aedes houdt ons op de hoogte van ontwikkelingen in wet- en regelgeving en daaruit voortvloeiende acties. De directeur-bestuurder coördineert en bewaakt dat zaken tijdig geïmplementeerd en geactualiseerd worden.

Risico: **laag** ▼ Impact: **middel** ■



Organisatie

Beter Wonen kent een beperkte organisatieomvang. Dit heeft voordelen zoals korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming en grote betrokkenheid. De omvang maakt echter ook dat er sprake is van kwetsbaarheid als het gaat om delen van kennis en het behouden van kwalitatief goede medewerkers. De kwetsbaarheid van een kleinere werkorganisatie wordt voornamelijk gecompenseerd door de genoemde voordelen. De organisatie is op dit moment op orde, dit stelt ons in staat om veel zaken zelf op te pakken. Hierdoor hoeven we vrijwel geen derden in te huren. Dit draagt bij aan lage bedrijfslasten en een uitdagende werkomgeving voor onze medewerkers. Het groot aantal geplande projecten (inclusief implementatie nieuw ERP-systeem) vraagt om een zorgvuldige planning.

Risico: **middel** ■ Impact: **middel** ■



Onrust in de wereld

De brede onrust in de wereld werkt door in de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen. Dit vertaalt zich in het lastiger realiseren van de veranderopgave. Deze ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen want onze huurstromen blijven voornamelijk robuust: op langere termijn is ons onroerend goed courant en waardevast, onze financiële ratio's zijn uitstekend en bieden ruimschoots de vereiste veiligheidsbuffers.

Indien noodzakelijk is het in het uiterste geval mogelijk nieuwbouw, renovatie en onderhoudsactiviteiten te vertragen. Onze portefeuillestrategie en ons treasurybeleid bieden hiervoor voldoende wendbaarheid.

Verklaring

De middelen van stichting Beter Wonen zijn gedurende het verslagjaar uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

IJsselmuiden, 12 mei 2026

Hendrik Hoogenkamp
Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

2

Organisatie



Inleiding

Een goede organisatiestructuur is van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

Governancecode

In het kader van goed ondernemingsbestuur hanteert Beter Wonen de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt voor haar handelen als maatschappelijk onderneming. Daarnaast onderschrijft Beter Wonen de Aedes Code en laat zich leiden door de bestaande wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

Organisatieschema



Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden. De taak van de RvC bestaat uit het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. Tevens staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 11) wordt de taak en werkwijze van de RvC beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2025 invulling gaf. De werkwijze RvC staat in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen.

Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultatenontwikkeling en de continuïteit van Beter Wonen.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarbij maakt hij een afweging van de in aanmerking komende belangen van betrokkenen bij de woningcorporatie. Het bestuur verstrekt de Raad van Commissarissen tijdig alle informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Het bestuur van Beter Wonen is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van Beter Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement bestuur.

Leden van het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer H. Hoogenkamp. De directeur-bestuurder is per 1 september 2022 voor 4 jaar herbenoemd.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Beter Wonen en de bestuurder wordt vermeden. Artikel 5 van het reglement Bestuur en artikel 6 van het reglement Raad van Commissarissen bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2025 zijn geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen. Tevens waren er geen transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Beter Wonen en de leden van de RvC.

Leden managementteam

De manager financiën en beleid, de heer S. Klein Koerkamp, is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging, verhuur- en bewonerszaken en beleidsvoorbereiding. De manager vastgoed, de heer A. Huisman, is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de huurwoningen en voor herstructurerings- en nieuwbouwactiviteiten.

Beleidsdoelstellingen

Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

In hoofdstuk 3 hebben we een uitgebreide beschrijving opgenomen van onze missie en doelstellingen op zowel volkshuisvestelijk, maatschappelijk, operationeel en financieel gebied. Ook wordt in dit jaarverslag bij de verschillende hoofdstukken uitgelegd wat we hebben gedaan en nog gaan doen om die doelstellingen te behalen.

Horizontale dialoog

Beter Wonen heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- Bewoners en hun vertegenwoordigers
- (Specifiek) HuurdersVereniging groot IJsselmuiden
- Gemeente Kampen
- Maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg en welzijn (Stichting IJsselheem, PGVZ, Stichting Philadelphia, JP van den Bent stichting)
- Vereniging van dorpsbelangen van dorpen in de gemeente Kampen
- Collega corporaties
- Partijen waarmee we multidisciplinair samenwerken

De communicatie met deze belanghebbenden vond in 2025 plaats door middel van (bestuurlijk) overleg, (digitale) bijeenkomsten, correspondentie, website en bewonersblad Woonwijzer.

Belanghebbenden

In 2025 onderhielden wij op diverse manieren contact met onze belanghebbenden. We voerden gesprekken met een aantal dorpsbelangen en bezochten de gemeenteraad. We voerden diverse overleggen met de HuurdersVereniging groot IJsselmuiden en leverden een bijdrage aan de dorpsbijeenkomst IJsselmuiden. Tijdens deze gesprekken/bijeenkomsten kwamen diverse volkshuisvestelijke en maatschappelijke onderwerpen aan bod.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Beter Wonen is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Beter Wonen.

Op basis van een rapport van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement voerden we een inventarisatie uit. We beoordeelden de aandachtspunten en maakten hierop een verdiepingsslag. Jaarlijks wordt de lijst geactualiseerd. De belangrijkste risico's en controlemaatregelen zijn opgenomen in het Jaarplan. De voortgang wordt gerapporteerd in de viermaandelijke rapportage aan de Raad van Commissarissen.

Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen dan wel vroegtijdig te signaleren.

Hoewel de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat en effectief zijn, biedt dit nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Ook kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving niet volledig voorkomen. Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de administratieve organisatie en de operationele en financiële doelstellingen zoals weergegeven in het jaarplan 2025 (inclusief taakstellende begroting).

In 2025 besteedden we tijdens personeelsvergaderingen onder andere aandacht aan de digitale veiligheid, risico-inventarisatie, implementatie nieuw ERP-systeem en de Personeelsgids inclusief klokkenluidersregeling. Tijdens functioneringsgesprekken krijgen deze en overige onderwerpen de nodige aandacht.

Externe accountant

De externe accountant wordt, na advies van de directeur-bestuurder, benoemd door de Raad van Commissarissen. Het bestuur en de Raad van Commissarissen beoordelen tenminste éénmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. In de RvC-vergadering van 8 november 2022 is Verstege Accountants en Belastingadviseurs voor 4 jaar benoemd.

De externe accountant bespreekt jaarlijks met de directeur-bestuurder, controller, manager financiën en een afvaardiging vanuit de Raad van Commissarissen de accenten van de controle. Ook brengt de accountant een managementletter en verslag van bevindingen uit. De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin de jaarrekening wordt vastgesteld. De externe accountant wordt tijdens deze vergaderingen over haar verklaring en de getrouwheid van de jaarrekening gehoord door de Raad van Commissarissen.

Gelet op de expertise van onze belastingadviseur en diens kennis van ons fiscale dossier, werd de relatie met fiscalist BDO Belastingadviseurs B.V. gecontinueerd.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.



3

Volkshuisvestelijk verslag



Ondernemingsplan

In 2022 stelden we het ondernemingsplan voor de periode 2022 t/m 2026 vast. Hierin is rekening gehouden met de input van belanghebbenden, het Strategisch Voorraadbeleid en de verplichtingen die voortvloeien vanuit de Woningwet. Het geactualiseerde ondernemingsplan vormde een stevige basis voor onze inbreng binnen de prestatieafspraken met de gemeente Kampen, deltaWonen en de betrokken huurdersverenigingen.

Onze visie

Beter Wonen IJsselmuiden staat midden in de samenleving en wil dicht bij haar huurders en andere belanghebbenden staan. In IJsselmuiden en de omliggende kernen waarin we werkzaam zijn, is sprake van een hechte samenleving. De cultuur is behoudend en de mensen voelen zich daar prettig bij. Als belangrijke partij voor het wonen en de leefbaarheid in de kernen, sluiten wij hierop aan.

De belangrijkste thema's voor de komende jaren zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Binnen het Strategisch Voorraad Beheer maken we inzichtelijk "wat moet" en in de daaruit vloeiende complexplannen "wat kan". Hierin zoeken we de balans tussen boven benoemde thema's.

We blijven bij onze kerntaak: het verhuren van voldoende betaalbare en 'passende' woningen (beschikbaarheid) zowel in IJsselmuiden als de omliggende kernen. Een groot deel van onze woningen is geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen.

Met aandacht voor de interne organisatie en eventuele samenwerking met andere partijen, zijn wij in staat de externe ontwikkelingen bij te houden en te vertalen in een passende werkwijze voor onze omgeving. Onze klanten voelen zich thuis in hun woning, ze blijven tevreden over de woning, woonomgeving en onze inzet daarvoor.

We zetten ons in voor beperking van de woonlasten (betaalbaarheid). We doen dit door woningen passend toe te wijzen, huren onder de liberalisatiegrens te houden en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Hierbij zoeken we balans tussen de energieprestatie en de hoogte van de huur (woonlasten).

Onze woningen zijn goed onderhouden (kwaliteit). We bieden onze bewoners keuzevrijheid zodat ze van hun huis een thuis kunnen maken. Bij onderhoudsprojecten zijn er veel keuzemogelijkheden.

Het verlenen van zorg laten we over aan partijen die dat tot hun kerncompetenties rekenen. We werken graag met hen samen. We dragen bij door te zorgen voor goede huisvesting, zodat zolang mogelijk zelfstandig wonen (eventueel met zorg) wordt gefaciliteerd.

We investeren in kleinschalige maatschappelijke voorzieningen/activiteiten. Voorwaarde daarbij is dat onze activiteiten op dit vlak altijd een relatie met wonen en ons werkgebied heeft.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Missie

De taken van Beter Wonen zijn vastgelegd in de Woningwet. Binnen deze Woningwet ziet Beter Wonen haar missie als volgt:



Beter Wonen biedt mensen, die dat op eigen kracht niet kunnen, een betaalbaar (t)huis in een duurzame woonomgeving.

Een betaalbaar (t)huis bieden betekent voor ons dat we voldoende goed onderhouden woningen aanbieden die qua woonlasten passen bij de samenstelling van het huishouden, inkomen en de levensfase waarin huurders verkeren. Een thuis wordt ook gecreëerd doordat huurders keuzevrijheid hebben de woning naar eigen inzicht in te richten.

Wij bieden een (t)huis vooral aan mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Dit zijn mensen die dat wegens hun persoonlijke omstandigheden en/of onvoldoende inkomen niet zelfstandig kunnen.

Wonen gaat verder dan de woning. Beter Wonen is betrokken bij haar huurders en zet zich in voor een duurzame woonomgeving. Geleidelijk aan werken we toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad.

Onze inzet tot en met 2026

Om onze missie te kunnen blijven realiseren, stellen wij ons de volgende strategische doelen:

- Woonlasten die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
- Overall voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (kwaliteit)
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
- Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering (continuïteit)

In ons jaarplan zijn aan deze strategische doelen meetbare jaardoelen gekoppeld. Hierover rapporteren we in het Quadrimester.

De praktische invulling

Gedurende het jaar monitoren we de resultaten en sturen, daar waar nodig, bij. Bij het opstellen van de begroting bespreken we binnen ons managementteam deze strategische doelen en wordt een jaarplan voor het volgend jaar opgesteld. De Raad van Commissarissen behandelt het jaarplan tijdens haar vergadering. Hieruit volgt goedkeuring.



VOOR WAARMENKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

4



Woonlasten die bewoners kunnen betalen

Het is en blijft een kerndoelstelling van Beter Wonen om de woonlasten betaalbaar te houden. Daarover zijn afspraken gemaakt met de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord.

Strategische doelstelling:
De woonlasten voor onze doelgroep blijven betaalbaar



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We committeren ons aan de uitkomsten van de werkgroep Betaalbaarheid	We voeren een gematigd huurbeleid en we verduurzamen onze woningvoorraad zodat de woonlasten beheersbaar blijven	Partijen voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid	We hebben voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	Gemeente Kampen, deltaWonen, HVgIJ
Voor onze doelgroep passen we, afhankelijk van wet- en regelgeving, voor de huurverhoging de huursombenadering toe	Het regeringsbeleid bood nauwelijks mogelijkheid om te differentiëren. Daar waar nodig is maatwerk toegepast	Goede balans prijs-kwaliteitverhouding	De huurprijzen zijn begrensd door de aftoppingsgrenzen en blijven daardoor binnen het betaalbare segment	Huurders, HVgIJ
De gemiddelde maximale huursomstijging van onze doelgroep is 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling	De huren zijn conform de doelstelling en het regeringsbeleid met gemiddeld 4,5% verhoogd	Goede balans prijs-kwaliteitverhouding	We beschikken over een betaalbare woningvoorraad	Huurders, HVgIJ
Bij nieuwbouw is de kwaliteit leidend bij het bepalen van de huurprijs	Door de aftoppingsgrenzen is het lastig om de kwaliteit van de woning volledig tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs	Goede balans prijs-kwaliteitverhouding	De aftoppingsgrenzen houden te weinig rekening met de kwaliteit van de woning. We differentiëren waar mogelijk	Huurders
We verduurzamen ons bezit conform het duurzaamheidsbeleid	We actualiseren jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen	Voorraad toekomstbestendig	Onze voorraad wordt steeds duurzamer. We werken geleidelijk toe naar een CO2 neutrale voorraad	Huurders, ketenpartners

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de vaste lasten is een blijvend vraagstuk voor mensen met de laagste inkomens. Zij hebben moeite om financiële ruimte over te houden voor bijvoorbeeld sociale participatie. In de afgelopen jaren hebben we een goede basis gelegd om samen met de gemeente Kampen en ketenpartners tot een aanpak te komen voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. Deze afspraken leiden tot zichtbare resultaten zoals een lage huurachterstand.

Huurverhoging

Vanuit de regering is besloten dat in 2025 een huurverhoging van gemiddeld 4,5% mag worden doorgevoerd. Het optrekken van de huur na een verhuizing telt daarin niet mee. De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2025 is vastgesteld op 5,0%. Voor huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen mag een verhuurder een hogere huurverhoging voorstellen. In overleg met de huurdersvereniging is besloten om geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De reden hiervoor is dat de kwaliteit van de woning leidend is voor het bepalen van de streefhuur. Wanneer de huidige huur fors lager is dan de streefhuur berekenen wij de maximale huur door. Het gemiddelde huurverhogingspercentage sluit aan op de landelijke afspraak.



Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en streefhuren

Binnen het SVB werken we met scenarioanalyses. Per scenario is op hoofdlijnen de te volgen koers voor Beter Wonen bepaald. Dankzij deze scenario's kunnen we snel inspelen op ontwikkelingen in de markt. De complexstrategieën voor de komende jaren zijn op basis van het meest aannemelijke scenario nader uitgewerkt en verwerkt in de meerjarenbegroting. Jaarlijks beoordelen we of huurprijzen van de woningen nog aansluiten op de vraag. In 2025 resulteerde dit in een aantal aanpassingen.

Huurprijzen DAEB-woningen

In het volgende overzicht is opgenomen hoeveel woningen in de goedkope, betaalbare en dure klasse vallen. De appartementen die via IJsselheem volgens de WLZ-regeling worden verhuurd, zijn niet in dit overzicht opgenomen.

De afname van het aantal woningen in het goedkoop bezit wordt vooral veroorzaakt door de sloop van de 18 portiekwoningen aan de Erfgenamenstraat. De toename van het aantal woningen in het duur bezit komt door verhuizingen (de nieuwe huurder betaalt de streefhuur) en verduurzamingsmaatregelen. De netto huur zegt steeds minder over de ontwikkeling van de woonlasten. Onze investeringen in duurzaamheidsmaatregelen dragen fors bij aan lagere woonlasten.

Klasse 2025	Aantallen per 31-12-2025		Aantallen per 31-12-2024	
		%		%
Goedkoop (<€ 477,20)	24	2%	40	4%
Betaalbaar (> € 477,20 < € 731,93)	849	82%	826	80%
Duur tot huurtoeslaggrens (> € 731,93)	171	16%	170	16%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Huurprijs bij mutatie en nieuwbouw

Voor onze woningen stelden we de streefhuur vast. Als een woning muteert, adverteren we de woning met deze streefhuur. Wordt een woning voorzien van verbeteringen die extra punten tot gevolg hebben, dan passen we de streefhuurprijs aan. Voor grondgebonden woningen hanteren we een streefhuur van 75% en voor gestapelde bouw 85% van de maximaal redelijke huur. Dit percentage kan lager uitvallen omdat afgetopt wordt op de per woning vastgestelde huurtoeslaggrens. Periodiek monitoren we of de vastgestelde streefhuren voldoende gedifferentieerd zijn zodat de diverse doelgroepen een acceptabele slaagkans hebben. Tot dusver slagen we hier goed in.

Huurtoeslag

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de huurprijs van een woning lager zijn dan € 900,07. Huurtoeslag wordt rechtstreeks op het bankrekeningnummer van de huurder gestort. Wij hebben daardoor geen inzicht in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt.

Verduurzaming bezit conform duurzaamheidsbeleid

In ons duurzaamheidsbeleid staat de route naar een CO2 neutrale voorraad in 2050 beschreven. Beter Wonen actualiseert jaarlijks op complexniveau de beleidsstrategie van de woningen. Zo wordt bepaald of de onderhouds-, verduurzamings-, doelgroep-, huurprijs- en exploitatiestrategie nog aansluit bij de actualiteit. In hoofdstuk 6 staat beschreven welke resultaten in 2025 zijn gerealiseerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



5

Overal voldoende en passende sociale huurwoningen



Het verzorgen van goede huisvesting is onze kerntaak. Gezien de demografische ontwikkelingen houdt Beter Wonen in het strategisch voorraadbeleid rekening met een lichte groei van de woningvoorraad en een transformatieopgave.

Strategische doelstelling:

Er zijn voldoende woningen beschikbaar die voldoen aan de vraag van de doelgroep



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We realiseren de vastgestelde veranderingen conform jaarschijf (prestatieafspraken)	Realisatie conform jaarschijf en toekomstige plannen in voorbereiding	Passende voorraad	We liggen op schema wat betreft het realiseren van de prestatieafspraken met de gemeente Kampen en de HVgIJ	Gemeente Kampen, HVgIJ
De slaagkans, voor ons werkgebied, in de spoedzoeker is verbeterd	Binnen de Stuurgroep zijn werkafspraken gemaakt zodat we op termijn weer voldoen aan de vastgestelde norm	Aanvaardbare slaagkans	De slaagkans staat onder druk. Uit de evaluatie van het afwegingskader is gebleken dat dit komt door de huidige marktomstandigheden waar we weinig invloed op hebben	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker
De wachttijd in de wensmodule is maximaal 3 jaar	De stuurgroep verzorgt de monitoring en stuurt daar waar nodig bij	Acceptabele slaagkans	De vraag is fors groter dan het aanbod. We voldoen met een wachttijd van 3,2 jaar niet aan de gestelde norm	Woningzoekenden, stuurgroep De Woningzoeker

Lees verder op de volgende pagina.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

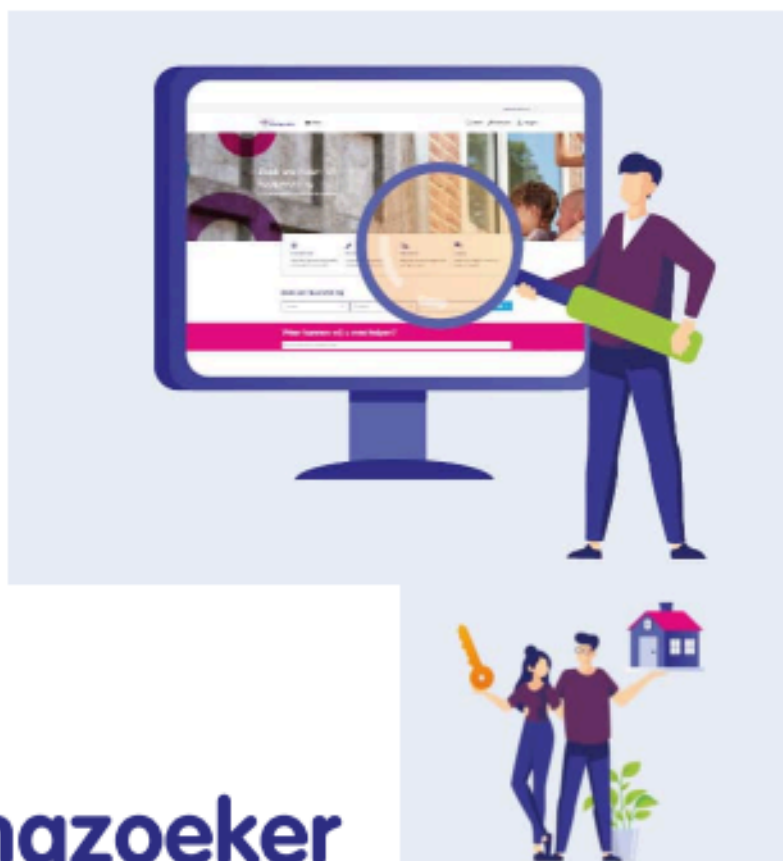


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Maatwerk leveren door optimaal benutten 85/15 regeling	We hebben de ruimte daar waar mogelijk en gewenst benut	Maatwerk	We kunnen de beschikbare ruimte beter benutten zodat een bredere doelgroep aan een woning geholpen kan worden	Huurders
Doorstroming bevorderen binnen ons woningbezit	Bij de toewijzing van 50% van de nieuwbouwwoningen hebben we 'zittende' huurders voorrang gegeven om in aanmerking te komen voor een woning	Passend wonen	De komende jaren realiseren we via nieuwbouw doorstroming binnen ons bezit. De helft van de woningen wordt toegewezen aan huidige huurders	Woningzoekenden

De Woningzoeker

Met deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, Wetland Wonen, SallandWonen, Vechtdal wonen en Vechthorst werken we samen in het regionaal woonruimte-verdeelsysteem De Woningzoeker. Doelstelling van het woonruimte-verdeelsysteem is om optimaal gebruik te maken van de bestaande voorraad woningen en daarmee te komen tot een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de beschikbare huurwoningen.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Organisatiestructuur

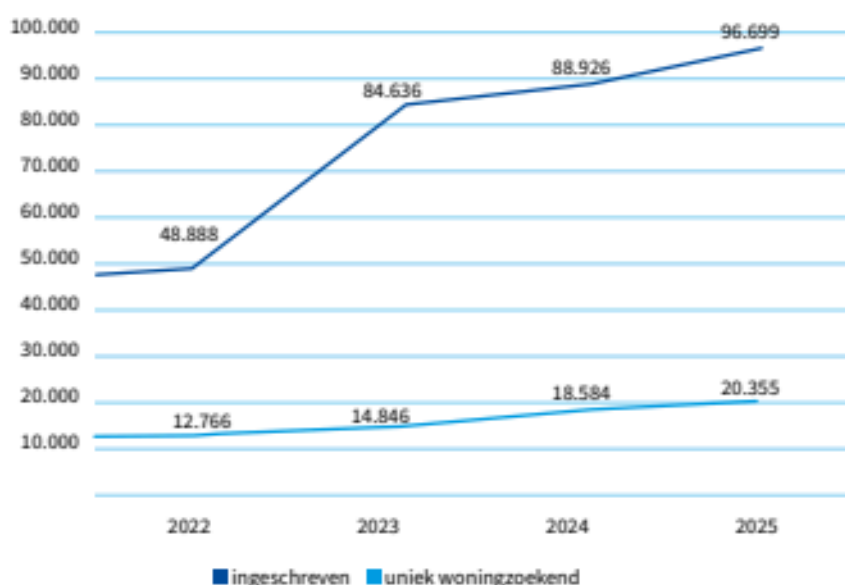
De opdrachtgeversgroep, bestaande uit de directies van de deelnemende corporaties, houdt toezicht op het functioneren van de kerngroep. Het Jaarplan 2025 dat de basis vormt voor de opdracht aan de kerngroep is goedgekeurd. Een deel van de acties is opgepakt door werkgroepen. In het Jaarplan staan optimalisaties en uitbreidingsambities (functionaliteit) opgenomen. Twee keer per jaar wordt de voortgang van het Jaarplan besproken. Er wordt gewerkt met een kernteam (inclusief coördinator) die de verschillende rollen en werkgroepen aanstuurt.

Ontwikkeling woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen blijft stijgen. Dit bevestigt het beeld van de toenemende druk op de sociale huursector. Deze ontwikkeling zien we in heel Nederland.

In 2025 steeg het aantal geregistreerde woningzoekenden binnen de gehele Woningzoeker naar 96.699 (2024:88.926). Dit is een stijging van 7.773 woningzoekenden in een periode van één jaar. Van het aantal van 96.699 woningzoekenden is 21 % (2024: 20,9 %) een actief woningzoekende. Dat betekent dat een woningzoekende in het afgelopen jaar minimaal één reactie op een woning heeft geplaatst.

In de gemeente Kampen staan 12.496 (2024: 11.578) woningzoekenden ingeschreven. Van dit aantal van 12.496 woningzoekenden zijn er 1.890 (2024: 1.850) actief. Vanuit ons werkgebied (IJsselmuiden en de kleine kernen) staan 2.862 (2024: 2.670) woningzoekenden ingeschreven.



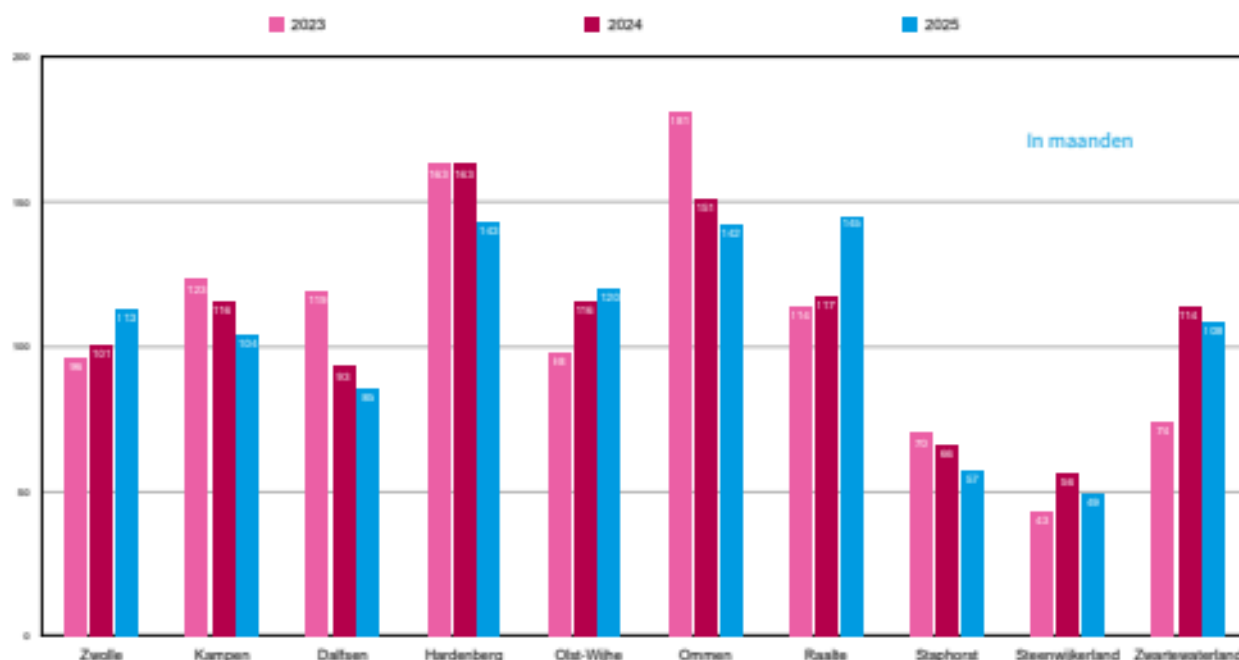
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Lees verder bij de Ernst & Young accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 Woningzoekers... 12/05/2026

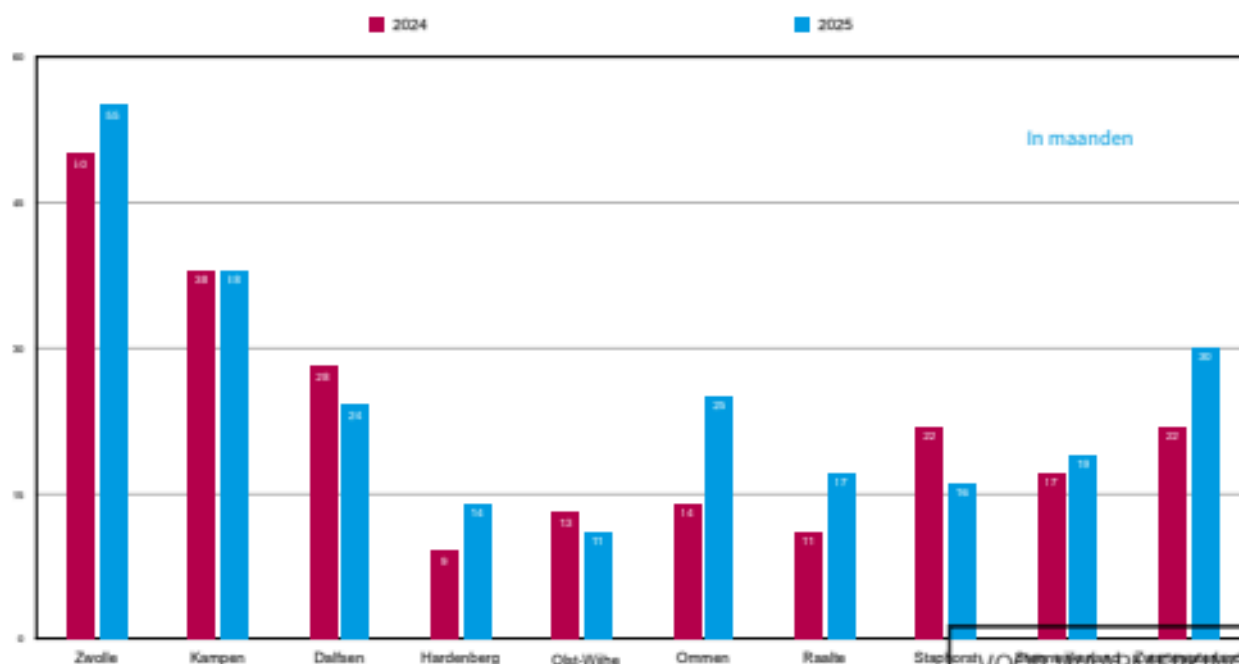
Inschrijftijd

De inschrijftijd geeft de duur aan tussen het moment van inschrijving en het moment van toewijzing van een woning. Bij deze indicator moet rekening gehouden worden met het feit dat woningzoekenden niet altijd de gehele inschrijftijd actief hebben gezocht. In de gemeente Kampen is de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing in de wensmodule 104 maanden (8,7 jaar). In 2024 was dit 116 maanden (9,7 jaar).



Zoektijd

Een andere indicator is de zoektijd. De zoektijd is de duur tussen de eerste reactie op een advertentie door een woningzoekende en het moment van toewijzing van een woning. In 2025 was de zoektijd 38 maanden (3,2 jaar). In 2024 was de zoektijd ook 38 maanden (3,2 jaar).



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

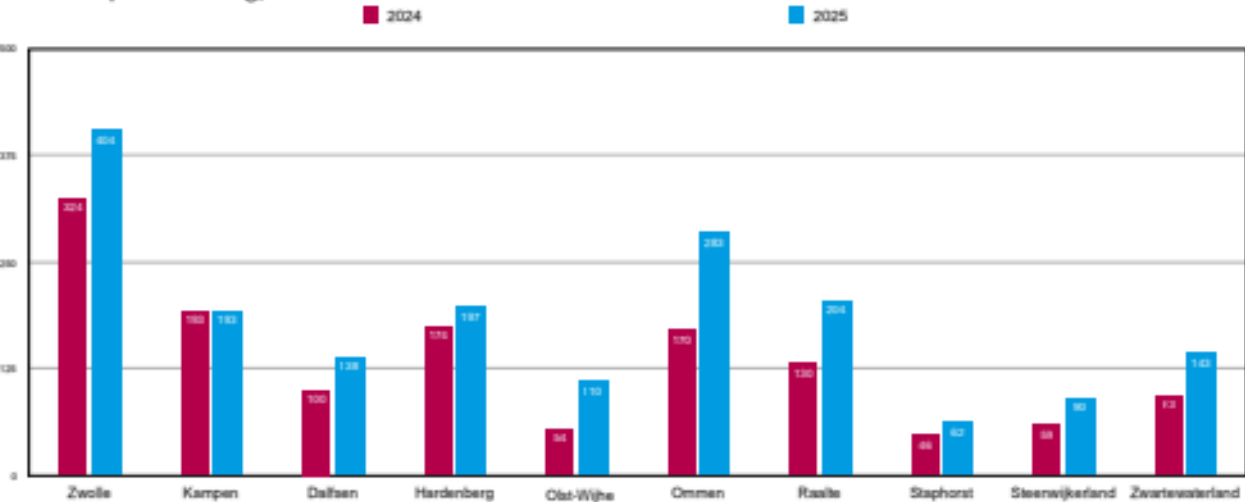


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Spoodzoekers

Urgent woningzoekenden kunnen in de spoedmodule reageren op woningen. Toewijzing vindt plaats op basis van loting. Bij het weigeren van een woning krijg je een blokkade van één jaar. In onderstaande tabel zie je een overzicht van het aantal reacties per gemeente. Bij een aantal gemeenten is sprake van een enorme toename. Voor de gemeente Kampen geldt dat het aantal reacties op woningen in de spoedmodule voor 2024 en 2025 gelijk is gebleven. (gemiddeld 193 reacties op een woning).



Verhuisbewegingen

De toenemende druk op de woningmarkt leidt in woonruimteverdeelregio's tot discussies over de verdeling van schaarse woningen. Het gaat dan met name om de instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente of regio en de kansen voor lokaal woningzoekenden. Woningzoekenden uit de tien verschillende gebieden (herkomst), reageren op woningen in één van de tien kerngemeenten (bestemming). Bijvoorbeeld: op een geadverteerde woning in Kampen zijn gemiddeld 9,12 % van de reacties afkomstig van een woningzoekende uit Zwolle.

Herkomstgemeente in regio	Dalfsen	Hardenberg	Kampen	Olst-Wijhe	Ommen	Raalte	Staphorst	Steenwijkerland	Zwartewaterland	Zwolle	Totaal
Buiten regio	10,8%	12,1%	8,2%	9,7%	18,4%	7,3%	9,5%	17,1%	8,8%	13,3%	11,4%
Dalfsen	38,7%	2,0%	1,1%	1,7%	2,6%	0,6%	4,3%	0,9%	2,0%	0,8%	2,6%
Hardenberg	9,9%	73,1%	0,9%	-	17,1%	0,6%	2,6%	1,7%	3,9%	1,6%	13,6%
Kampen	1,8%	1,0%	74,4%	0,6%	2,6%	1,6%	4,3%	8,5%	4,9%	2,5%	13,1%
Olst-Wijhe	2,7%	-	-	68,8%	-	7,0%	0,9%	0,9%	-	0,3%	4,9%
Ommen	5,4%	3,2%	0,6%	0,6%	42,1%	1,3%	0,9%	0,9%	-	0,7%	2,3%
Raalte	3,6%	0,4%	0,6%	9,1%	-	71,7%	-	0,9%	-	1,1%	8,5%
Staphorst	1,8%	0,8%	-	-	2,6%	0,6%	56,9%	-	-	0,4%	2,6%
Steenwijkerland	-	0,4%	0,6%	-	-	0,6%	3,4%	46,2%	2,9%	0,9%	2,5%
Zwartewaterland	2,7%	0,6%	1,7%	-	-	-	0,9%	6,0%	52,0%	1,2%	2,8%
Zwolle	22,5%	5,9%	11,8%	9,7%	14,5%	8,3%	16,4%	17,1%	25,5%	76,3%	35,3%

Herkomst van nieuwe huurders inclusief bemiddeling per gemeente

Nieuw verhuurde woningen in de 10 kerngemeenten (bestemming) worden verhuurd aan huurders uit de elf gebieden (herkomst). Van alle verhuringen in Kampen werd 74,4 % verhuurd aan Kampenaren, gevolgd door 11,8 % aan Zwollenaren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



Overzicht toewijzingen

In 2025 sloten we in totaal 99 nieuwe huurcontracten af (2024: 46). Binnen De Woningzoeker zijn afspraken gemaakt over hoe de verdeling van woningen plaatsvindt over de verschillende modules. Uitgangspunt voor de verdeling van wens- en spoedwoningen is dat 1/3 van de vrijkomende woningen verdeeld wordt via de spoedmodule, 2/3 deel van de woningen wordt aangeboden in de wensmodule. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die aan een bijzondere doelgroep worden verhuurd.

In de praktijk blijkt dat deze verhouding tussen de wens- en spoedmodule niet gehaald wordt. Dat heeft onder andere te maken met de sloop van de woningen aan de Erfgenamenstraat en het beperkt aantal mutaties. Vanwege deze sloop zijn andere woningen gelabeld als spoedwoning. De mutatiegraad voor deze woningen is lager. Dat heeft gevolgen voor op woningzoekenden die reageren binnen de spoedmodule.

	Aantal	%
wensmodule	46	47
spoedmodule	33	33
bemiddelingsmodule	13	13
vrije sectormodule	4	4
Intermediaire verhuur	3	3

Passend toewijzen

De volgende tabel bevat een overzicht van de toewijzingen 2025 per type huishouden, de inkomens- en huurprijsklassen.

Huurgrenzen 2025	≤ € 477,20	≤ € 682,96	> € 682,96	Totalen
Eenpersoonshuishoudens				
< 67 jaar, inkomen ≤ € 28.375	0	10	1	11
< 67 jaar, inkomen > € 28.375	2	8	5	15
≥ 67 jaar, inkomen ≤ € 27.775	0	9	2	11
≥ 67 jaar, inkomen > € 27.775	0	6	3	9
Totaal eenpersoonshuishoudens	2	33	11	46
Tweepersoonshuishoudens				
< 67 jaar, inkomen ≤ € 38.500	1	3	0	4
< 67 jaar, inkomen > € 38.500	0	3	7	10
≥ 67 jaar, inkomen ≤ € 37.350	0	8	2	10
≥ 67 jaar, inkomen > € 37.350	0	4	11	15
Totaal tweepersoonshuishoudens	1	18	20	39
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 67 jaar, inkomen ≤ € 38.500	0	0	7	7
< 67 jaar, inkomen > € 38.500	0	0	6	6
≥ 67 jaar, inkomen ≤ € 37.350	0	0	1	1
≥ 67 jaar, inkomen > € 37.350	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	0	14	14
Totaal huishoudens	3	51	45	99

Conform de Woningwet moeten woningcorporaties vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 85% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 49.669 of € 54.847. Ten hoogste 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan eerdergenoemde bedragen. Zoals uit de volgende tabel blijkt, voldoen wij ruimschoots aan de gestelde criteria.

Staatssteuntoets	werkelijk	norm	
Toewijzing t/m € 49.699 / € 54.847	97,98%	min. 85%	OK
Toewijzing > € 49.699 / € 54.847	2,02%	max. 15%	OK

Woonlastentool

Woningzoekenden kunnen via de site van De Woningzoeker, rekening houdend met de grootte van hun huishouden, inzicht krijgen in hun toekomstige woonlasten. De woonlasten bestaan uit de te betalen huurprijs en de energielasten. Op deze manier kunnen ze vooraf beoordelen of de woning financieel tot de mogelijkheden behoort.

Mutaties en acceptatiegraad

De mutatiegraad is in 2025 toegenomen naar 8 %. Dit wordt vooral veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen. In totaal hebben we in 2025 103 nieuwe huurcontracten afgesloten.

2025	2024	2023	2022	2021
8,0	4,0	7,0	9,0	6,0

Mutatiegraad over de afgelopen jaren

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Woonfraude

Samen met de gemeente Kampen en deltaWonen stelden we een convenant ter bestrijding van woonfraude op. Woonfraude betreft alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en over-bewoning van een woning waarbij geen toestemming verkregen is van de eigenaar. Elke keer dat een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de woning niet beschikbaar voor woningzoekenden die soms al jaren staan ingeschreven. Onrechtmatige bewoning staat een eerlijke woonruimteverdeling in de weg. Daarbij heeft onrechtmatige bewoning een negatief effect op de leefbaarheid. Wanneer er sprake is van hennepcultuur is dit een gevaar voor omwonenden. De veiligheid van bewoners is in het geding door eventueel kortsluiting of zelfs brand. Om die reden zijn we scherp op woonfraude en handelen daar waar nodig conform het protocol.

Strategische doelstelling

We voldoen aan de taakstelling zoals afgesproken met de gemeente Kampen en ketenpartners in de zorg

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Samen met deltaWonen en de gemeente Kampen voldoen we aan de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden. We zetten in op spreiding binnen ons bezit	Vanwege het beperkt aantal 'vrije' mutaties is het niet gelukt om de taakstelling te realiseren	Actueel en transparant	De huidige achterstand in de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders is 3 personen	Gemeente Kampen, deltaWonen
Overige urgente doelgroepen worden in overleg met de ketenpartners zo goed mogelijk gehuisvest. We werken niet met een quotum maar leveren maatwerk	We blijven maatwerk leveren als de situatie daarom vraagt	Maatwerk	We organiseren tijdig passende huisvesting voor urgenten	Ketenpartners

Statushouders

Het Rijk legt aan alle gemeenten in Nederland halfjaarlijks een taakstelling op om de huisvesting van vergunninghouders te realiseren. De gemeenten zijn wettelijk verplicht deze uit te voeren. De taakstelling wordt bepaald aan de hand van het aantal inwoners per gemeente. Voor het jaar 2025 was de taakstelling het huisvesten van 88 vergunninghouders. Vanuit 2024 hadden we te maken met een achterstand van 24 personen. In 2025 is de opgave om 112 vergunninghouders te huisvesten. Daar zijn we niet helemaal in geslaagd. De totale woningmarkt staat onder druk door de lage mutatiegraad en de vervangende huisvesting voor huurders uit de Erfgenamenstraat.

Hierdoor is er per 31 december 2025 sprake van een achterstand van 3 personen.

Overige urgente doelgroepen

De spoedmodule is de module om via loting op korte termijn voor een woning in aanmerking te komen. Als woningzoekenden, ondanks volgens de voorwaarden op woningen te reageren, er niet slagen in het vinden van een woning dan hanteren we de hardheidsclausule of de tussen wal en schip regeling. Aan beide regelingen zijn voorwaarden verbonden. Een toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen. Mocht een urgent woningzoekende dan nog niet slagen, dan leveren we maatwerk.

Strategische doelstelling

Senioren kunnen langer zelfstandig in de “passende” woning blijven wonen

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De veranderopgave is in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting	De veranderopgave is in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Actueel en transparant	Ons bezit is met de te treffen maatregelen toekomst bestendig	Gemeente Kampen, HVgIJ
Inzetten van een seniorenmakelaar zodat we senioren tijdig bewust maken van passender huisvesten wat doorstroming binnen ons woningbezit tot gevolg heeft	Bij huurders brengen we de seniorenmakelaar regelmatig onder de aandacht. Een aantal huurders maakt hier gebruik van	Maatwerk	Met de toewijzing van de woningen aan de Erfgenamenstraat (fase 2) en Sonnenbergkwartier hebben we in totaal 16 ‘zittende’ huurders geholpen aan een passende woning	Senior huurders

Seniorenmakelaar

De seniorenmakelaar wordt op verschillende manieren ingezet. Zo hebben we brieven verzonden aan huurders in een vooraf bepaalde leeftijdscategorie. Verder hebben we huurders benaderd om nieuwbouwwoningen te bezichtigen. Door tijdig na te denken over passender huisvesting kan eenieder preventief maatregelen treffen om langer zelfstandig te wonen. Met de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan de Erfgenamenstraat en Sonnenbergkwartier helpen we in totaal 16 huurders aan een passender woning. Hiermee ontstaat doorstroming binnen het bestaande bezit. Ons doel is om huurders tijdig bewust te maken van de mogelijkheid om te verhuizen naar een passender woning.

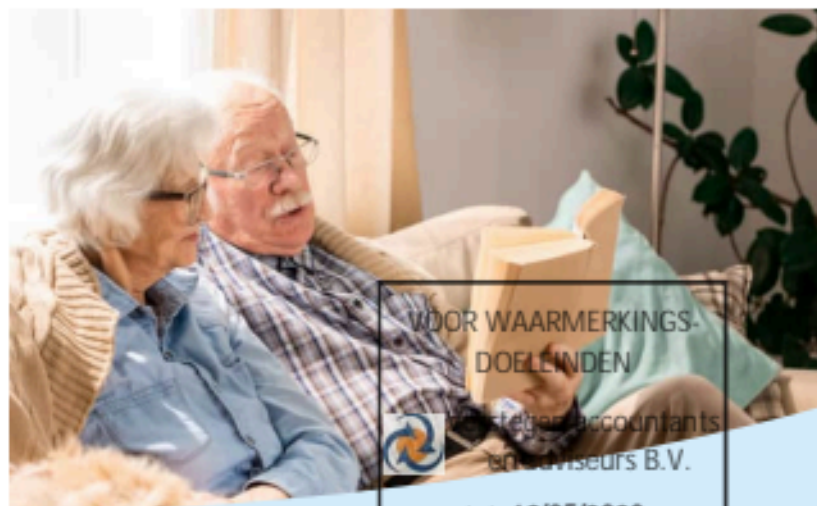
Zelfstandig wonen

Beter Wonen bevordert het zelfstandig wonen door ervoor te zorgen dat voldoende ondersteunende faciliteiten in de woning aanwezig zijn. Deze faciliteiten bevorderen enerzijds de zelfredzaamheid en anderzijds kan het ondersteuning bieden aan de zorginstelling die thuiszorg levert. Deze partijen maken gebruik van personenalarmsystemen. In onze complexen zijn videofoons en intercoms aanwezig.

Deze toepassingen dragen bij aan de zelfredzaamheid en veiligheid van senioren. Bij nieuwbouw treffen we aanvullende maatregelen om het zelfstandig wonen te bevorderen.

Oppluspakket

In 2025 hebben we investeringen gedaan aan beugels, verhoogde toiletpotten, thermostatische douchekranen, een tweede trapleuning of andere kleine verbeteringen. Mede dankzij deze aanpassingen kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELINDEN



Beter Wonen Accountants
en Adviseurs B.V.

Strategische doelstelling

Starters kunnen slagen op de woningmarkt

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We evalueren jaarlijks de streefhuren en bepalen of er maatregelen nodig zijn om voldoende woningen beschikbaar te houden in de verschillende huurklassen	We monitoren ieder kwartaal de slaagkans van de woningzoekenden en maandelijks of we voldoen aan de normen die gelden voor passend toewijzen	Passende huurprijzen	We voldoen aan de normen van passend toewijzen. De streefhuren zijn in samenhang met het SVB geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Huurders
We zetten ons in om kleinere woningen te bouwen	De projecten die gerealiseerd worden/ in voorbereiding zijn voldoen aan de gedefinieerde veranderopgave	Passende voorraad	Het realiseren van kleinere woningen maakt integraal onderdeel uit van onze veranderopgave. De Drogen- en Erfgenamenstraat zijn hier goede voorbeelden van	Gemeente, HVgIJ

Starters

In het SVB hebben we geborgd dat we voldoende woningen qua streefhuurprijs toegankelijk houden voor starters op de woonmarkt. Deze woningen zijn echter niet specifiek gelabeld voor jongeren. In de eerste fase van de Erfgenamenstraat zijn drie woningen gerealiseerd die toegewezen zijn aan jongeren en in fase 2 gaat dit om vier woningen.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026

Strategische doelstelling

We beschikken over een toekomstbestendige woningvoorraad

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Realiseren nieuwbouw 17 appartementen Erfgenamenstraat fase 1	De 17 appartementen zijn mei 2025 opgeleverd	Realiseren veranderopgave	De belangstelling was groot. Alle appartementen zijn verhuurd	Huurders, HVglJ, architect, Mateboer
Realiseren nieuwbouw 16 appartementen Sonnenbergkwartier	De 16 appartementen zijn november 2025 opgeleverd	Realiseren veranderopgave	De belangstelling was groot. Alle appartementen zijn verhuurd	Huurders, Loostad
Realiseren 2 tiny houses in Zalk	De 2 tiny houses zijn eind november 2025 geplaatst. Ze worden nu verhuur klaar gemaakt	Realiseren veranderopgave	De tiny houses zijn inmiddels verhuurd. Sleuteluitgifte Q1 2026	Gemeente Kampen
Start nieuwbouw 21 appartementen Erfgenamenstraat fase 2	De nieuwbouw van 21 appartementen is in 2025 gestart	Realiseren veranderopgave	De appartementen zijn inmiddels verhuurd en worden juni 2026 opgeleverd	Huurders, HVglJ, architect, Mateboer
Vorbereiden nieuwbouw 21 appartementen Erfgenamenstraat fase 3	De zittende huurders met een regulier contract zijn voorzien van vervangende woonruimte. De portiekwoningen worden medio april 2026 gesloopt	Realiseren veranderopgave	De nieuwbouw van 21 appartementen start half 2026	Huurders, HVglJ, architect, Mateboer
Vorbereiden nieuwbouw De Bakkerij	We zijn in gesprek met de ontwikkelaar over 59 woningen	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2026 tot definitieve afspraken te komen	Gemeente Kampen, Bemog/BPD
Vorbereiden nieuwbouw Scholenlocatie	We zijn in gesprek met de initiatiefnemers	Realiseren veranderopgave	We verwachten in 2026 tot definitieve afspraken te komen	Gemeente Kampen



Erfgenamenstraat



Erfgenamenstraat

Na het slopen van 18 portiekwoningen in 2023 is Mateboer Bouw begin 2024 gestart met de nieuwbouw van 17 appartementen voor fase 1 van de Erfgenamenstraat. Het bouwproces is voorspoedig verlopen. De woningen zijn mei 2025 verhuurd. Aansluitend is fase 2 (18 portiekwoningen) gesloopt en is de nieuwbouw van 21 appartementen gestart. Deze zijn inmiddels allemaal toegewezen. Van de 21 woningen zijn 9 woningen toegewezen aan huurders van ons. We verwachten de sleutels halverwege 2026 uit te geven. Voor fase 3 is het besluitvormingsproces doorlopen en is de uithuizing van de huurders met een regulier huurcontract inmiddels afgerond. De 18 portiekwoningen worden naar verwachting halverwege volgend jaar gesloopt. De nieuw te bouwen 21 appartementen worden halverwege 2027 verhuurd. Daarmee is dit omvangrijke project afgerond.

Sonnenberg

De 16 appartementen zijn voor Beter Wonen eind november 2025 opgeleverd. Op de woningen ontvingen we veel reacties. Ze zijn allemaal verhuurd. 7 huurders uit ons woningbezit hebben hier een woning toegewezen gekregen.

Tiny houses Zalk

De 2 tiny houses zijn eind november 2025 geplaatst. Ook voor deze woningen ontvingen we veel reacties van woningzoekenden. De woningen moeten nog aangesloten worden op het elektriciteitsnet. De sleutels zijn in maart 2026 uitgereikt.

Nieuwbouw De Bakkerij

Bij de Bakkerij is vertraging ontstaan door bezwaarprocedures. Deze zijn inmiddels allemaal afgewezen door de Raad van State. We hebben nu nog te maken met de stikstofproblematiek. Zodra we hier uit zijn kan het project starten. Via een turn-key constructie nemen we in 2 fases 59 woningen af. We hopen dat de werkzaamheden in de 2e helft van 2026 starten.

Scholenlocatie

De gemeente heeft veel tijd en energie gestoken in dit project. In 2025 zijn forse stappen gezet om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. We verwachten in de loop van volgend jaar ook tot een realisatie overeenkomst te komen. Ook hier nemen we vanuit een turn-key constructie 28 appartementen af. De inzet is om in 2027 te starten met de bouw.

Sonnenbergkwartier



VOOR WAARMERKINGS
DOELINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Strategische doelstelling

We verkopen woningen waarmee we onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke/transformatie opgave kunnen blijven financieren

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We verkopen tussen de 5 en 10 woningen	In het SVB stelden we de verkoopvoorraad vast. We verkopen vooral bij mutatie	Bijdrage veranderopgave	We verkochten in 2025 4 woningen	Huurders voor verkoop aangewezen woningen, makelaar

Verkoop

In 2025 verkochten we vier woningen vanuit ons woningbezit. Ons voornemen is om de verkoopopbrengst te herinvesteren in nieuwe huurwoningen die voldoen aan de veranderopgave.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.



6



Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders

Beter Wonen loopt voorop in het verduurzamen van woningen. We zorgen dat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen zonder dat hun woonlasten (huur en energierekening) door onze investeringen stijgen.

Strategische doelstelling:

We werken geleidelijk toe naar een energie neutrale voorraad in 2050

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De gemiddelde energieprestatie van onze woningen op basis van de NTA8800 komt medio 2025 uit op voor de EP2: 136	Bestaand bezit is conform het SVB verder verduurzaamd	Lagere woonlasten en duurzame voorraad	Eind 2024 EP2: 135,4. We werken geleidelijk toe naar een CO2-neutrale voorraad	Huurders
Bij mutatie wordt bij de daarvoor gelabelde woningen zonnepanelen aangebracht	We plaatsten op 43 huurwoningen zonnepanelen	Verbetering gemiddeld label	De helft van onze woningvoorraad is uitgerust met zonnepanelen	Huurders, Nooter
Uitvoering geven aan transitievisie warmte gemeente Kampen (Wilsum)	In de warmtevisie van de gemeente Kampen is bepaald dat er nog geen wijken zijn die compleet van het aardgas gaan	Duurzame oplossing	Er zijn 4 wijken aangewezen voor promotie en organisatie. Voor ons werkgebied gaat het om Zalk en Wilsum	Gemeente

Duurzaamheidsbeleid

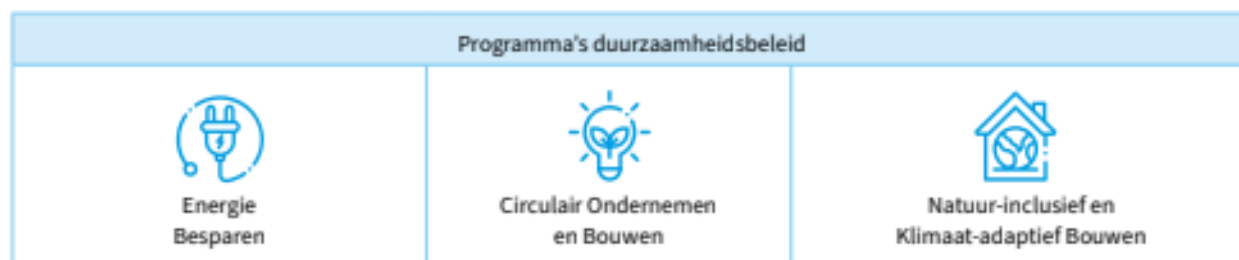
In 2024 stelden we ons duurzaamheidsbeleid vast. Ons duurzaamheidsbeleid richt zich op het verminderen van milieu-impact en het bevorderen van maatschappelijk verantwoord handelen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

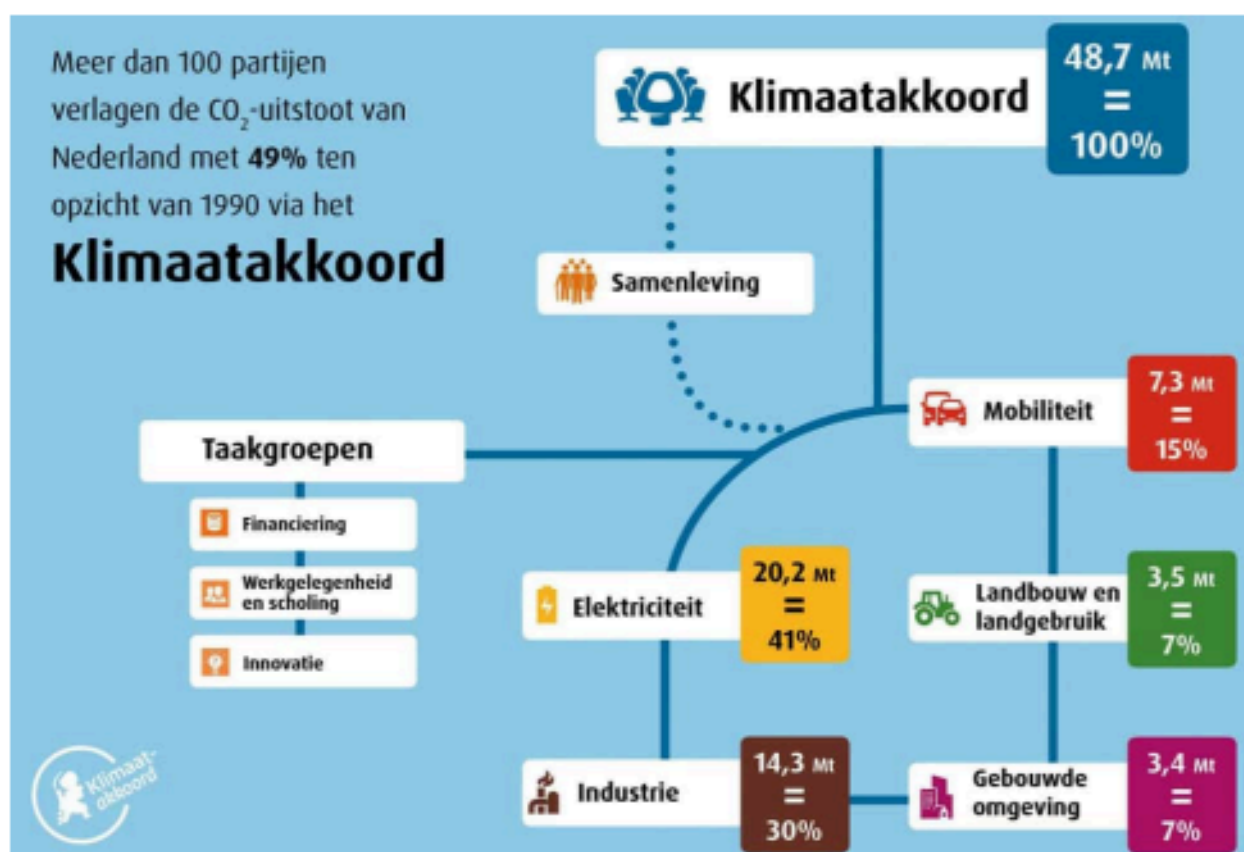


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Naast het energetisch verbeteren van de woningvoorraad kijken we breder naar het begrip duurzaamheid. Wij willen ook bijdragen aan het verduurzamen van de maatschappij door hergebruik van grondstoffen en zorg voor natuurbescherming. Ons duurzaamheidsbeleid bestaat uit drie programma's:



De programma's bevatten doelen die bijdragen aan het behalen van CO₂-neutraliteit in 2050. Er is geen gedetailleerd stappenplan opgenomen. Binnen de gestelde kaders kiezen we per project voor de juiste aanpak, gebaseerd op de nieuwste inzichten en technieken en passend binnen onze financiële mogelijkheden. Met deze aanpak blijven we flexibel en kunnen we inspelen op nieuwe ontwikkelingen en technologieën die ons dichterbij onze duurzaamheidsdoelen brengen.



Klimaatakkoord

Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het klimaatakkoord. Het is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015). Het Klimaatakkoord is een samenwerking tussen het Rijk, de decentrale overheden, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Het ontwerp van het Klimaatakkoord uit december 2018 bevat een samenhangend pakket aan maatregelen dat moet resulteren in een CO₂-reductie van tenminste 49% in 2030 ten opzichte van het jaar 1990.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Het klimaatakkoord wordt in regionale strategieën uitgewerkt door provincies. Input hiervoor zijn de lokale plannen van de gemeenten. De gemeente Kampen heeft in 2020 de bouwsteen Energie Omgevingsvisie vastgesteld waarin staat aangegeven hoe de duurzame opwek van energie wordt gefaciliteerd. Dit zijn beleidsonderwerpen die woningcorporaties raken. De volgende stap in deze planuitwerking is het alternatief voor het opwekken van warmte. Uitgangspunt hierbij is CO2 neutraal in 2050.

Warmtevisie gemeente Kampen

De gemeente Kampen heeft in 2023 een warmtevisie opgesteld en vastgesteld waarin staat aangegeven welke visie de gemeente heeft op de warmtetransitie. De warmtevisie is tot stand gekomen met input van Beter Wonen, deltaWonen en netbeheerder (Enexis). De gemeente kiest in de warmtevisie voorlopig voor een afwachtende houding wat betreft het compleet aardgasloos maken van wijken. Daarbij is besloten de focus te leggen op een 2-tal wijken. Met deze wijken zijn plannen gemaakt voor welke alternatieve verwarmingsoplossing geschikt is voor de wijk.



Bijeenkomst warmteprogramma Gemeente Kampen

Vervolgens heeft de gemeente Kampen in 2025 het warmteprogramma opgesteld. Deze wordt begin 2026 vastgesteld. Dit warmteprogramma is de opvolger van de warmtevisie van 2023. Hierin staat voor iedere wijk aangegeven welke warmteoplossing op dit moment de voorkeur heeft en in welke volgorde gestart wordt met het maken van een wijkuitvoeringsplan. Bij het maken van dit plan is opnieuw input geleverd door Beter Wonen, deltaWonen en de netbeheerder (Enexis).

Wijk aanpak Wilsum

Naar aanleiding van de warmtevisie is de gemeente Kampen gestart met de wijk aanpak in Wilsum. Er zijn werkgroepen opgericht en er zijn bureaus ingeschakeld om tot een dorpsplan te komen hoe Wilsum aardgasvrij kan worden. Beter Wonen en de huurdersvereniging hebben dit proces op afstand gevolgd en zijn bij de diverse bewonersbijeenkomsten aanwezig geweest. Op 8 februari 2024 is het dorpsplan met bijbehorende conclusies gepresenteerd. In Wilsum blijkt de warmtepomp als alternatieve warmteoplossing de beste keuze. Hierbij wordt hybride geadviseerd totdat Enexis het net heeft verzwaaard. Beter Wonen geeft uitvoering aan de transitievisie warmte gemeente Kampen en vervult de rol als startmotor. Als pilot zijn inmiddels de eerste hybride warmtepompen van Beter Wonen geïnstalleerd bij 2 woningen in Wilsum.

CO2 neutraal in 2050

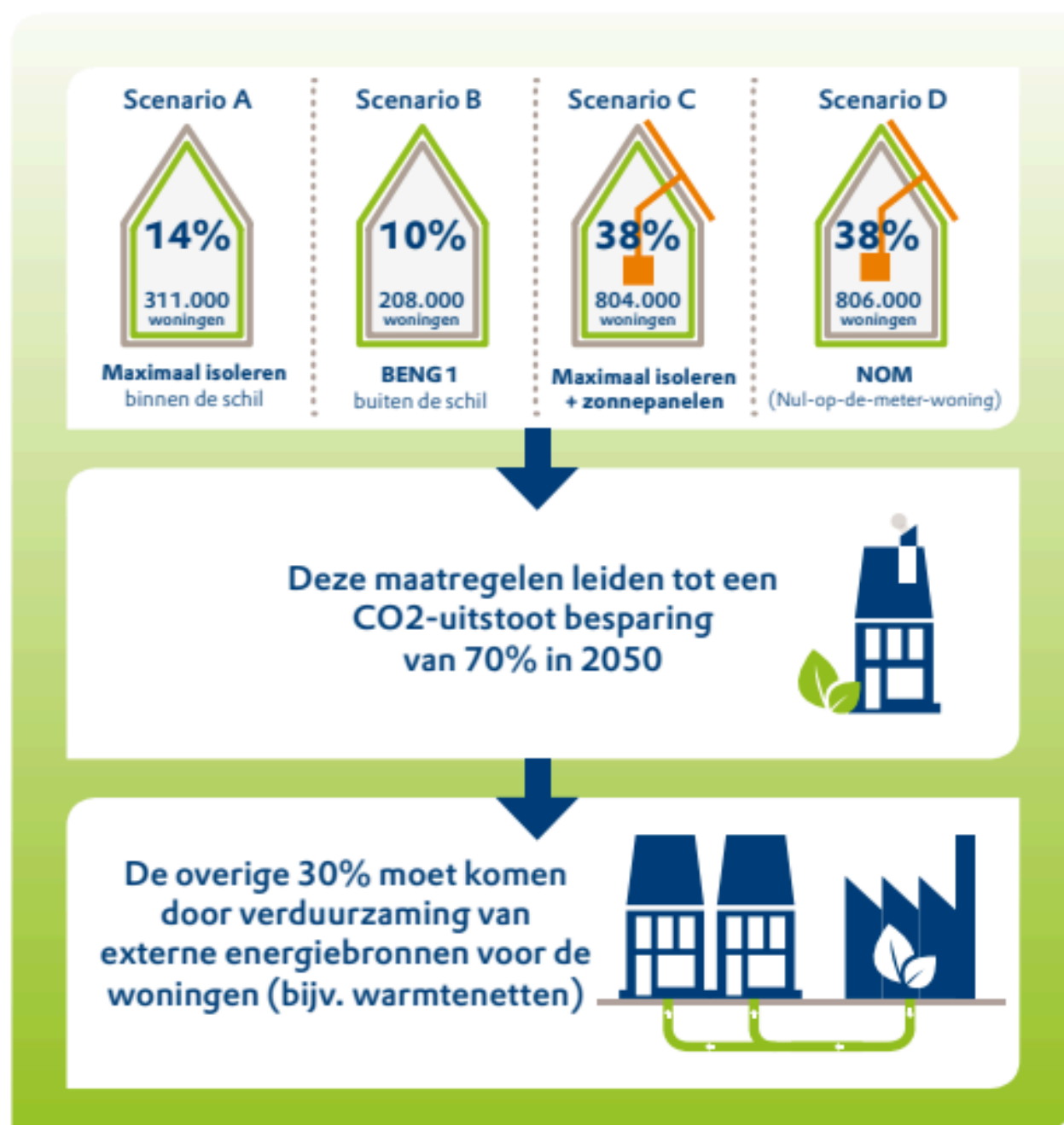
Nederland heeft zich als doel gesteld om in 2050 geheel CO2 neutraal te zijn. Voor woningcorporaties betekent dit dat ook zij in 2050 CO2 neutraal moeten zijn. Aedes vroeg corporaties hiervoor een routekaart in te vullen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Onderstaand is de uitkomst voor alle woningcorporaties weergegeven:



Scenario's verduurzaming 2,1 miljoen huurwoningen

(mei 2018)



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Vanuit dit overzicht blijkt dat corporaties verwachten 70% van de CO2 besparing in, op of aan de woning te kunnen realiseren. De overige 30% moet daarbuiten gerealiseerd worden.

Corporaties zijn gevraagd om aan te geven hoe naar verwachting met de warmtevraag wordt omgegaan. Vanuit de Routekaart komt naar voren waar Beter Wonen nu staat ten opzichte van de 'standaard' en waar de aandachtsgebieden liggen. Per woningtype is een standaard bepaald voor de netto warmtevraag [kWh/m2 per jaar]. In de routekaart is te zien wat de afstand tot de standaard is voor de woningen van Beter Wonen.

	2050	Huidige afwijking t.o.v. de Standaard (kWh/m2/jaar)					Voldoet aan standaard	NOMready (Voldoet ruime aan Standaard)
		> 100	75 - 100	50 - 75	25 - 50	0 - 25		
Schil								
Niet voldoen aan Standaard	0	0	0	0	0	0		
Voldoet aan Standaard	86	0	0	13	21	37	15	
LTready	761	0	0	66	290	280	125	
NOMready	205	0	0	0	0	0	0	205
Temperatuur								
HT	0	0	0	0	0	0	0	0
MT	86	0	0	13	21	37	15	0
LT	966	0	0	66	290	280	125	205
Installatie								
All electric/warmtepomp	966	0	0	66	290	280	125	205
Warmtenet	0	0	0	0	0	0	0	0
Groengas/waterstof	86	0	0	13	21	37	15	0
Totaal	1.052	0	0	79	311	317	140	205
% (2050)	100%	0%	0%	8%	30%	30%	13%	19%

De routekaart 2.0 en het warmteprogramma van de gemeente geven richting in oplossingen voor alternatieve warmtebronnen voor aardgas. Op basis van deze uitgangspunten kan Beter Wonen de aanpak van het bestaande bezit verder vormgeven. Positief is dat op dit moment 32% van de huurwoningen van Beter Wonen voldoet aan de Standaard.

Landelijke prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationale prestatieafspraken getekend met Aedes, Woonbond en VNG. Hierin staan ook afspraken over duurzaamheid:

- Maak 19,5 % van de bestaande huurwoningen aardgasvrij t/m 2030
- 29,25% van de woningen zijn toekomst klaar geïsoleerd (voldoet aan de standaard)
- Geen E-F-G labelwoningen meer na 2028 onder voorbehoud van instemming van de huurders
- Vanaf 2026 hybride warmtepompen plaatsen bij cv-vervanging bij woningen met label D of beter.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

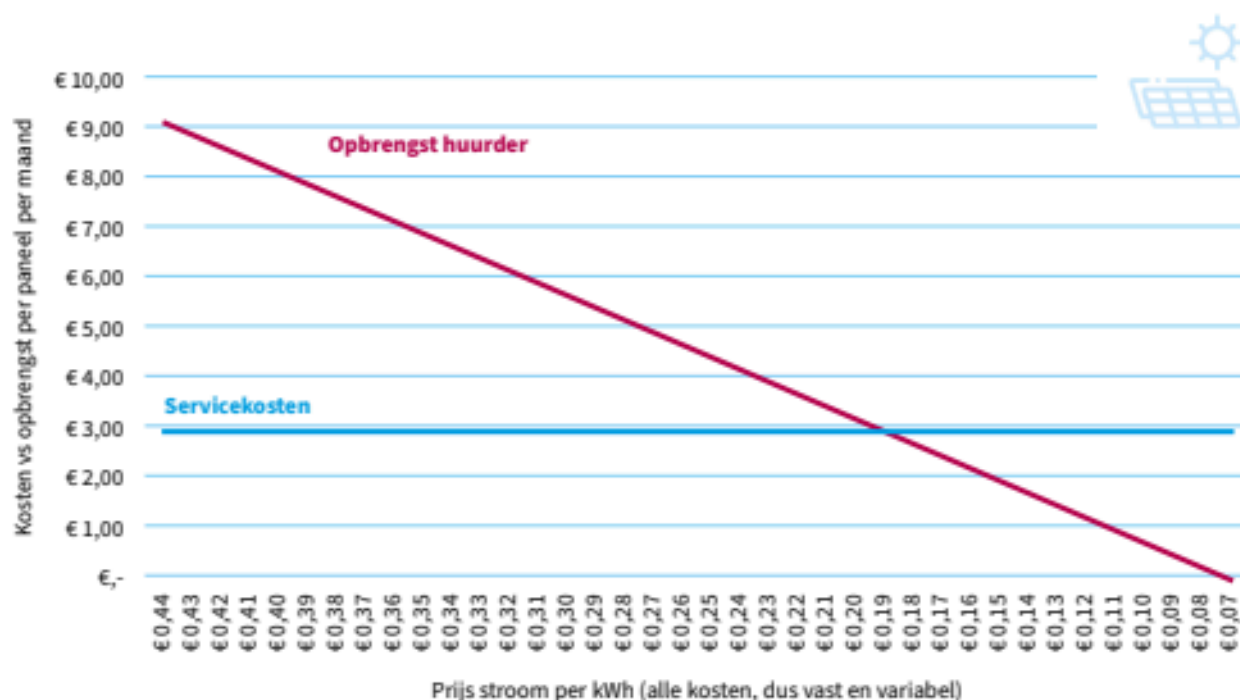
Jaarverslag 2025 Beter Wonen 12/05/2026

Aanpak Beter Wonen

Beter Wonen kiest inzake de energetische maatregelen voor een praktische aanpak. Bij planmatig onderhoud, mutatie en op verzoek van bewoners nemen we zoveel mogelijk isolerende maatregelen. Hiervoor reserveren we jaarlijks budget. Waar dit op een rendabele manier mogelijk is, plaatst Beter Wonen zonnepanelen op huurwoningen. Bij plaatsing van zonnepanelen berekenen we maximaal 50% van de berekende besparing als servicekosten door aan de huurder. Door de sterk wisselende stroomtarieven en toeslagen staat dit enigszins onder druk. Beter Wonen volgt dit nauwgezet en stuurt tijdig bij zodat het voor de huurder een 'verdienmodel' blijft. Op basis van de huidige tarieven en toeslagen is het gemiddelde break-evenpoint een tarief van € 0,19 per kWh. Op dit moment zitten de tarieven zo rond de € 0,27 - € 0,32 per kWh waardoor dit nog goed gaat. Mocht het nodig zijn dan worden de servicekosten aangepast. Dit kan van belang zijn bij het geheel vervallen van de salderingsregeling.

Bij nieuwbouw en bij mutatiewoningen plaatsen we, waar rendabel, zonnepanelen. Op verzoek van huurders nemen we isolerende maatregelen. Enige uitzondering hierop zijn bijvoorbeeld de sloopcomplexen en de complexen waar binnenkort dakbedekking vervangen wordt.

Resultaten zonnepanelen	2025	Totaal
Woningen met zonnepanelen	43 woningen	578 woningen
Aantal zonnepanelen	310 panelen	5097 panelen
Wp aan zonnepanelen	138.186 Wp	1.704.892 Wp



In 2025 hebben we een bedrag van € 149.948,- besteed aan energetische maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen waar dit binnen onze kaders past.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Verwarming

Bijna al onze woningen beschikken over een HR 107 ketel. De vanaf 2019 geplaatste cv ketels (457 stuks) zijn hybride ready. Dat betekent dat ze geschikt zijn om een hybride warmtepomp op aan te sluiten. Dit betreft circa 44% van de cv-ketels van Beter Wonen.

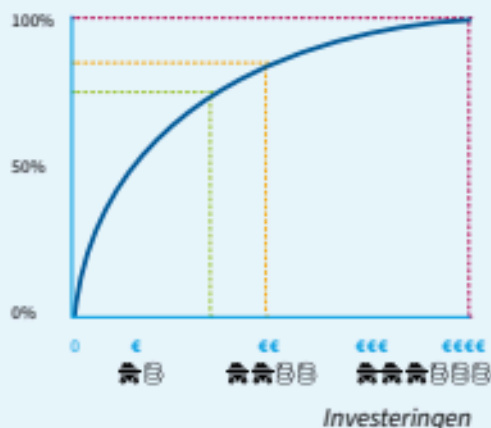
Voor bestaande woningen met een cv-ketel stijgt de noodzaak om een alternatieve verwarming toe te passen zonder CO₂-uitstoot. Beter Wonen is terughoudend als het gaat om de stap te maken naar 100% aardgasloos in een bestaande woning. Dit vraagt een dusdanig forse investering per woning dat dit maatschappelijk lastig te verantwoorden is. Ook moet hiervoor door Enexis in het nutsnetwerk fors worden geïnvesteerd. Zelfs met al deze

investeringen geven nutspartijen aan dat ze niet kunnen garanderen dat het nutsnetwerk bij koude dagen blijft functioneren. Hierdoor is het volledig elektrisch maken van een bestaande woning in de huidige situatie een risico. De start van het aardgasloos maken van bestaande woningen is daarom voorlopig doorgeschoven van 2026 naar 2029. Hiermee verwacht Beter Wonen tot en met 2030 19,5% van de bestaande woningen aardgasloos te hebben gemaakt. Dit is inclusief sloop- en nieuwbouwwoningen. Hiermee voldoen we aan de norm van de landelijke prestatieafspraken.

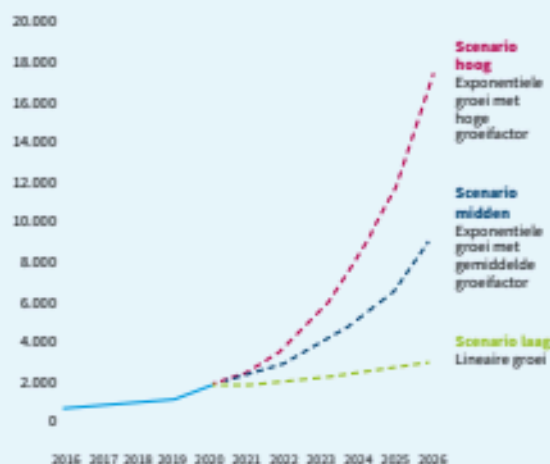


Bestaande woningen aardgasloos maken

Aardgasbesparing



Scenario's groei aantal spanningsklachten



Basisbelasting
+ elektrisch koken

1,5 kW



Basisbelasting
+ elektrisch koken
+ warmtepomp

> 3 kW*

scenario hybride + 1,5kW*
scenario collectief + 1,7kW
scenario full-electric + 2,5 kW



Basisbelasting
+ elektrisch koken
+ warmtepomp
+ thuisladen

> 4,5 kW

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

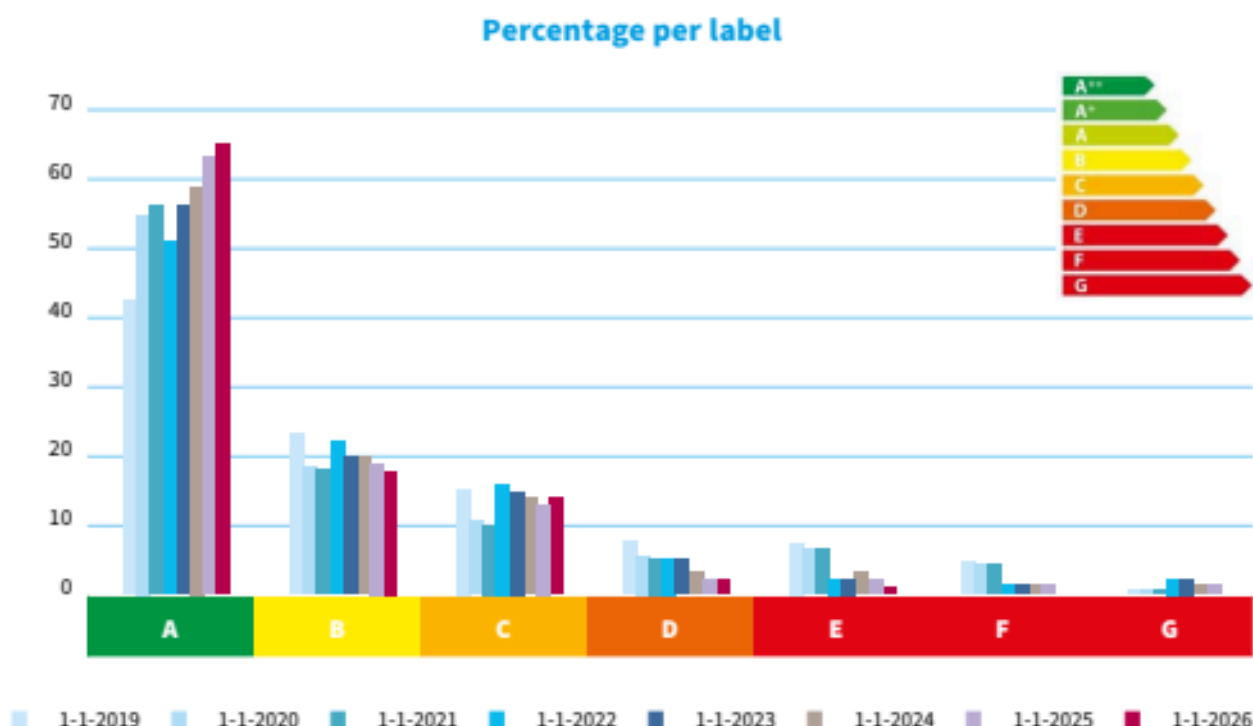


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Beter Wonen zet vooralsnog in op hybride warmtepompen bij bestaande woningen. Dit om het gasverbruik van een cv-ketel verder terug te brengen en te voldoen aan de landelijke prestatieafspraken. In 2023 is met de installateur gezocht naar merken en types die geschikt zijn om proefopstellingen mee te maken. In 2025 worden als pilot de eerste hybride warmtepompen geplaatst. Na 2025 wordt afhankelijk van de ervaringen, dit verder uitgerold

Energielabel

Eind 2024 beschikt 65% van onze woningen over een A-label. 97% van onze woningen heeft een A, B of C label.



De oude en nieuwe energiescores hebben elk een eigen schaalverdeling. Deze zijn samengevoegd tot een gemiddelde. Beter Wonen zette in 2017 alle energie indexen om naar het nader voorschrift. Vanaf dat moment ontstond er een zuiver beeld. Per 1 januari 2021 is er een nieuwe rekenmethodiek geïntroduceerd. Dit is de NTA8800. Hierdoor ontstaat per 1 januari 2021 een soortgelijke situatie als in 2015. Met deze methode verandert echter de meetwaarde van energie index naar Warmtevraag per m2. Hierdoor is informatie van voor 1 januari 2021 niet meer te vergelijken met informatie van na 1 januari 2021. Ook blijkt dat de letterclassificatie is verschoven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

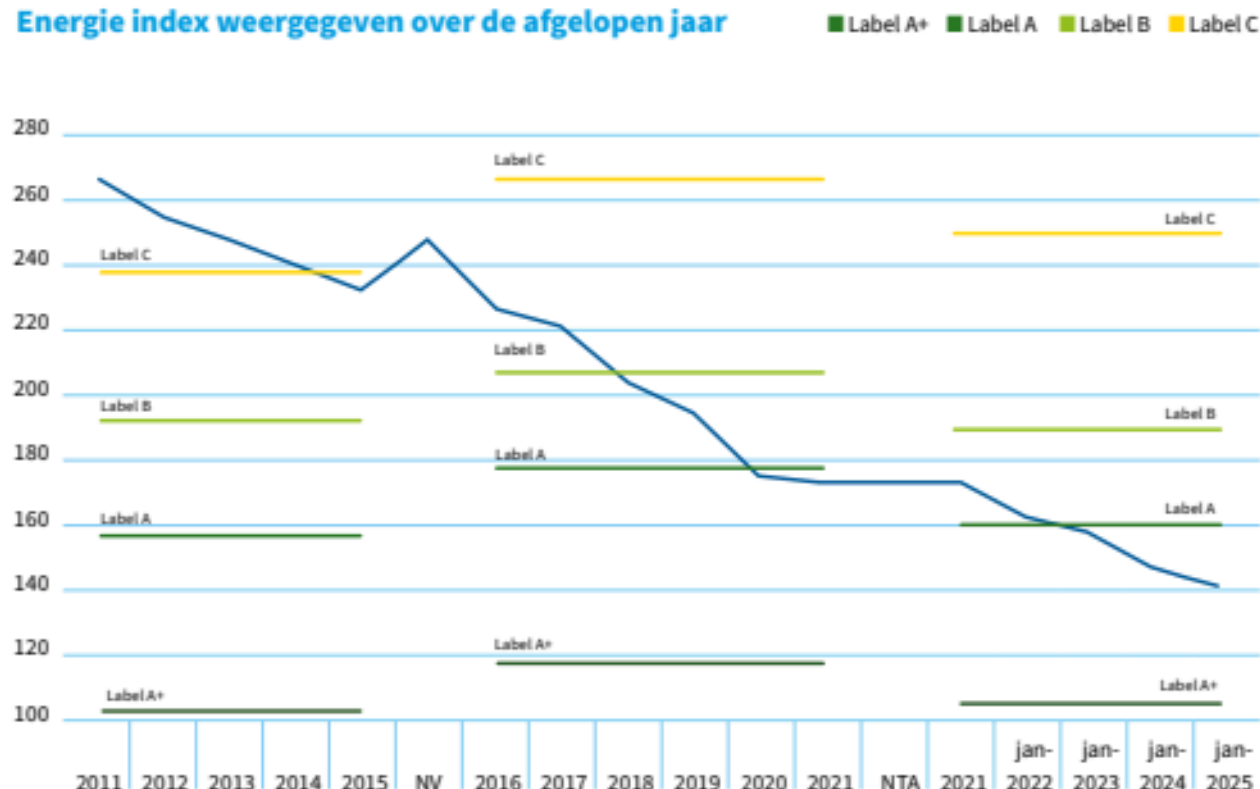


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Energie index weergegeven over de afgelopen jaar



Hierboven is de ontwikkeling van de energie index weergegeven over de afgelopen jaren. De eerste sprong is de introductie van de nieuwe rekenmethodiek (Nader Voorschrift). De 2e sprong is de wijziging naar de NTA8800.

Afgifte energielabels

Een energielabel is bedoeld om de huurder inzicht te geven in de energieprestatie van de woning. Ook kopers van onze woningen overhandigen we een energielabel.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Beter Wonen heeft in 2020 alle woningen voorzien van een vereenvoudigd energielabel. Dit label is 10 jaar geldig. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eis. Voor 2030 jaar krijgen alle woningen een nieuw energielabel. Omdat sinds de introductie van het energielabel 3 verschillende rekensystemen zijn gehanteerd voor

energielabels en binnen deze rekensystemen weer verschillende rekenmethodes hebben bestaan, zijn er inmiddels 6 verschillende geldende energielabels (letterscores) op een woning mogelijk. Deze kunnen ook van elkaar verschillen en deze verschillen kunnen soms groot zijn. Hierdoor heeft de letterscore van een energielabel zijn waarde wel wat verloren en is het voor huurders of buitenstaanders nog heel moeilijk te volgen waar het om gaat.

We zien ook dat de NTA8800 strenger is en lagere scores toekent aan maatregelen dan dezelfde maatregelen in het verleden kregen. Hierdoor zien we dat woningen bij het verplichte opnieuw opnemen van de woning terugvallen in energiescore. We hebben situaties gezien waarbij een woning met een labelscore C terugvalt naar label E. Als Beter Wonen dus niets doet aan het verbeteren van de voorraad zakt de energiescore.



Adviesbureau Atriensis is geselecteerd door Beter Wonen om de energiescores op te nemen volgens de NTA8800. Tot 2030 jaar worden geleidelijk alle woningen geregistreerd volgens de NTA8800 (circa 120-150 woningen per jaar).

Uitfaseren E/F/G labels

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken om alle huurwoningen met een E/F/G label uiterlijk 2028 uit te faseren. De huidige E/F/G labelwoningen worden tijdig gesloopt of planmatig aangepakt. De resterende woningen met een E/F/G label kunnen eenvoudig verduurzaamd worden, echter de zittende huurder wil hier niet aan meewerken. In alle gevallen gaat het om huurders op hoge leeftijd die de stress van verandering niet aankunnen. Met deze huurders is contact om tot een oplossing te komen. We gaan echter niet forceren.

Nieuwbouw

Beter Wonen beoordeelt bij elk nieuwbouwproject welke verwarmingsmethode het beste kan worden toegepast. Het is niet onze inzet om met 'goedkope' maatregelen de gewenste energieprestatie te halen en het hier vervolgens bij te laten. We kijken inhoudelijk naar de maatregelen die moeten worden toegepast om de woning goed op de toekomst voor te bereiden. De energiescore van de woning is hiervan een resultante. Concreet betekent dit dat wordt ingezet op een behoorlijk stevige schil en installaties die geschikt zijn voor de toekomst. In de meeste gevallen kiezen we voor lage temperatuur verwarming met vloerverwarming. Ook kiezen we voor triple glas, luchtdicht bouwen en circa 3000-3600 Wp aan zonnepanelen (mits de dakligging dit toelaat).



Nieuwe energiebronnen

- Bij nieuwbouw zoeken we naar mogelijkheden voor het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij Maarlenhof is een warmte-koude-opslag in gebruik waarbij tot een diepte van tachtig meter in de zomer de warmte wordt opgeslagen en in de winter wordt afgenomen.
- We zoeken breder naar mogelijkheden om ons bezit te verduurzamen. Dit doen we volgens Trias Energetica. Het beperken van warmteverlies, dus isoleren, houdt de focus.
- Beter Wonen plaatst zonnepanelen bij mutatie-woningen en op verzoek bij huurwoningen waar dit effectief is. Daarnaast wordt bij platte daken na vervanging van de dakbedekking zonnepanelen extra gepromoot.
- Beter Wonen paste inmiddels bodemwarmte-pompen en luchtwarmtepompen toe bij nieuwbouwwoningen om ervaring op te doen met deze systemen.
- Vanwege het wijkuitvoeringsplan in Wilsum plaatst Beter Wonen bij mutatiewoningen in Wilsum een all electric warmtepomp in deze woningen. Als dit nog niet het geval is wordt de kookfunctie ook elektrisch gemaakt. De gasaansluiting wordt dan verwijderd.

Beleid inzake energetische maatregelen

- Bij mutatie of groot onderhoud handelen we conform ons Strategisch Voorraad Beleid.
- Bij daartoe aangewezen woningen die door verhuizing leegkomen, vervangen we enkel glas door HR++ glas. Waar technisch mogelijk, brengen we spouwmuur-, vloer- en dakisolatie aan waarbij we ook koudebruggen isoleren. Daarnaast plaatsen we, waar mogelijk, zonnepanelen.
- Bij woningen waar een kamer op zolder mogelijk is, werken we de dakisolatie netjes af met gipsplaten. Investerings berekenen we door in de nieuwe huurprijs.
- Bij groot onderhoud nemen we waar nodig extra energiebesparende maatregelen.
- Bij kozijnvervanging plaatsen we bij woningen waar de spouw geïsoleerd is triple glas of HR++ glas. Voor deze maatregel berekenen we geen huurverhoging.
- Bij woningen waar nog geen isolatie is aangebracht, kan gekozen worden voor isolerende maatregelen.
- Bij zonnepanelen berekenen we maximaal de helft van de theoretische energiebesparing door in de huur. Bij isolatie maatregelen berekenen we geen extra kosten door in de huur.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

7



Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen

Beter Wonen neemt samen met de gemeente, huurders en ketenpartners verantwoordelijkheid om wijken en buurten leefbaar te houden en steekt daar veel energie in

Strategische doelstelling:

De wijken waar ons bezit staat blijven leefbaar

Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We blijven in gesprek met de dorpsbelangen over hoe we de leefkwaliteit in de kleine kernen op peil kunnen houden	We onderhouden korte lijnen met dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
We hanteren een strak incassoproces waarbij we inzetten op vroegtijdig persoonlijk contact. "Niet kunners" worden niet ontruimd	Het incassoproces is preventief georganiseerd. In 2025 heeft er 1 ontruiming plaatsgevonden. Dit betrof een "niet willer"	We handelen preventief	We blijven preventief handelen zodat we voorkomen dat mensen zonder huisvesting komen te zitten en onnodig met extra kosten worden geconfronteerd	Huurders en ketenpartners
We willen de huurachterstand beperken tot max. 0,20% van de jaarhuur	De huurachterstand is al geruime tijd onder de op 0,2%. Gedurende het jaar is dit proces onder controle	Huurachterstand in control	Door preventief te handelen worden huurders niet geconfronteerd met onoplosbare huurachterstand	Huurders en ketenpartners

Dorpsbelangen

Wij onderhouden goede contacten met de besturen van Dorpsbelangen in de kleine kernen. Met Dorpsbelangen Zalk hebben we voornamelijk gesproken over de realisatie van starters woningen en huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne. Met Wilsum hebben we gesproken over toekomstige nieuwbouwlocaties. Zij zetten vooral in op starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Op die manier hopen ze jongeren en ouderen voor het dorp te behouden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2025 is € 12.365 (2024 € 9.769). Dat is 0,13% van de jaarhuur.

Huurachterstand per ultimo	2023	2024	2025
Totale achterstand	9.138	9.656	6.677
Aantal actieve huurders	25	22	21
Bedrag vertrokken huurders	641	113	5.688

De huurachterstand willen we beperken tot maximaal 0,20% van de jaarhuur. We informeren huurders met een huurachterstand daarom in een vroeg stadium over de situatie. Alleen door huurders tijdig te confronteren met een huurachterstand en het maken van betalingsafspraken, blijft de huurachterstand beheersbaar. Door huurders te attenderen op instanties die kunnen helpen, proberen we vroegtijdig oplossingen te vinden voor de achterstand. In 2025 hebben we te maken gehad met een ontruiming. Het ging hier om een huurder, een niet-willer.

Vroeg er op af

Het doel van 'Vroeg er op af' is om proactief huurders een helpende hand te bieden bij huurachterstand. We willen preventief afspraken maken over de situatie en hiermee huisuitzettingen voorkomen. Dit is in veel gevallen maatwerk. De samenwerking met deltaWonen, maatschappelijke dienstverlening De Kern, Financiën op Koers en de gemeente Kampen verloopt goed.

Veiligheid

In het kader van veiligheid brachten we bij nagenoeg alle achterpaden brandverlichting aan. De bewoners waarvan we stroom gebruiken voor de achterpadverlichting, ontvangen van ons een jaarlijks (geïndexeerde) vergoeding.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een doeltreffende manier om met een grote kans op succes problemen aan te pakken. De bemiddelaars van Buurtbemiddeling helpen om diverse ergernissen tussen burens bespreekbaar te maken. Dit doen ze het liefst in een vroeg stadium om conflicten te voorkomen. De bemiddeling is bedoeld voor burens die met eigen inzet tot een gezamenlijke oplossing willen komen. De buurtbemiddelaars bieden praktische hulp en begeleiden burens bij het voeren van gesprekken waarbij verwacht wordt dat betrokkenen bereid zijn mee te werken aan een acceptabele oplossing voor beide partijen.

Elke buurtbemiddeling is anders, maar in grote lijnen verloopt het proces als volgt:

1. Contact opnemen met Buurtbemiddeling;
2. Als de situatie verbeterd kan worden, wordt een afspraak gemaakt;
3. Er vindt een gesprek plaats met beide partijen;
4. Enige verwachting is dat partijen bereid zijn om mee te werken aan een oplossing;
5. Er volgt een gezamenlijk overleg op neutraal terrein;
6. Als de kwestie voor beide partijen is opgelost, wordt het proces beëindigd;
7. Zes weken na afronding wordt met beide partijen contact opgenomen over de stand van zaken.

Wij zijn tevreden over de samenwerking met Buurtbemiddeling. De preventieve inzet van Buurtbemiddeling levert ons tijd op en zaken worden regelmatig naar tevredenheid opgelost. We blijven bij overlastgevallen de expertise van Buurtbemiddeling inzetten.



8



Goede randvoorwaarden

Beter Wonen is een compacte organisatie die vanwege de continuïteit de randvoorwaarden op orde wil hebben

Strategische doelstelling:

We blijven dicht bij onze huurders en belanghebbenden staan.



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Organiseren bewonersavond in samenwerking met de HVgIJ	De bewonersavond is 12 mei 2025 gecombineerd met de jaarvergadering van de HVgIJ	Direct contact met huurders	Ook volgend jaar combineren we de bewonersavond met de jaarvergadering van de HVgIJ	Huurders, HVgIJ
Organiseren Belanghebbenden-bijeenkomst	De belanghebbenden-bijeenkomst koppelen we aan het visitatietraject dat Q1 2026 doorlopen wordt	Direct contact met huurders	De opbrengst van deze bijeenkomst gebruiken we als input voor het nieuw op te stellen ondernemings-plan	Huurders
Minimaal één thema bijeenkomst organiseren voor de Raad van Commissarissen	In 2025 organiseerden we een themabijeenkomst over en met het WSW en een themabijeenkomst over strategie en samenwerking	Inzicht in actuele ontwikkelingen	Jaarlijks behandelen we inhoudelijk een thema zodat de kennis binnen de RvC 'up to date' is en hierop kan anticiperen	RvC

Bewonersavond

Er is voor gekozen om de bewonersavond te combineren met de jaarvergadering van de HVgIJ. Tijdens deze avond hebben wij een presentatie gegeven over doorstroming. Ondanks de lage opkomst kijken we terug op een geslaagde bijeenkomst.

Belanghebbendenbijeenkomst

We koppelen de belanghebbendenbijeenkomst aan de 4-jaarlijkse visitatie. Met het bureau dat de visitatie uitvoert zijn definitieve afspraken gemaakt om een visitatie uit te voeren begin 2026. De belanghebbendenbijeenkomst vindt plaats in februari 2026.

Themabijeenkomst

Raad van Commissarissen

Op 11 februari 2025 heeft onze accountmanager bij het WSW een toelichting gegeven over het stelsel en hoe een corporatie door het WSW beoordeeld wordt. Op 20 mei 2025 is onder begeleiding van een derde een themabijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is ingegaan op strategie en samenwerking en hoe de effectiviteit van de RvC van Beter Wonen IJsselmuiden te versterken, opdat de RvC een visie kan ontwikkelen op toezichthouden in een netwerkorganisatie en goed voorbereid gesprekken met samenwerkingspartners kan ingaan. Vanuit deze bijeenkomst is een actielijst opgesteld.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Kantoor en Woonwinkel

Ons kantoor is op werkdagen iedere ochtend geopend voor bezoekers. Op de middag kan ons kantoor op afspraak bezocht worden. In geval van specifieke problematiek verwijzen we door naar de daarin gespecialiseerde organisaties. In onze woonwinkel maken huurders keuzes voor de keuken, toilet en badkamer. De mogelijkheden voor een huurder richten zich op bladkeuze, keukenkastjes, tegels en panelen. Extra's zoals uitbreiding van de keuken, een gaskookplaat, afzuigkap of een vaatwasmachine bieden we ook aan. De huurder kan deze extra's uitkiezen tegen contante betaling of huurverhoging.

Communicatie

Op onze website houden we belangstellenden met nieuwsberichten op de hoogte van actuele onderwerpen. Op de projectenpagina houden we de voortgang van onze nieuwbouw up-to-date. Met twee beeldschermen in de hal delen we korte nieuwsberichten waarmee we belangstellenden informeren over belangrijke zaken.

Woningzoekenden kunnen via **dewoningzoeker.nl** reageren op woningen die beschikbaar komen voor verhuur. Op onze website is een link geplaatst.

In 2025 kwam het blad 'WoonWijzer' vanwege diverse omstandigheden niet uit. We pakken dit in 2026 weer op.

Dit jaarverslag bevat veel relevante informatie. Voor de belangstellenden die graag in één oogopslag willen zien hoe Beter Wonen ervoor staat, maken we een jaarkrant waarin we op één A3 de 'highlights' vermelden.

We gebruiken LinkedIn om ontwikkelingen binnen Beter Wonen en in de woningmarkt met ons netwerk te delen. We zien dat we hiermee op een effectieve manier een grote groep belangstellenden bereiken.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Strategische doelstelling:

Medewerkers zijn voldoende toegerust om gestelde doelen te realiseren



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken worden gevoerd en daaruit voorkomende actiepunten gerealiseerd	Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd vanuit de planningscyclus	Betrokken medewerkers	De werkzaamheden zijn geëvalueerd. Er zijn vervolgspraken gemaakt die we in 2026 monitoren	Medewerkers
Audit op Wet Keten Aansprakelijkheid en ERP-conversieplan	De audits zijn vanwege tijdgebrek niet volledig uitgevoerd	Verbeterslag	De audits worden begin 2026 afgerond	Medewerkers
Implementeren nieuw ERP-systeem (DataBalk) en ondersteunende programmatuur	Implementeren nieuw ERP-systeem (DataBalk) en ondersteunende programmatuur	Efficiënte processen en betrouwbare data	Met dit ERP-systeem zijn we goed voorbereid op de toekomst	Medewerkers, Databalk en ketenpartners

Plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken

We werken met een planningscyclus. Aan het begin van het jaar maken we aan de hand van het jaarplan afspraken met medewerkers over te behalen doelen. Tevens maken we afspraken over de opleidingsbehoefte. Halverwege het jaar bespreken we hoe het staat met de afspraken en of bijsturing nodig is. Aan het eind van het jaar nemen we de afspraken met elkaar door en wordt het totale functioneren beoordeeld. Hiermee beogen we medewerkers te stimuleren zich verder te ontwikkelen.

Personeel

Per 31 december 2025 waren 11 medewerkers (8,63 fte) in dienst, 8 mannen en 3 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 52,5 jaar. De gemiddelde duur van het dienstverband is 13,3 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende gemiddelde fte's over 2025:

	fte
• Directeur-bestuurder	0,94 (één medewerker)
• Financien en verhuur	4,11 (zes medewerkers)
• Vastgoed	3,33 (vier medewerkers)

Stageplaatsen

Beter Wonen biedt stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid hebben (werk)ervaring op te doen. In 2025 boden we plek aan één stagiaire.

Administratieve organisatie /interne controle

We hebben doorlopend aandacht voor de administratieve organisatie en interne controle. Door de strategische doelstellingen te koppelen aan de kritische succesfactoren hebben we één en ander goed geborgd. We blijven stappen zetten in het doorontwikkelen van de tussentijdse informatievoorziening en het doorvoeren van verbeteringen in de bedrijfsprocessen. In 2025 is de audit op implementatie van het ERP-conversieplan deels uitgevoerd. De audit op het proces Wet Ketenaansprakelijkheid moet nog opgestart worden.



Selectieproces ERP-systeem

In 2025 implementeerden we een nieuw ERP-systeem. Op 2 juni 2025 gingen we 'live' met GRIP van Databalk. De implementatie en het werken met dit nieuwe systeem heeft veel van de organisatie gevraagd. Omdat het een nieuw ERP-systeem betreft liepen we tegen 'kinderziekten' aan en moesten we wennen aan de nieuwe manier van werken. Inmiddels lopen de primaire processen naar behoren en steken we de nodige energie in het verder optimaliseren van de processen. We verwachten met GRIP goed voorbereid te zijn op de toekomst.

Tax planning

In 2025 bespraken we met BDO de tax-planning en onze fiscale positie. Hierbij bespraken we actualiteiten en kwamen we tot keuzes. Deze keuzes, die effect hebben op onze fiscale positie, zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen. Naast de fiscale positie kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- 'in control' zijn
- projectontwikkeling
- vennootschapsbelasting
- omzet- en loonbelasting
- onderhoud versus verbetering
- regelingen met betrekking tot duurzaamheid
- wet ketenaansprakelijkheid

Risicomanagement/audit

Jaarlijks wordt de integrale risicoanalyse (NAR) geactualiseerd. In het MT-overleg en personeelsoverleg worden de uitkomsten besproken. Vanuit deze inventarisatie wordt de risicoparagraaf opgesteld. In de risicoparagraaf, die opgenomen is in het jaarplan en in de tussentijdse cijfers, worden de risico's toegelicht en geclassificeerd. Waar nodig worden de uit te voeren acties benoemd.

Jaarlijks bepalen we de gevoeligheid voor economische ontwikkelingen en wet- en regelgeving op basis van scenario's die opgenomen zijn in het jaarplan. Risico's met betrekking tot investeringen op projectniveau brengen we in kaart in het haalbaarheidsonderzoek.

De beheersing van de operationele risico's zijn geborgd binnen ons controleplan. In een spreadsheet bewaken we de diverse processen en sturen waar nodig bij.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

De Risico-inventarisatie wordt jaarlijks geactualiseerd en besproken tijdens het personeelsoverleg. In dit overleg staan we onder andere stil bij de thema's omgaan met privacywet, integer handelen en de werkomstandigheden.

Ziekteverzuim

Ons beleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Valt een medewerker toch uit, dan doen Beter Wonen en medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan om de ziekteperiode zo kort mogelijk te laten zijn. Hierbij ligt de focus op de (arbeids)mogelijkheden van de medewerker. Begeleiding vindt plaats door leidinggevende, eventueel met ondersteuning van de arbodienst. Waar nodig organiseert en financiert Beter Wonen (aanvullende) interventies. In 2025 waren er 3 verzuim meldingen. Het totaal aantal verzuimdagen is 72. Het ziekteverzuimpercentage is 3,13%. Per 31 december 2025 waren er geen medewerkers met ziekteverzuim.

Arbobeleid

Het Arbobeleid is onderdeel van de bedrijfsvoering en gericht op het voorkomen van:

- ziekteverzuim en ongevallen
- kwaliteitsverlies door ongunstige werkomstandigheden
- schade aan gezondheid en goederen van personeel
- een slechte werksfeer

Bij Beter Wonen zijn twee medewerkers opgeleid als bedrijfshulpverlener. Bij een eventuele calamiteit zijn zij verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van de bedrijfshulpverlening. Jaarlijks wordt door deze medewerkers een herhalingscursus gevolgd.

Voor het Arbobeleid zijn we aangesloten bij ArboNed. Dit is onderdeel van onze ziekteverzekering bij Intermont.

Opleidingen

Medewerkers van Beter Wonen hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen door opleidingen te volgen. Deze opleidingen dragen bij aan het goed op de hoogte zijn van recente ontwikkelingen en wet- en regelgeving. Daarnaast draagt het bij aan de persoonlijke ontwikkeling van de betreffende medewerker.

In 2025 is € 5.252 (2024: € 6.152) uitgegeven aan opleidingen en cursussen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

CAO Woondiensten en de Personeelsvertegenwoordiging

De huidige CAO loopt tot 1 april 2027. De CAO heeft een minimumkarakter. Dit betekent dat voor de werknemer in gunstige zin kan worden afgeweken. In 2025 vond 2 keer overleg plaats tussen de Personeelsvertegenwoordiging en de directeur. In dit overleg zijn bestaande afspraken, die specifiek voor Beter Wonen gelden, opnieuw bekrachtigd.

Interne communicatie

De directeur, de manager Financiën en Beleid en de manager Vastgoed maken deel uit van het MT. Het MT vergadert tweemaal per maand. Tijdens dit overleg wordt informatie gedeeld, stukken opiniërend besproken en vindt binnen het mandaat van de directie besluitvorming plaats. Na iedere stafvergadering worden de medewerkers geïnformeerd over de besluiten en onderwerpen die besproken zijn.

In het afgelopen jaar vond er vijf keer een personeelsoverleg plaats. Tijdens het overleg worden actuele zaken en personeelsaangelegenheden besproken. Ook komt regelmatig een verdiepingsthema aan bod. Er is onder andere ingegaan op de risico-inventarisatie, risicoanalyse ICT, ERP-selectie, klokkenluidersregeling en integer handelen. Naast bovenstaande overleggen vindt op de afdelingen Vastgoed en Financiën frequent werkoverleg plaats.

Enquêtes

Gedurende het jaar meten we via KWH de klanttevredenheid bij onze huurders. We vragen op diverse onderdelen naar hun ervaringen en met een cijfer geven huurders aan hoe tevreden ze zijn over de dienstverlening. De digitale rapportage van KWH levert ons belangrijke achtergrondinformatie op. Op basis van deze informatie zijn we in staat om gericht verbeteringen in het proces door te voeren.

Strategische doelstelling:

We bevinden ons qua dienstverlening in de kopgroep van de Aedes-Benchmark



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
In de Aedes-Benchmark behalen we op alle gemeenten onderdelen gemiddeld een 8	Op basis van de KWH-rapportages scherpten we processen aan en voerden we verbeteringen door	Tevreden huurders	We bevinden ons met een gemiddelde score van een 8,1 in de kopgroep van de Aedes Benchmark	Bewoners, Aedes, KWH
Overlast wordt door vroeg signalering en ketensamenwerking preventief opgepakt zodat er geen verhuizingen plaats vinden met als reden "overlast"	We hebben overlastsituaties in beeld en onder controle. We trekken hierbij op met ketenpartners zoals de wijkagent, welzijn en 'vroeg er op af'	Leefbare wijken en tevreden huurders	In 2025 vonden er geen verhuizingen plaats vanwege overlast	Bewoners en ketenpartners
Door klachten serieus op te pakken worden er geen klachten in behandeling genomen door de Klachten Advies Commissie	Processen met ketenpartners worden mede aan de hand van de KWH-rapportage blijvend geoptimaliseerd	Tevreden huurders	In 2025 heeft de KAC geen klachten over Beter Wonen in behandeling genomen	Bewoners en klachtenadviescommissie

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Het effect hiervan zien we terug in de resultaten van de Aedesbenchmark. Met een gemiddelde score van een 8,1 op het Huurdersoordeel bevinden we ons in de 'koplopers' groep. In onderstaande tabel wordt de score op het prestatieveld Huurdersoordeel gespecificeerd.



Casus-overleg

Eénmaal per twee maand vindt overleg plaats met diverse ketenpartners zoals medewerkers van hulpinstanties, gemeente Kampen en politie. In het overleg wordt gesproken over bewoners in de samenleving die een hulpvraag hebben. Waar mogelijk worden maatwerkafspraken gemaakt en gerichte acties uitgezet. We proberen onze huurders tijdig een oplossing te bieden als de situatie daarom vraagt. We kunnen daarbij instanties inschakelen maar ook zelf het voortouw nemen.

	Beter Wonen - IJsselmuiden			Sector
	score	score	letter	score
	2024	2025		2025
Nieuwe huurders	8,4	8,4	A	7,9
Huurders met reparatieverzoek	8,3	8,3	A	8,1
Vertrokken huurders	8,5	7,7	B	7,4

Klachtenadviescommissie

De klachtenadviescommissie (KAC) verleent haar diensten voor negen regionale corporaties. De werkwijze en bevoegdheden van de klachtencommissie zijn vastgelegd in een reglement dat door de directies is goedgekeurd. De Klachtenadviescommissie is een onafhankelijke commissie die klachten behandelt van (mede)huurders, ex-huurders, toekomstige huurders en woningzoekenden die van mening zijn, dat zij door de organisatie niet correct geholpen zijn. De klachtenadviescommissie nam in 2025 geen klacht in behandeling die betrekking had op Beter Wonen.

Strategische doelstelling: Onze huurders ervaren veel keuzevrijheid



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Bewoners waarderen ons aanbod aan keuzevrijheid met een 7,8	Mede op basis van de enquête passen we het assortiment waar nodig aan	Tevreden huurders	Het gemiddelde cijfer is op een 7 uitgekomen	Bewoners

Keuzevrijheid

Huurders kunnen op basis van vooraf bepaalde vervangingsjaren zelf het initiatief nemen de badkamer, keuken of douche te vervangen. Huurders worden bij ons op kantoor begeleid bij het uitzoeken van keukens, sanitair voor de badkamer en wand- en vloertegels. Vooraf zijn zij geïnformeerd zodat ze weten wat de keuzemogelijkheden zijn. Deze keuzevrijheid wordt door de huurder gewaardeerd. Op de enquête ontvingen we slechts 3 reacties. Daarmee is de uitkomst niet representatief.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Strategische doelstelling:

Onze woningen zijn veilig en verkeren in een goede onderhoudsstaat



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We voeren bij 150 woningen van ons bezit een APK veiligheidskeuring uit. Wanneer bewoners niet mee willen werken, nodigen we ze uit voor een gesprek om de achtergrond te achterhalen	In 2025 is de APK bij 181 woningen uitgevoerd	Veiligheid woning voor een groot deel preventief geborgd	Dankzij dit preventief onderhoud voorkomen we vervolgschade en 'kennen' we onze woningen	Huurders, aannemer en installateur
Onze huurders beoordelen de kwaliteit van de woning met minimaal een 7,5	We hebben conform ons SVB geïnvesteerd in de woningvoorraad	Tevreden huurders	De kwaliteit van de woning is door onze huurders gewaardeerd met een 7,9	Huurders, KWH
De complexplannen (onderdeel SVB) wordt jaarlijks geëvalueerd en daar waar nodig aangepast	Het SVB en de streefhuren zijn op onderdelen geactualiseerd	Veranderopgave in beeld	Maatregelen per complex zijn in beeld en verwerkt in de meerjarenbegroting	Gemeente, HVgIJ

APK

Met de NEN 8025 zijn voor Nederland algemene eisen gesteld voor de periodieke beoordeling van de veiligheid van technische installaties en technische voorzieningen in woningen en een advies om eventuele defecten weg te nemen. Eén keer per zeven jaar voeren we een **Algemene Periodieke veiligheidskeuring** uit bij een huurwoning. Een timmerman, loodgieter en elektricien bezoeken tegelijkertijd een woning en controleren deze volgens een vastgestelde checklist. In de lijst worden alle voor de veiligheid relevante punten die worden nagelopen, benoemd. Wij vulden de lijst aan met enkele preventieve onderhoudspunten. Ook kunnen bewoners tijdens de APK gelijktijdig reparatieverzoeken uit laten voeren.

SVB

Jaarlijks vindt een actualisatie plaats van ons SVB. De complexplannen worden nagelopen en op onderdelen geactualiseerd. Dit heeft in 2025 voor een beperkt aantal complexen tot een strategiewijziging geleid.

Een groot aantal medewerkers is bij de actualisatie betrokken. Onze huurders waarderen de kwaliteit van de woning in de Aedes-Benchmark met een 7,9. Dat is opnieuw het hoogste cijfer van alle deelnemende corporaties.

Ons bezit is als volgt opgebouwd:

Kern	Eenheden	%
IJsselmuiden	1.037	90
Wilsum	49	4
Zalk	19	2
Kamperveen	4	0
's-Heerenbroek	12	1
Grafhorst	16	1
Kampen	16	1
Totaal	1.153	100

Per saldo nam ons bezit in 2025 toe met 11 eenheden.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Opbouw vastgoed

			Bouwjaren							
Type woningen	%	aantal	< 1945	1945 - 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2009	>= 2010
Eengezinswoningen										
- gezinswoningen	36	415	12	44	65	180	42	6	20	46
- levensloop/senioren	15	173	-	-	-	24	38	55	14	42
Meergezinswoningen										
- etagebouw zonder lift (2 woonlagen)	14	158	-	-	57	56	29	-	6	10
- etagebouw met lift (2 woonlagen)	17	197	-	-	-	30	-	92	-	75
- flatwoning (3 woonlagen)	9	105	-	-	36	-	-	-	-	69
Overig										
- intramuraal	6	73	-	-	-	3	-	-	9	61
- participanten Kulturhus	1	9								9
- kinderdagverblijf	0	1								1
- parkeervoorzieningen	2	21				5				16
- rabobankgedeelte kantoor	0	1				1				
Totaal aantal woningen		1.153	12	44	158	299	109	153	49	329
Totaal in procenten	100		1	4	14	26	9	13	4	29

Onderhoud aan ons woningbezit

In het Jaarplan 2025 hebben we de onderhoudslasten, exclusief doorberekende personeels- en organisatiekosten, begroot op een totaalbedrag van € 2.836.000. Op woningniveau zijn de onderhoudskosten gedurende de economische levensduur in beeld.

Het planmatig onderhoud is de grootste post binnen de onderhoudsbegroting. In 2025 gaven we binnen de begroting in totaal € 1.493.743 uit aan planmatig onderhoud. De post binnenonderhoud is vraaggestuurd. Huurders kunnen zelf aangeven of ze binnenonderhoud willen laten uitvoeren. In 2025 gaven we hier € 471.621 aan uit.



Een overzicht van de werkelijke en begrote onderhoudslasten:

Soort onderhoud 2025	Werkelijke uitgaven	%	Begroot	%
Reparatie onderhoud	290.357	11	262.000	9
Onderhoudskosten bij mutatie	117.230	5	108.000	4
WMO aanpassing	11.775	0	15.000	1
Planmatig onderhoud	1.493.743	59	1.640.000	58
Onderhoud c.v.'s	27.478	1	45.000	2
Binnenonderhoud	471.621	18	600.000	21
APK/preventief onderhoud	57.846	2	61.000	2
Onvoorzien	82.893	3	105.000	4
Totaal	2.552.943	100	2.836.000	100

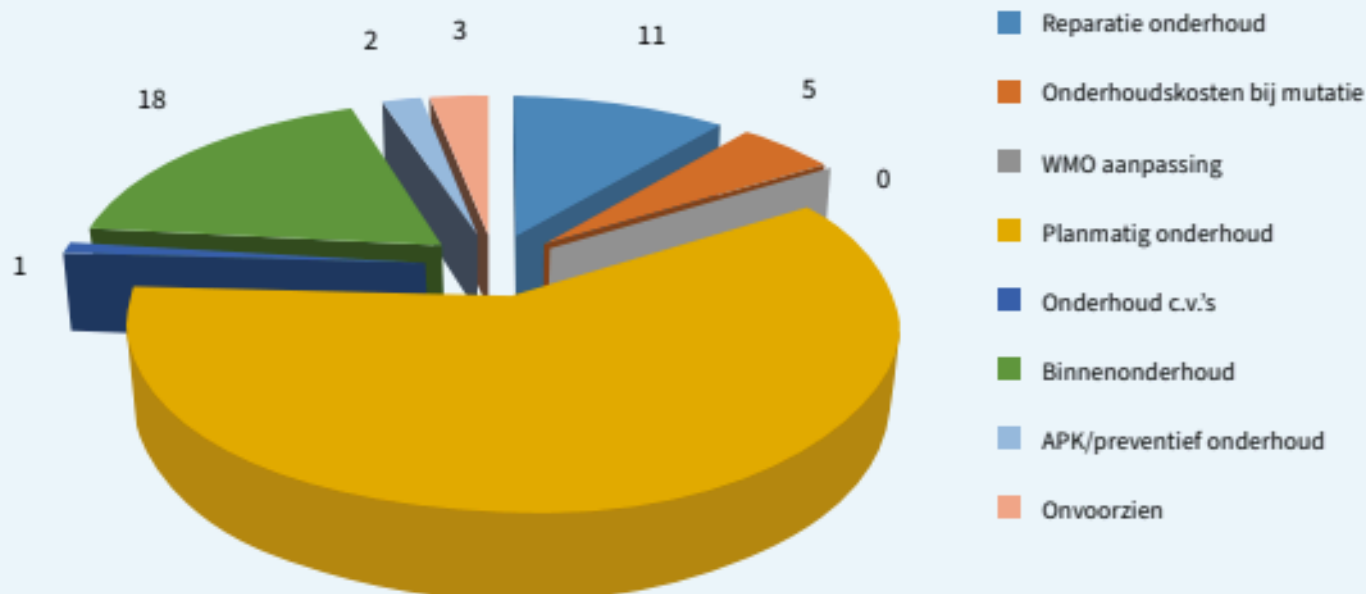
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Werkelijke uitgaven in %



Reparatie- en mutatieonderhoud

De reparatiekosten voor 2025 zijn begroot op een bedrag van € 262.000,-. Dit bedrag komt tot stand op basis van ervaringscijfers uit voorgaande jaren. De werkelijke kosten voor het reparatieonderhoud voor 2025 komen uit op een bedrag van € 290.357,-. Dit is een overschrijding van ruim 10 %.

De mutatiekosten zijn gebaseerd op een gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen jaren. 2025 laat zien dat het aantal mutaties is gestegen. Dat heeft onder andere te maken met de oplevering van twee nieuwbouwcomplexen waarbij we doorstroming willen realiseren.

De begrote mutatiekosten zijn geraamd op € 108.000,-.

De werkelijke onderhoudskosten bij mutatie laten een kleine overschrijding zien. Het totaalbedrag aan mutatiekosten bedraagt € 117.230,-.

Onderhoudsfonds kleine gebreken

Voor € 6,00 per maand kunnen huurders lid worden van het onderhoudsfonds kleine gebreken. Bij deelname aan dit fonds worden kleine reparaties, die normaal voor rekening van de huurder komen, via het fonds betaald. Voorbeelden zijn reparaties aan waterkranen en doucheslangen, ontstoppen van riolering, schoonmaken van dakgoten en reparaties aan hang- en sluitwerk.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Strategische doelstelling:

We maken op transparante wijze de effecten van onze keuzes inzichtelijk (Maatschappelijk Rendement)



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
We maken aan de hand van WALS het maatschappelijk rendement zichtbaar in de jaarrekening. Het gaat hierbij om het verschil tussen Marktwaaarde en Beleidswaarde. Tekstueel leggen wij hier verantwoording over af	We maken het maatschappelijk rendement inzichtelijk via de marktwaaarde waterval	Legitimatie	De analyse van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde geeft inzicht in het maatschappelijk presteren en helpt ons bij het maken van beleidskeuzes	Belanghebbenden

Maatschappelijk rendement

In het verslag van de directeur-bestuurder is ingegaan op dit onderwerp. Hierin licht hij zowel tekstueel als financieel toe hoe we maatschappelijk presteren op de onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer.



9



Gezonde bedrijfsvoering

Beter Wonen werkt zo efficiënt en effectief mogelijk wat resulteert in een gezonde bedrijfsvoering en lage bedrijfslasten.

Strategische doelstelling:

We bevinden ons qua bedrijfslasten minimaal op het landelijk gemiddelde van de Aedes Benchmark.



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn lager of gelijk aan het landelijk gemiddelde van de Aedes Benchmark	Deelname Aedes Benchmark	In control	Met € 1.054 bevinden we ons onder het sectorgemiddelde van € 1.097	Aedes
We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties	We actualiseerden het reglement financieel beheer en beleid, de financieringsstrategie en de toezichtvisie	In control	We voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. We houden rekening met scenario's zodat we op tijd in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt	WSW, AW
Huurderving door leegstand minder dan 0,5% (m.u.v. te verkopen huurwoningen)	We verhuren daar waar mogelijk aansluitend	In control	De huurderving door leegstand (m.u.v. te verkopen huurwoningen) komt uit op 1,04 %	Huurders en ketenpartners

Beïnvloedbare bedrijfslasten

Binnen de Aedes Benchmark score we een B op dit onderdeel. De beïnvloedbare bedrijfslasten vielen hoger uit doordat we gedurende de implementatie van Databalk dubbele ERP-kosten hebben.

Beter Wonen - IJsselmuiden				Sector
Prestatieveld Bedrijfslasten	euro/vhe	euro/vhe	Letter	euro/vhe
	2023	2024		2024
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 922	€ 1.018	B	€ 1.097

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader.

In het gemeenschappelijk beoordelingskader liggen vast:

- de risicogebieden waar het Aw en WSW naar kijken (scope)
- de concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in de risicogebieden
- de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht)
- de benodigde gegevens (input)



Met het gezamenlijke beoordelingskader komen de Aw en WSW, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel.

Het risicoprofiel is door het WSW als laag beoordeeld. Dit hangt samen met de goede ontwikkeling van de financiële ratio's. De transitieopgave is fors, zeker in omvang ten opzichte van het totale bezit. Op basis van de dPi zijn de ingerekende ambities voor de prognoseperiode tot en met 2034 financieel haalbaar binnen de vigerende kaders.

Het WSW stelde een aantal relevante ratio's op waaraan corporaties moeten voldoen. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste ratio's met de daarbij horende ontwikkeling voor Beter Wonen op basis van de meerjarenbegroting.

Soort	Norm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$	3,08	4,38	2,47	2,21	1,96	1,84	1,59	1,78	1,65	1,72
Loan to Value (beleidswaarde)	≤ 70	30,20	35,70	40,80	47,00	45,80	45,30	45,30	45,20	45,50	45,50
Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 30	68,90	64,70	60,40	54,40	52,00	52,70	53,70	53,90	53,00	51,70
Dekkingsratio (marktwaaarde) / Onderpandsratio	< 70	17,70	20,60	23,20	26,40	25,50	25,40	25,50	25,30	25,30	25,10
Jaarresultaat		5.586	6.137	5.919	3.729	3.698	7.295	8.080	7.500	6.116	5.223
Eigen Vermogen (marktwaaarde)		191.458	197.594	203.513	207.242	210.940	218.235	226.315	233.815	239.931	245.154
Aantal woonegelegenheden		1.116	1.129	1.157	1.197	1.226	1.230	1.234	1.238	1.242	1.246

Interest Coverage Ratio (ICR)

Loan to Value (beleidswaarde)

Solvabiliteit (beleidswaarde)

Dekkingsratio

Onderpandsratio

Operationele kasstroom + (rentelast - rentebaten) / rentelast

Nominale schuld / beleidswaarde

Eigen vermogen (beleidswaarde) / Balanstotaal (beleidswaarde)

Nominale schuld / marktwaaarde

Geborgde leningen WSW / wetwaarde

Autoriteit woningcorporaties

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst. Daarbij kijkt de Aw naar de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht. Bestuurders en Raden van Commissarissen worden gestimuleerd om hun verantwoordelijkheid te nemen. Is hier aanleiding toe dan kan een verdiepend onderzoek het gevolg zijn. In 2025 was hier geen aanleiding toe.

Leegstandcijfers en beleid

Leegstand van een woning wordt veroorzaakt door het verschil in dagen tussen het inleveren van de sleutels door de vorige huurder en het in ontvangst nemen van de sleutels door de nieuwe huurder. Dit verschil willen we zo kort mogelijk houden. We plannen daarom na de huuropzegging tegelijk een voorinspectie in om zaken af te stemmen. Het plaatsen van een advertentie op De

Woningzoeker volgt direct na de huuropzegging. Soms is het niet mogelijk om aansluitend te verhuren omdat er werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd. Denk daarbij aan het plaatsen van zonnepanelen of het uitvoeren van isolerende maatregelen. Ten opzichte van 2024 steeg de reguliere huurderiving van € 24.282 naar € 27.271 (exclusief Erfgenamenstraat). Een oorzaak van de stijging van de huurderiving heeft te maken met het aantal huurmutaties. Bij de verkoop van sociale huurwoningen staat de woning een aantal maanden leeg. In 2025 zijn er vier huurwoningen verkocht.

WOZ

Jaarlijks gaan we in gesprek met de gemeente Kampen over de WOZ-waardering. Ook in 2025 voerden wij dit gesprek. Voor een groot aantal adressen is de waardering neerwaarts bijgesteld. Deze bijstelling heeft een positief effect op meerdere heffingen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

10



Samenwerking met partners

We kunnen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave waar we voor staan alleen waarmaken in nauwe samenwerking met de belanghebbenden waarmee we binnen ons werkgebied samenwerken

Strategische doelstelling:

Samenwerking met ketenpartners levert meerwaarde op (1+1=3)



Doelstelling 2025	Wat we in 2025 deden	Effect	Resultaat en eventueel vervolg	Partners
Ieder kwartaal overleg met Huurders Vereniging groot IJsselmuiden	De overleggen vonden volgens planning plaats	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Samen met de HVgIJ geven we invulling aan de Woning/Overlegwet	HVgIJ
In gesprek met Dorpsbelangen over actuele thema's om verwachtingen over en weer te delen	We onderhouden korte lijnen met de diverse dorpsbelangen	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	We blijven in gesprek met dorpsbelangen zodat we weten wat er in de dorpen speelt	Besturen dorpsbelangen
Samen met deltaWonen een informatieavond organiseren voor de gemeenteraad	Op 10 november 2025 voerden wen het gesprek met Raadsleden over de woningmarkt	Verwachtingen zijn op elkaar afgestemd	Jaarlijks met elkaar in gesprek gaan voldoet in een behoefte. We plannen dit ook in voor 2026	Gemeente Kampen, deltaWonen
We nemen actief deel als partner binnen NoWoZo op de onderdelen duurzaamheid en het vraagstuk opgaven en middelen	In NoWoZo is ook een werkgroep Financiën opgestart	Kennis blijft op peil	Er wordt aan de hand van een jaarplan gericht gewerkt aan doelstellingen en resultaten	NoWoZo- corporaties

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Ketenpartners

We werken op diverse gebieden samen met collega-corporaties en ketenpartners. Het gaat hierbij om onder andere:

- de regionale klachtenadviescommissie
- het gezamenlijk inkopen van zonnepanelen
- het gezamenlijk inkopen van diensten
- WWZ038
- overleg van bestuurders in Noord-, West-Overijssel, Zwolle e.o. (NoWoZo)
- het casusoverleg
- de Woningzoeker

Ook op het gebied van betaalbaarheid en sociale problematiek werken we nauw samen met ketenpartners. Op deze wijze kunnen we preventief handelen.

HuurdersVereniging groot IJsselmuiden (HVgIJ)

De HVgIJ vertegenwoordigt alle huurders van Beter Wonen. Alle huurders zijn automatisch lid van Beter Wonen. Dit draagt bij aan de continuïteit van de vereniging. Dat willen we graag zo houden. Beter Wonen draagt financieel bij en faciliteert daar waar nodig om de HVgIJ zo goed mogelijk te laten functioneren.

Ieder kwartaal vindt overleg plaats met de HVgIJ. Daarbij komen zowel beleidsmatige onderwerpen als actuele ontwikkelingen aan de orde. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de overleggen aan bod:

- nieuwbouw
- klachtenadviescommissie
- huurbeleid
- verduurzaming woningen
- rapportage de Woningzoeker
- jaarrekening 2024
- jaarplan 2026
- jaarschijf 2026 (prestatieafspraken)
- diverse huurdersvragen

Dorpsbelangen

We onderhouden goede contacten met de diverse dorpsbelangen. Gedurende het jaar hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden. Met Dorpsbelangen Zalk hebben we gesproken over het realiseren van 2 Tiny Houses en tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen. Met Wilsum is gesproken over toekomstige nieuwbouwlocaties om jongeren en ouderen voor het dorp te behouden.

Informatieavond Raadsleden

Op 10 november organiseerden we samen met deltaWonen op Kampereiland (Ons Erf) een gesprek met gemeenteraadsleden over de woningmarkt. Voorafgaand aan de bijeenkomst verstuurden we ons gezamenlijke Position Paper ten behoeve van de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen. De opkomst was met 16 deelnemers goed. De sfeer was open en vooral een rondetafelgesprek. In de evaluatie kwam naar voren dat de opzet en het gesprek karakter erg werden gewaardeerd en beter bevielen dan de setting in de raadzaal.

NoWoZo

Vanuit NoWoZo worden een aantal ontwikkelingen gezamenlijk opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn de uitbreiding van De Woningzoeker, financiën, afspraken over huisvesting van dak- en thuislozen en ontwikkelingen op het gebied van vastgoed. Binnen de werkgroep vastgoed vindt uitwisseling plaats op het gebied van vastgoedinvesteringen, financiering en nieuwbouw. In de werkgroep duurzaamheid komen onderwerpen op het gebied van verduurzaming aan de orde. In de werkgroep financiën staat voornamelijk informatieuitwisseling op het programma. Doel van deze overlegvormen is om van elkaar te leren en daar waar mogelijk gezamenlijk op te trekken. De opgedane kennis kan gebruikt worden voor de eigen corporatie. Op deze manier levert de samenwerking met collega-corporaties directe meerwaarde op ($1 + 1 = 3$).

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn op 20 december 2022 door betrokken partijen getekend.

De Prestatieafspraken bevatten de volgende thema's:

- Voldoende sociale huurwoningen
- Woonlasten die voor mensen betaalbaar zijn
- Inclusieve en leefbare wijken waar mensen zich thuis voelen
- Duurzame wijken en woningen
- Organisatie en samenwerking

In de prestatieafspraken is de afspraak gemaakt dat de uitwerking van de jaarschijf als het, conform de Woningwet, jaarlijks door de corporatie uit te brengen bod gezien wordt. De jaarschijf voor 2026 is samen met de gemeente, huurdersverenigingen en deltaWonen opgesteld en vastgesteld. Ondertekening van de Jaarschijf 2026 vond op 11 december 2025 plaats.

Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ 038 Kampen)

In Kampen werken de gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders en woningcorporaties samen onder de naam WWZ038. Deze samenwerking is gestart om adequaat in te spelen op de wensen en behoeften van bewoners, in een periode van grote veranderingen in de zorg. Doel is om samenhangende en domein-overstijgende voorzieningen en diensten tot stand te brengen die partijen ieder voor zich niet (meer) kunnen realiseren

Gezamenlijk hebben we een woonzorgvisie opgesteld. De woonzorgvisie gaat in op de belangrijkste huisvestings- en beleidsopgaven voor de volgende zorgdoelgroepen:

- ouderen en mensen met een lichamelijke beperking
- mensen met een verstandelijke beperking
- mensen die gebruik maken van Beschermd wonen
- uitstroom uit verblijfslocaties

Hieruit is een veranderopgave inclusief actieplan gedefinieerd waaraan we met elkaar invulling geven.



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN



VOOR WAARWERKING
DOELEINDEN



Versnelde accountants
en adviseurs B.V.

11

Verslag van de raad van commissarissen



Inleiding

In 2024 besloot de RvC het aantal leden via natuurlijk verloop terug te brengen van vijf naar vier leden. Nadat eind 2024 het profiel 'financieel' onverwacht vrijkwam, heeft de RvC in april 2025 een nieuw RvC verwelkomd. De overgang van vijf naar vier leden en de onderlinge taakverdeling en samenwerking was onderwerp van gesprek tijdens de begeleide zelfevaluatie in het najaar 2025.

Een actueel thema in 2025 was de realisatiekracht van de organisatie in het licht van de bouwopgave. Beter Wonen is een financieel gezonde corporatie en de RvC heeft zich laten voorlichten over de gevolgen van stapeling van risico's en diverse begrotingsscenario's. Conclusie is dat er scherper aan de wind gezeild moet worden, maar dat er voldoende mogelijkheden en momenten zijn om tijdig bij te sturen. Overigens waren ook de aankoop van twee Tiny Houses en de verkoop van een deel van het Kulturhus positieve aanleiding voor een gesprek over de taken en prioriteiten van Beter Wonen. In 2026 wordt verder over de strategie gesproken, in het kader van het nieuw op te stellen ondernemingsplan. Aan Pro-Corp, die in 2026 de vierjaarlijkse visitatie uitvoert, is expliciet gevraagd input op te halen over de rol en taken die belanghebbenden zien voor Beter Wonen als samenwerkingspartner.

Tot slot heeft de RvC themabijeenkomsten en cursussen gevolgd, waaronder de kennismaking met de contactpersoon van het WSW en haar toelichting op de werkzaamheden van het WSW. Ook het periodieke overleg met huurdersvereniging HvGIJ, de wethouder, MT en controller werden opnieuw als heel waardevol ervaren.

Hierna wordt per onderwerp verantwoording afgelegd door de RvC over het verslagjaar 2025.

Namens de hele RvC spreek ik bij deze mijn trots en waardering uit voor de inzet en de resultaten van het bestuur en de medewerkers van Beter Wonen. Beter Wonen is klein maar fijn!

S. Plass, voorzitter RvC

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.



Taak en kaders

Raad van Commissarissen (RvC)

Het is de taak van de RvC om toezicht te houden op de directeur-bestuurder en het functioneren van Beter Wonen in het uitoefenen van haar maatschappelijke aak. De RvC beoordeelt besluiten van de directeur-bestuurder (goedkeuren) en laat zich door de directeur-bestuurder, huurdersvereniging en andere belanghebbenden van Beter Wonen informeren. Daarnaast adviseert de RvC de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd en is als werkgever verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag van de directeur-bestuurder), de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder.

Daarnaast is het de taak van de RvC om de accountant te benoemen en opdracht te geven voor de controle van de jaarstukken en keurt de RvC de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

Grondslag bevoegdheid en werkwijze RvC

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de Statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft de RvC de taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een toezichtkader, een toezichtvisie en een toetsingskader.

Het toezichtkader beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en ziet op alle spelregels waar de RvC

mee te maken heeft. De toezichtvisie is bedoeld als kompas tussen bestuur en toezicht waarbij wederzijds vertrouwen het uitgangspunt is. Daarbij gaat de RvC uit van drie kernwaarden: betrouwbaar, benaderbaar en betrokken. Het toetsingskader beschrijft de speerpunten van de RvC en het informatieprotocol. In 2025 heeft de RvC zijn toezichtskader geactualiseerd, door aansluiting te zoeken bij de opzet van de VTW.

Governance, informatieverstrekking en integriteit

De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties. Op verschillende momenten waaronder de beleidsontwikkeling over de omgang met belanghebbenden heeft de RvC stilgestaan bij de nieuwe Governancecode.

In het Reglement Raad van Commissarissen is opgenomen met welke stukken de directeur-bestuurder de leden van de RvC moet informeren. Dat gebeurt via de 4-maandsrapportage en via de jaarlijkse informatie vanuit het jaarplan en de jaarrekening. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder de RvC tussentijds, indien nodig en tijdens elke RvC vergadering.

De integriteitscode van Beter Wonen bevat thema's die van belang zijn, als het gaat om gedrag en vertrouwen. De medewerkers en de leden van de RvC onderschrijven de integriteitscode. De klokkenluiderregeling maakt onderdeel uit van de integriteitscode.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Er vonden in het verslagjaar geen transacties c.q. gebeurtenissen plaats waarbij tegenstrijdige belangen van de RvC of directeur-bestuurder speelden en er zijn geen meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitschendingen.

Maatschappelijke opdracht van Beter Wonen

Beter Wonen moet zorgdragen voor:

- voldoende huurwoningen (beschikbaarheid);
- betaalbare huren (betaalbaarheid);
- woningen die technisch en energetisch op orde zijn (kwaliteit).

Beschikbaarheid

De gemeente Kampen, deltaWonen, de huurdersverenigingen en Beter Wonen stelden op basis van de prestatieafspraken 2023-2026 de jaarschijf voor 2026 op. Een aantal van deze afspraken wordt in het bestuursverslag benoemd. De RvC keurt de jaarschijf goed en bespreekt met de directeur-bestuurder regelmatig de voortgang, kansen en risico's van deze afspraken. Bijvoorbeeld ontwikkelingen in de markt, wetgeving of rechtspraak, die van invloed (kunnen) zijn op de afspraken en projecten. Beter Wonen heeft diverse bouwprojecten in het vooruitzicht. De balans tussen deze projecten en de impact ervan voor de organisatie is regelmatig onderwerp van gesprek.

Betaalbaarheid

Jaarlijks bespreekt de RvC het huurbeleid en wat dit betekent voor de woonlasten van de huurders van Beter Wonen. Dit element wordt ook meegewogen bij de beoordeling van de projecten.

Kwaliteit

In de prestatieafspraken zijn duidelijke doelen opgenomen voor het versneld verduurzamen van de woningvoorraad. Bij nieuwbouw realiseren we alle woningen zonder gasaansluiting. Voor de bestaande voorraad richten we ons vooral op het verbeteren van de gebouwschil. Dankzij deze gestructureerde aanpak hebben onze woningen gemiddeld energielabel A en zijn woningen met een E-, F- of G-label vrijwel volledig uitgefaseerd.

Vergaderingen van de RvC

De RvC vergaderde in 2025 zes keer regulier in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan elke RvC-vergadering vond overleg zonder de directeur-bestuurder plaats. Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC andere bijeenkomsten gehad, zoals een themabijeenkomst, de zelfevaluatie en het jaargesprek met de directeur-bestuurder. Deze en andere bijeenkomsten/ gesprekken worden verderop in dit verslag toegelicht.

Daarnaast informeerde de directeur-bestuurder de RvC in elke vergadering (en soms daarbuiten) over situaties of ontwikkelingen, zoals een update over de nieuwbouwprojecten.

Tijdens de reguliere vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

11 februari 2025	K	G	V
Verkoop deel Kulturhus aan Goedzorg			x
Rapportage 3e quadrimester 2024	x		
Huurbeleid 2025 inclusief huurverhogingsvoorstel 2025		x	
15 april 2025	K	G	V
Managementletter van de accountant	x		
Financieel Statuut			x
Vorbereiden zelfevaluatie	x		
Haalbaarheidsonderzoek Erfgenamenstraat (fase 3)		x	
Haalbaarheidsonderzoek Tiny Houses Zalk		x	
Benoeming nieuw RvC-lid de heer Fransman		x	
Jaarverslag van de klachtenadviescommissie	x		
16 juni 2025	K	G	V
Rapportage 1e quadrimester 2025	x		
Visitatie opdrachtverstrekking aan ProCorp		x	
Jaarrekening en verslag 2024 incl. de controleverklaring van de accountant			x
9 september 2025	K	G	V
TAX planning	x		
Audit BTW	x		
4 november 2025	K	G	V
Rooster van aftreden			x
Verslag zelfevaluatie			x
Investeringsstatuut			x
Opdrachtbrief 2026 accountant		x	
Rapportage 2e quadrimester 2025	x		
Inhoudelijke meningsvorming/discussie over de plannen voor 2025	x		
10 december 2025	K	G	V
Jaarplan/ begroting incl. scenario's 2026-2035			x
Prestatieafspraken: jaarschijf 2026		x	
Resultaten Aedes benchmark	x		
Beoordeling rechtmatigheid AW	x		
Toezihts- en toetsingskader en basisinformatie			x
Bezoldiging/honorering leden RvC en bestuurder			x
Risicobeoordeling ZOG, MOG, BOG	x		
Financieringsstrategie			x
Werving nieuw RvC-lid profiel Vastgoed	x		
Belanghebbendenstrategie			x
Reglement financieel beleid en beheer			x

*K = ter kennisgeving, G = ter goedkeuring, V= ter vaststelling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Benchmark

Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, vergelijkt jaarlijks de prestaties van de corporaties. In november 2025 werd bekend dat Beter Wonen opnieuw goed presteert met drie A-scores en één B-score. De RvC gebruikte de resultaten om inhoudelijke vragen te stellen aan de directeur-bestuurder.

Belanghebbenden

Beter Wonen werkt samen met collega-corporaties op het gebied van inkoop, woningtoewijzing, duurzaamheid, vastgoed en maatschappelijke organisaties. Beter Wonen heeft geen nevenstructuur waarin verbindingen zijn opgenomen. Alle activiteiten vallen daarmee rechtstreeks onder het toezicht van de RvC.

Op 11 februari 2025 heeft de accountmanager bij het WSW, mevrouw Schaper, een toelichting en aanvullende informatie gegeven over het stelsel en hoe een corporatie door het WSW beoordeeld wordt. Zij lichtte toe waar het WSW alert op is met betrekking tot de beoordeling. Het WSW borgt en vormt geen mening over bijvoorbeeld solidariteit. De RvC kijkt terug op een goed en verduidelijkend gesprek.

Op 11 maart spraken de RvC en directeur-bestuurder met de wethouder en ambtenaar.

Het jaarlijks overleg met de huurdersvertegenwoordigers HvGIJ werd op 11 maart 2025 gevoerd door de twee RvC leden met een huurderszetel. Dit was een prettig gesprek waarin RvC en HvGIJ met elkaar hebben besproken welke zaken hen bezighouden.

Het thema 'toezicht op samenwerking' kwam aan de orde op 20 mei. Op deze themabijeenkomst, waar ook de directeur-bestuurder aan deel nam, is onder leiding van externe deskundige ingegaan op strategie en samenwerking met als doel dat de RvC een visie kan ontwikkelen op toezichthouden in een netwerkorganisatie en goed voorbereid gesprekken met belanghebbenden en samenwerkingspartners kan ingaan. Inmiddels is deze visie ontwikkeld en vastgesteld in de RvC vergadering van 11 maart 2026.

Financiële en operationele prestaties

Beter Wonen werkt aan de hand van het reglement Financieel Beleid en Beheer, waarin het speelveld

voor de financierings- en beleggingsactiviteiten is opgenomen. Het reglement is in 2025 geactualiseerd.

De activiteiten van Beter Wonen worden jaarlijks vertaald in een jaarplan. De RvC heeft in 2024 goedkeuring verleend aan het jaarplan 2025. De realisatie hiervan wordt bewaakt via de interne 4-maandsrapportages (inclusief een risicoparagraaf) en het jaarverslag. Verder is er gebruik gemaakt van externe rapportages van de Autoriteit Woningcorporaties (Inspectie Leefomgeving en Transport), Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Aedes.

Bij de behandeling van de jaarverantwoording 2024 is de accountant uitgenodigd. Deze bracht op 16 juni 2025 verslag uit van zijn bevindingen en beantwoordde vragen van de RvC. Daarnaast gaf de accountant de landelijke trends weer en de gevolgen hiervan voor Beter Wonen.

De financiële positie van Beter Wonen is besproken met de accountant. De RvC nam kennis van de vaststelling van het borgingsplafond, de risicoboordeel en borgbaarheids-verklaring door het WSW voor de jaren 2025 tot en met 2027 en het oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2024 van de Autoriteit woningcorporaties. Daarnaast is de rapportage over de Aedes Benchmark 2025 besproken. De RvC stelde op 16 juni 2025 het jaarverslag inclusief jaarrekening over het verslagjaar 2025 vast. Tevens werd op 10 december 2025 goedkeuring verleend aan het jaarplan 2026.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het strategisch vastgoed beleid is voor de RvC een belangrijk toetsingskader. Op basis hiervan wordt getoetst of nieuwbouw-, verkoop- en/of sloopplannen voldoen aan het vastgestelde beleid.

Beter Wonen heeft diverse nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Besluitvorming vindt plaats op basis van een haalbaarheidsdocument waarin het project vanuit verschillende eisen en gezichtsvelden beschreven staat. Tevens is in het document een risicoanalyse en financiële paragraaf opgenomen.

De RvC keurde bovengenoemde besluiten en de besluiten zoals opgenomen bij de 'besproken onderwerpen' bij unanimititeit goed. De besluiten zijn door de RvC getoetst aan het toezichtkader en het toetsingskader. Door middel van de 4-maandsrapportages en aanvullende rapportages is de RvC door de directeur-bestuurder in 2025 hierover uitgebreid geïnformeerd.

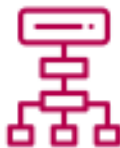
Overleg RvC met directeur-bestuurder en medewerkers

De voorzitter van de RvC voerde maandelijks overleg met de directeur-bestuurder. Zij bespreken zaken die onder meer betrekking hebben op de relatie met gemeente, personele organisatie, projecten, voortgang prestatieafspraken en dergelijke. Daarnaast voerde de RvC een gesprek met beide MT-leden en met de controller (en op een ander moment met de directeur-bestuurder) om gevoel te houden bij wat er speelt en leeft binnen de organisatie en waar mogelijke aandachtspunten en risico's liggen. Om die reden vindt er eens per twee jaar ook een gesprek plaats met het voltallige personeel. In 2026 zal dat gesprek weer plaatsvinden.

Over het bestuur

Samenstelling bestuur

Het bestuur van Beter Wonen bestaat uit één functionaris, de directeur-bestuurder.



Naam en functie	Aangetreden	Herbenoeming	Beroep, nevenfuncties en expertise
H. Hoogenkamp (1968, man)	01/09/2014	01-09-2022 (voor 4 jaar)	Voorzitter NoWoZo (samenwerkingsverband 9 regionale corporaties)

Bezoldiging directeur-bestuurder

De RvC stelt de bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Deze valt binnen de regeling Normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting. In oktober 2025 vond het jaargesprek plaats met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan is in een vergadering van 4 november 2025 zonder directeur-bestuurder besproken en vastgesteld door de RvC. In de vergadering van 10 december 2025 is de bezoldiging voor 2026 vastgesteld, voor zowel de directeur-bestuurder als de RvC. Bij de indexering wordt de regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting gevolgd.

Naam	Functie	Honorering
H. Hoogenkamp (1968, man)	Directeur- bestuurder	Honorering: Bruto jaarsalaris vast (incl. vak.geld) € 106.920 Overige vergoedingen: Netto kostenvergoeding per jaar € 0 Auto van de zaak: Nee Variabele beloning: Geen

Permanente educatie directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is verplicht om scholing te volgen (Permanente Educatie) en daarmee zogeheten PE-punten te behalen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de permanente educatie die de directeur-bestuurder in 2025 heeft gevolgd. Over de periode 2023-2025 zijn 111 punten behaald. Hij voldoet daarmee aan de norm van 108 PE-punten in een periode van 3 jaar.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 Beter Wonen 12/05/2026

Naam	Naam bijeenkomst	Aanbieder bijeenkomst	Datum	PE punten
H.Hoogenkamp	Vastgoed Seminar	Corporatiegids	11-2-2025	4
	Corporatiedag	Aedes	11-3-2025	6
	Stand van de volkshuisvesting	AW	12-3-2025	2
	Directeurendag	MKW	9-4-2025	4
	Financiering Woningcorporaties	SOM	17-4-2025	6
	Themabijeenkomst over netwerksamenwerking	SMC Laren (dhr. Stam)	20-5-2025	2
	Kijk in de Keuken	MKW	10-9-2025	3
	Samen keuzes maken	VTW en MKW	29-9-2025	3
	Directeurendag	MKW	29-10-2025	4

Over de RvC

Samenstelling RVC

Een lid van de RvC treedt volgens rooster af, uiterlijk vier jaar na diens benoeming. Herbenoeming is mogelijk voor maximaal een periode van vier jaar. In de vergadering van 15 april 2025 is de heer Fransman als nieuw lid van de RvC benoemd. De heer Kroes is in 2025 afgetreden als lid van de RvC. Eind 2025 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam en functie	Aangetreden	Aftredend	Beroep, nevenfuncties en expertise
S. Plass (1961, vrouw) Voorzitter	2022	2026	Zelfstandig ondernemer: advies, interim-bestuur en kwaliteitsaudit maatschappelijke organisaties Expertise: volkshuisvesting/sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Hattem (tot 1 juni 2025), Lid Ronald Mc Donald Business Club Zwolle
A.G. Kaashoek (1974, man) Lid	2018	2026	Zelfstandig ondernemer: adviseur vastgoed, eigenaar KAAder advies B.V. Expertise: vastgoed/volkshuisvestelijk Nevenfuncties: Lid RvT Mooisticht, Bunnik
C.B. Bos (1975 vrouw) Lid	2020	2028	Jurist bij Skal Bio Controle. Expertise: juridisch/sociaal maatschappelijk Nevenfuncties: secretaris Lions Club Kampen (tot 1 juli 2025), vertrouwenspersoon Lions Club Kampen (vanaf 1 juli 2025)
P.S.G. Fransman (1962 man) Lid	2025	2029	Concerndirecteur Finance & Control bij het Openbaar Ministerie (tot 1 juli 2025), Directeur MMD Finance & Advisory (per 1 juli 2025) Expertise: financieel Nevenfuncties: Lid financiële commissie VTW, lid RvT bij LSR (tot 6 juli 2025), lid RvC en voorzitter AC bij Wooncompagnie te Hoorn (per 20 mei 2025) en lid RvC en voorzitter AC bij Hef Wonen te Rotterdam.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Bezoldiging RvC

De honorering is gebaseerd op de honoreringscode van de VTW, alsmede passend binnen de WNT. Jaarlijks wordt een indexering conform de honoreringscode van de VTW toegepast; in 2025 tijdens de vergadering van 10 december 2025. In 2025 ontvingen de leden van de RvC de volgende honorering:

Naam	Functie	Honorering (fiscaal)	Netto onkostenvergoeding	Totaal
S. Plass	Voorzitter	€ 9.329	€ 250	€ 9.579
C.B. Bos	Vice-voorzitter	€ 6.289	€ 0	€ 6.289
A.G. Kaashoek	Lid	€ 6.289	€ 0	€ 6.289
P.S.G. Fransman	Lid	€ 4.455	€ 0	€ 4.455
L.B. Kroes	lid	€ 524	€ 0	€ 524
Totaal		€ 26.886	€ 0	€ 27.136

Permanente educatie RvC

De RvC leden zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Uitgangspunt van de RvC is om goed op de hoogte te zijn van relevante informatie en goed voorbereid te zijn op actuele ontwikkelingen, door het volgen van permanente educatie PE). Ieder lid van de RvC moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen (naar rato van de duur van het lidmaatschap. In onderstaande tabel wordt toegelicht welke bijeenkomsten de RvC leden in 2025 hebben gevolgd en hoeveel PE-punten zij hebben behaald.

Naam	Naam bijeenkomst	Aanbieder bijeenkomst	Datum	PE punten
S. Plass	Themabijeenkomst over netwerksamenwerking	SMC Laren (dhr. Stam)	20-05-2025	2
	Masterclass Cyberveiligheid	VTW	01-10-2025	5
	Dynamische oordeelsvorming	Ron Henkens, training/ begeleiding	13-11-2025	1
	Incompany-masterclass over treasury	Thesor	28-11-2025	2
C.B. Bos	Themabijeenkomst over netwerksamenwerking	SMC Laren (dhr. Stam)	20-05-2025	2
	Webinar VTW Fiscaliteit en rol toezichthouder	VTW	01-07-2025	1
A.G. Kaashoek	Themabijeenkomst over netwerksamenwerking	SMC Laren (dhr. Stam)	20-05-2025	2
	Vergrijzing en ouderenhuisvesting	VTW	13-06-2025	4
	Wijkgericht werken in steden en dorpen, Editie 2	VTW	11-11-2025	4
P.S.G Fransman	Samen vooruitstrevend (ver)bouwen	VTW	2-4-2025	4
	Themabijeenkomst over netwerksamenwerking	SMC Laren (dhr. Stam)	20-05-2025	2
	Zomerspelen	VTW	12-6-2025	2
	Digitalisering en ICT	Woon Compagnie	30-6-2025	2

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 12/05/2026

Profielschetsen

Per 1 januari 2025 bestaat de RvC uit vier leden, waarvan 2 leden met een huurderszetel. De heer Kaashoek en mevrouw Bos bekleden een huurderszetel.

Jaarlijks wordt beoordeeld hoe de expertise van de leden past binnen de diverse profielen. In 2024 heeft de RvC vier hoofd-aandachtsgebieden onderscheiden, namelijk vastgoed, volkshuisvesting, financiën en juridisch en daarnaast de volgende aandachtsgebieden: zorg, sociaal-maatschappelijk en bestuurlijk. Deze aandachtsgebieden zijn belegd bij de leden van de RvC. De aandachtsgebieden governance en risicomanagement en bedrijfsvoering worden als overkoepelend beschouwd en zijn ook aanwezig. Voor alle leden geldt bovendien dat affiniteit c.q. betrokkenheid met de lokale omgeving een pré is.

Vanwege de kleinschaligheid van Beter Wonen en de keuze voor een integrale werkwijze zijn er geen vaste commissies ingesteld.

De profielschetsen van de RvC leden zijn terug te vinden op onze website (www.bwij.nl) onder het kopje 'over ons'.

Back up voor RvC bij uitval RvC

Vanuit de statuten moet een 'back up' (ontstentenis en belet) geregeld zijn voor het geval de gehele RvC uitvalt. De VTW heeft hiervoor een commissarissenpool ingesteld, bestaande uit geschikte leden die ingeval van ontstentenis of belet van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich kunnen nemen. Wanneer deze situatie zich bij Beter Wonen voordoet, wordt aansluiting gezocht bij deze regeling.

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC zijn niet betrokken bij volkshuisvestelijke kwesties van de gemeente waar Beter Wonen actief is. Daarnaast zijn zij vanuit hun beroep of onderneming niet afhankelijk van of verbonden aan Beter Wonen. Geen van de leden is in het verleden in dienst geweest van Beter Wonen, noch onderhouden zij directe of indirecte niet-functionele relaties met de directeur-bestuurder en/of andere leden van de RvC, toeleveranciers of afnemers van de organisatie. Hierdoor is er geen sprake van (de schijn van) belangenverstrengeling of ongewenste verwevenheden. Ook anderszins, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het bezit van vastgoed, is niet gebleken van (de schijn van) belangenverstrengeling of ongewenste verwevenheden.

Zelfevaluatie

Op 6 oktober 2025 vond de zelfevaluatie van de RvC plaats. De zelfevaluatie is uitgevoerd onder externe begeleiding van By Trust. Na de één-op-één voorgesprekken, volgde een waardevolle bijeenkomst.

Er is onder andere gesproken over:

- Hoofdlijnen van details;
- Afstand en nabijheid van RvC in een kleine organisatie;
- Rol RvC in meerjarig koersplan;
- Nieuwe samenstelling RvC
- Werkgeversrol;
- Toezichthouderrol in relatie tot belanghebbenden.

Tot slot

De jaarrekening is, zoals blijkt uit de controleverklaring, die u in het jaarverslag aantreft, door de accountant gecontroleerd.

De RvC van Beter Wonen kan zich met deze stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2025 vast, in overeenstemming met artikel 25.6 van de statuten en artikel 7.6j van het Reglement raad van commissarissen. Het resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen.

De RvC heeft in 2025 op constructieve wijze en op basis van wederzijds vertrouwen samengewerkt met de directeur-bestuurder en medewerkers van Beter Wonen. De RvC complimenteert de directeur-bestuurder en de medewerkers van Beter Wonen voor hun inzet en behaalde resultaten in 2025.

IJsselmuiden, 12 mei 2026

S. Plass

C.B. Bos

A.G. Kaashoek

P.S.G. Fransman



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 Beter Wonen IJsselmuiden d.d. 12/05/2026





Jaarrekening

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025 d.d. 12/05/2026



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR

	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens woningbezit					
- Woning/woongebouwen	1.110	1.116	1.119	1.081	1.114
bij: nieuwbouw	33	0	24	42	0
af : verkoop	-4	-6	-9	-4	-9
af : sloop	-18	0	-18	0	-24
bij: aankoop	0	0	0	0	0
Aantal woningen in exploitatie	1.121	1.110	1.116	1.119	1.081
- Onroerende zaken in aanbouw	0	0	0	0	0
- Garages	5	5	5	5	5
- Parkeerplaatsen	16	16	16	16	16
- Participanten Kulturhus	9	9	9	9	9
- KDV/Rabobank	2	2	2	2	2
Aantal verhuureenheden in exploitatie	1.153	1.142	1.148	1.151	1.113
Gemiddelde grondslag OZB per woning	260.521	241.288	227.291	200.163	179.376
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Goedkoop (2025: <= € 477,20)	24	40	59	78	84
- Betaalbaar (2025: > € 477,20 <= € 731,93)	852	826	878	874	873
- Duur (2025: > € 731,93)	171	170	105	93	50
- Overig	74	74	74	74	74
Prijs-kwaliteitsverhouding:					
- Gemiddeld aantal punten WWS	177	175	167	167	166
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	€ 661,61	€ 624,11	€ 589,00	€ 576,47	€ 573,17
- % maximaal redelijke huur	59%	57%	59%	66%	65%
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	9	4	7	9	6
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,13	0,11	0,11	0,07	0,12
- Huurderving in % jaarhuur	1,12	0,95	1,40	0,61	1,20
Financiële continuïteit:					
- Interest Coverage Ratio (ICR)	4,43	4,31	4,85	6,31	6,10
- Loan to Value (marktwaarde)	17,31	16,41	17,42	17,83	17,46
- Loan to Value (beleidswaarde)	28,96	27,96	32,39	28,41	31,95
- Solvabiliteit (marktwaarde)	81,27	82,30	79,22	80,78	80,85
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	69,90	69,70	61,77	69,99	65,89
- Dekkingsratio (marktwaarde)	18,50	16,32	18,66	18,55	23,04
- Onderpandsratio	18,50	16,32	17,75	17,30	21,60
- Liquiditeit	0,41	0,37	0,36	0,32	0,89
- Rentabiliteit eigen vermogen	5,81	11,61	-9,29	9,55	15,62
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,19	2,14	2,19	1,80	1,87
- Rentabiliteit totaal vermogen	5,12	9,93	-6,95	8,06	12,98
- Renteresultaat in % eigen vermogen	-0,33	-0,29	-0,33	-0,07	-0,16
- Gemiddelde rentevoet leningen	2,48%	2,17%	2,21%	1,92%	2,13%
- Interne financiering per woning	162.288	151.371	136.253	145.999	133.915
Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	158.439	150.712	132.502	144.427	154.756
- Totaal opbrengsten per woning	9.053	9.059	7.869	7.600	8.331
- Renteresultaat per woning	-755	-672	-668	-607	-597
- Jaarresultaat per woning	9.205	17.494	-12.313	13.792	21.119
Personeelsbezetting:					
- Aantal personeelsleden:	11	11	12	11	11
- Formatieplaatsen	8,63	9,31	9,65	8,67	8,28

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA

	31-12-2025		31-12-2024	
Vaste Activa	€	€	€	€
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	210.771.050		196.312.250	
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.667.454		4.612.983	
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-		-	
1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		-	
		215.438.503		200.925.233
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	917.034		954.670	
		917.034		954.670
3. Financiële vaste activa				
3.1 Latente belastingvordering	283.377		348.295	
		283.377		348.295
Som der vaste activa		216.641.855		202.228.198
Vlottende activa				
4. Voorraden				
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	521.966		-	
		521.966		-
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	12.365		9.769	
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		-	
5.3 Overige vorderingen en overlopende activa	182.762		178.924	
		195.127		188.693
6. Liquide middelen		1.187.667		857.207
Som der vlottende activa		1.904.760		1.045.899
Totaal activa		218.546.616		203.274.097

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA

	31-12-2025		31-12-2024	
Passiva	€	€	€	€
7. Eigen vermogen				
Kapitaal	23		23	
Overige reserves	50.524.297		49.271.805	
Herwaarderingsreserve	127.085.824		118.018.957	
		177.610.143		167.290.785
8. Egalisatierekening		37.571		43.921
9. Voorzieningen				
9.1 Nieuwbouw	989.341		219.994	
		989.341		219.994
10. Langlopende schulden				
10.1 Leningen kredietinstellingen	35.085.555		32.673.221	
10.3 Waarborgsommen	213.646		230.506	
		35.299.201		32.903.727
11. Kortlopende schulden				
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	3.387.665		1.731.012	
11.2 Schulden aan leveranciers	179.798		375.224	
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	561.613		345.515	
11.4 Schulden ter zake van pensioenen	10.562		10.318	
11.5 Overige schulden	15.049		5.669	
11.6 Overlopende passiva	455.673		347.932	
		4.610.360		2.815.670
Totaal passiva		218.546.616		203.274.097

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

WINST-EN-VERLIESREKENING 2025

		2025		2024	
	Functioneel model	€		€	
13	Huuropbrengsten	9.105.421		8.703.764	
13.1	Opbrengsten servicecontracten	236.862		260.380	
13.2	Lasten servicecontracten	245.767		248.608	
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	624.517		613.539	
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	2.939.905		2.975.297	
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	539.460		532.672	
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.992.634		4.594.029
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.272.055		1.847.737	
	Toegerekende organisatiekosten	10.705		22.245	
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	622.605		885.438	
17	Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille		638.745		940.054
18.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.126.598		-1.502.135	
18.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.478.017		17.110.407	
18	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.604.615		15.608.272
	Opbrengsten overige activiteiten	167.496		151.063	
	Kosten overige activiteiten	-		-	
19	Nettoresultaat overige activiteiten		167.496		151.063
20	Overige organisatiekosten		426.010		407.397
21	Leefbaarheid		46.763		56.234
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-255.746		-255.744	
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29.516		19.059	
	Rentelasten en soortgelijke kosten	875.852		765.076	
22	Saldo financiële baten en lasten		-590.590		-490.273
	Resultaat voor belastingen		11.340.127		20.339.513
23	Belastingen		1.020.768		921.167
	Resultaat na belastingen		10.319.359		19.418.346

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE 2025

	2025			2024
Directe methode	€	€	€	€
Ontvangsten				
Huren	9.118.644		8.704.764	
Vergoedingen	263.050		273.244	
Overheidsontvangsten	-		118.048	
Overige bedrijfsontvangsten	193.241		252.152	
Renteontvangsten	10.346		9.353	
Saldo ingaande kasstromen		9.585.281		9.357.562
Uitgaven				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	824.484		856.717	
- Lonen en salarissen	447.392		475.871	
- Sociale lasten	257.695		266.509	
- Pensioenlasten	119.397		114.337	
Onderhoudsuitgaven	2.690.672		2.762.101	
Overige bedrijfsuitgaven	1.735.018		1.527.347	
Rente-uitgaven	766.363		757.486	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	21.948		20.132	
Leefbaarheid	5.172		13.468	
Vennootschapsbelasting	900.770		904.676	
Saldo uitgaande kasstromen		6.944.428		6.841.926
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.640.853		2.515.636
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.272.055		2.117.739	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.272.055		2.117.739
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-7.721.884		-4.846.569	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-187.032		-365.198	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investerings overig	-7.927		-72.372	
Externe kosten bij verkoop	-2.554		-21.695	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		-7.919.397		-5.305.834
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-		-
Kasstroom uit (des) investeringen		-6.647.341		-3.188.095
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	9.500.000		3.500.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgave				
Aflossingen geborgde leningen	-5.163.052		-2.616.811	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.336.948		883.189
Mutatie geldmiddelen		330.460		210.730
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		857.207		646.477
Liquide middelen per 31 december		1.187.667		857.207

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene toelichting

Beter Wonen IJsselmuiden is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Beter Wonen heeft specifieke toelating in de regio Kampen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is IJsselmuiden (Dorpsweg 2, 8271 BM). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05024541.

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. In de jaarrekening 2025 is de winst- en verliesrekening verwerkt op basis van functionele indeling. Dit is zo gedaan om aan te sluiten bij de richtlijnen van SBR Wonen ten aanzien van de functionele indeling.

Schattingen en veronderstellingen

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

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

bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

- Beter Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2025, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.
- De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Beter Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Beter Wonen betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

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

indien en voor zover:

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Beter Wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 12 'Financiële instrumenten'.

Overige

Beter Wonen heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

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

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie en full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Beter Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op complexniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zijn gekomen. Bij de waardering van BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is een taxateur betrokken.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Grondslag voor de bepaling van de beleidswaarde:

"De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Beter Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. "

"De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke bekllemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WOCO. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die

rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Beter Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans. "

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

"De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben een overwegend een langlopend karakter. De disconteringsvoet is het rentepercentage op vreemd vermogen verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting voor de komende jaren. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten

voor voltooiing en verkoop.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de volgende onderdelen: kapitaal, overige reserves, resultaat boekjaar en herwaarderingsreserve. Voor een uitgebreide toelichting van het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting van de balans.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van de onroerende zaken waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs hebben we geen rekening gehouden met de cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen.

8. Egalisatierekening

Met de gemeente Kampen is overeengekomen dat Beter Wonen een afkoopbedrag toe komt in verband met de afkoop van huur en beheer- en onderhoudskosten van de speel-o-theek en het ASCW. Vanaf ingangsdatum exploitatie vindt jaarlijks een vrijval plaats.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

gekwatificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden en er sprake is van interne formalisering c.q. externe communicatie.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

10. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

12. Financiële instrumenten

12.1 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste

bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

12.2 Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

12.3 Derivaten

Beter Wonen scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivaat) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Embedded derivaten worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

12.4 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe 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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

13. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- overige organisatiekosten.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- contributie Aedes;
- verzekeringskosten;
- afschrijvingen;
- OZB;
- waterschaplasten.

17. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

19. Netto-resultaat overige activiteiten

Dit betreft opbrengst zonnepanelen.

20. Overige organisatiekosten

Dit betreft de saneringsheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten.

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen en sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

22. Financiële baten en lasten

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

23. Belastingen

Acute Belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar

zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa. De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van

de door Beter Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Grondslag kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden de ontvangsten en betalingen uit operationele activiteiten gerubriceerd naar de belangrijkste te onderscheiden categorieën, zoals ontvangsten van huurders, betalingen aan leveranciers en betalingen aan werknemers.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie			
Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:			
	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	85.638.822	3.403.637	89.042.458
Cumulatieve herwaarderings	110.673.428	1.209.346	111.882.774
Boekwaarde per 1 januari 2025	196.312.250	4.612.983	200.925.232
Mutaties			
Investerings – oplevering nieuwbouw	-	-	-
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	279.598	-	279.598
Verkopen	-193.203	-	-193.203
Verkopen (herwaardering)	-429.402	-	-429.402
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	10.900.254	-	10.900.254
Overboeking vastgoed in ontwikkeling ORT	-	-	-
Sloop	-503.404	-	-503.404
Sloop (herwaardering)	-876.065	-	-876.065
Overboekingen naar voorraden	-154.194	-	-154.194
Overboekingen naar voorraden (herwaardering)	-367.772	-	-367.772
Aanpassing marktwaarde (overige reserve)	-5.037.729	915	-5.036.814
Aanpassing marktwaarde (herwaardering)	10.840.744	53.556	10.894.300
Totaal mutaties 2025	14.458.826	54.471	14.513.297
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	95.967.846	3.403.637	99.371.483
Cumulatieve herwaarderings	114.803.203	1.263.817	116.067.020
Boekwaarde per 31 december 2025	210.771.050	4.667.454	215.438.503
De WOZ waarde van het totale bezit is € 290.271.709 (2024: € 267.284.000) o.b.v. van de beschikking met peildatum 1-1-2024.			
Marktwaarde			
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.			
Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.			
Bij het bepalen van de marktwaarde BOG/MOG/ZOG is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.			
Ontwikkeling marktwaarde			
De marktwaarde van het DAEB-vastgoed (excl. voorraad) bedraagt € 210,8 mln. (2024: € 196,3 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 4,7 mln. (2024: € 4,6 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2025 bedraagt € 215,4 mln. (2024: € 200,9 mln.). De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van € 182.329 naar € 193.752 (+ 6,27%). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek 2025.			
De belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling marktwaarde:			

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: 2,5 mln.):

- In 2025 zijn 25 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van 100.961 euro.
- In 2025 zijn 33 VHE's in exploitatie genomen met een gemiddelde waarde van 155.649 euro.

Mutatie vastgoedgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 15,9 mln.):

- De gemiddelde WOZ-waarde van woonegelegenheden is gestegen van 244.025,62 euro naar 264.925,12 euro (8,56%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten.
- De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van 628,58 euro naar 659,69 euro (4,95%).
- Het gemiddelde percentage leegstand van woonegelegenheden is gestegen van 0,30% naar 1,48% (1,18%-punt).
- De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van 6,71% naar 6,76% (0,05%-punt).

Mutatie validatie en marktontwikkelingen (totaal DAEB en niet DAEB: -4,0 mln.):

- De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 1.013,25 euro naar 1.000,63 euro (-1,25%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,26% naar 5,27% (-0,99%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,23% naar 7,08% (-0,15%-punt).
- De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 1.000,63 euro naar 1.053,67 euro (5,30%).
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 2,00% naar 2,13% (0,13%-punt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van 1.948,92 euro naar 2.131,52 euro (9,37%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van 1.076,15 euro naar 1.182,39 euro (9,87%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,27% naar 5,47% (0,20%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,08% naar 7,28% (0,20%-punt).

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Kampen	Eengezinswoning	1960 – 1969
Kampen	Meergezinswoning	1970 – 1979
Kampen	Studenteneenheid	1980 – 1989
Kampen	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
Kampen	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Kampen	Maatschappelijk onroerend goed	2010 – 2019
Kampen	Parkeerplaats	2020 – 2022
Kampen	Garagebox	
Kampen	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Macro-economische parameters	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonontwikkeling	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardeontwikkeling (Noord-Overijssel)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Objectgegevens - Modelparameters					
Disconteringsvoet- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	5,27%				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Disconteringsvoet- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	5,74%			
Disconteringsvoet- uitponden - EGW (gemiddeld)	7,08%			
Disconteringsvoet- uitponden - MGW (gemiddeld)	7,37%			
Mutatiekans- doorexploiteren - EGW (gemiddeld)	4,80%			
Mutatiekans- doorexploiteren - MGW (gemiddeld)	9,08%			
Mutatiekans- uitponden - EGW (gemiddeld)	4,87%			
Mutatiekans- uitponden - MGW (gemiddeld)	9,20%			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.939 - € 2.594			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.582 - € 2.538			
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.065 - € 1.382			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 926 - € 1.481			
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0			
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	€ 0			
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 1.068			
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 935			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1010%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%			
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	0,00%			
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	0,00%			
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			
Mutatieleegstand - geregeleerde woningen (in maanden)	0			
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3			
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 676			
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%			
Overdrachtskosten 31-12-2025 (% van de berekende waarde)	11,40%			
Overdrachtskosten Eindwaarde (% van de berekende waarde)	9,00%			
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 7,69			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 9,35			
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 12,90			
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 15,62			
Verhuurcourtage (% van de huurwaarde)	14,00%			
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0			
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00%			
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2938%			
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ) - BOG/MOG	0,13%			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%			

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Parameters parkeergelegenheden					
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 71				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 239				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35,49				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 48,51				
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 676				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 676				
Mutatieleegstand (in maanden)	6				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%				
Parameters intramuraal zorgvastgoed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 12,42				
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 15,62				
Verhuurcourtage (% van de huurwaarde)	14,00%				
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0				
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%				
Belastingen, verzekeringen, ov. zakelijke lasten incl. OZB (% WOZ) - ZOG	0,35%				
Mutatieleegstand (in maanden)	6				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%				

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het maatschappelijk, bedrijfsmatig en intramuraal onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Beter Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De getaxeerde objecten zijn door Juffer Vastgoed B.V. extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Juffer Vastgoed
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	n.v.t.
Markthuur	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Conform basisvariant
Exit-yield	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde	Ontleend aan WOZ-waarde	Conform basisvariant
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Mutatie- en verkoopkans	Berekende data door woningcorporatie	Inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Onderhoud	Modelmatig vastgesteld	Inschatting taxateur o.b.v. de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Maatschappelijk Vastgoed 2025 en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed 2025
Bijzondere omstandigheden	Niet opgenomen in basisvariant	n.v.t.
Erfpacht	Globale benadering overeenkomsten	n.v.t.
Exploitatiescenario	Beide exploitatiescenario's	Doorexploiteerscenario met looptijd van 15 jaar

Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	€	
Totaal activa in ontwikkeling activa	-	
Totaal activa in ontwikkeling passiva	-219.994	
Totaal activa in ontwikkeling per 1 januari 2025	-219.994	
Totaal activa in ontwikkeling bestaat uit:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.897.138	
ORT	-6.117.132	
Boekwaarde per 1 januari 2025	-219.994	
Mutaties:		
Investeringen	7.781.841	
Geactiveerde grondkosten	275.880	
Toegerekende personeelskosten	143.229	
Toegerekende organisatiekosten	79.239	
Overboeking naar in exploitatie	-10.900.254	
Overboeking ORT	-	
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	1.850.718	
Totaal mutaties 2025	-769.346	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.277.073	
ORT	-4.266.414	
Boekwaarde per 31 december 2025	-989.341	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

In jaarrekening verwerkt als:		
Totaal activa in ontwikkeling activa zijde	-	
Totaal activa in ontwikkeling passiva zijde	-989.341	
Totaal	-989.341	

2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

			2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
			€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.444.816
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-490.145
Boekwaarde per 1 januari 2025			954.670
Mutaties			
Investerings			21.935
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties			-
Desinvesteringen			-91.898
Afschrijvingen desinvesteringen			74.725
Afschrijvingen			-42.398
Effecten vanwege deconsolidaties			-
Subsidies			-
Overboekingen			-
Herclassificatie/herkwalificatie			-
Herwaarderings			-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan			-
Totaal mutaties 2025			-37.637
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs			1.374.852
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen			-457.818
Boekwaarde per 31 december 2025			917.034

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	systematiek	afschrijvings-termijn	afschrijvingsduur
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:			
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar	40 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar	2-4 jaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Beleidswaarde
De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: € 132.845.210. (2024: € 116.169.337)
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt: € 128.473.066 en van het niet-DAEB-vastgoed € 4.372.144.
Beter Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024
1. Gemiddelde streefhuur per maand	€ 708,07	€ 1.069,01	€ 671,83	€ 1.127,31
2. Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.127,93	€ 3.458,84	€ 3.263,00	€ 5.477,80
3. Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.003,24	€ 1.003,20	€ 1.001,47	€ 1.001,47
4. Aantal verhuureenheden met EFG label	€ 17,00	0,00	€ 32,00	0,00
5. Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	€ -	€ -	€ -	€ -

De gemiddelde onderhoudslasten per woning niet-daeb hebben betrekking op vier woningen binnen complex 50.

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Beter Wonen is als volgt: de streefhuur is bepaald op basis van de maximaal redelijk huur per woningen. De maximaal redelijk is door Beter Wonen begrensd op 85% of 75% afhankelijk van het type woning.

Daarnaast zijn woningen gelabeld voor de diverse aftoppingsgroepen. Op deze manier is de streefhuur bepaald. De werkelijke huur kan door de aftoppingsgrens lager zijn dan de streefhuur.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Binnenrenovatie
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Beter Wonen jaarlijks metingen. Deze metingen worden uitgevoerd door de eigen opzichters en verwerkt in de begroting van het onderhoud.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. De uitgaven voor vervanging van keukens, badkamer en toiletten zijn niet ondergebracht in planmatig onderhoud maar als aparte post binnenrenovatie. De vervanging van keukens, badkamer en toiletten is vraaggestuurd. Dit zorgt ervoor dat hier geen cycli aangekoppeld zijn, maar budget per jaar.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli (aan te vullen door de corporatie):

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Onderhoud aan installaties (vervanging cv-ketel)	18 jaar
Dak vervanging	25 jaar
Gevel- en Voegwerk	50 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten;
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4);
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar.

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 10 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft Beter Wonen normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Dit is als volgt gedaan:

- Door de meerjarenonderhoudsbegroting te verlengen tot minimaal 15 jaar.
- Op basis van de 15 jaar begroting een gemiddelde norm per complex bepaald en deze ingerekend tot en met 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

4. EFG-Label

Beter Wonen heeft voor de 17 eenheden met een EFG label geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is voor € - aan achterstallig onderhoud ingerekend. Dit is verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25	€ 6.458.420,00
Gemiddelde streefhuur per maand	-€ 25	€ -6.651.776,00
Gemiddelde jaarlijkse lasten per woning	+ € 100	€ -4.129.753,00
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ -12.493.038,00
Disconteringsvoet	- 0,5%	€ 14.832.272,00

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 127,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2024: € 118 miljoen) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 2025 bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 82,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beter Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

3. Financiële vaste activa		
3.1 Latente belastingvordering		
Per 31 december 2025 bedraagt de latentie op de leningen € 0 en op de derivaten € 283.377.		
Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:		
	2025	2024
Latentie leningen o/g	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	7.200
Mutaties	-	-7.200
Boekwaarde per 31 december	-	-
Latentie derivaten		
	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	348.295	407.593
Mutaties	-64.918	-59.298
Boekwaarde per 31 december	283.377	348.295
Bij Beter Wonen is sprake van een drietal derivaten. Inzake deze derivaten is in 2018 en eerder geen latentie in de jaarrekening opgenomen. Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de derivaten bedraagt op 31 december 2025 nominaal € 1.173.009. Dit betreft het saldo van de actief en passiefpost inzake de marktwaarde van de derivaten. Fiscaal geldt dat het derivaat bij Beter Wonen niet tegen de marktwaarde gewaardeerd wordt, aangezien onvoldoende duidelijk is dat het verlies ook gerealiseerd zal worden.		
Rekening houdend met het feit dat de derivaten in beginsel binnen 10 jaar na ingangsdatum zullen vrijvallen, vertegenwoordigen de derivaten op de datum van vrijval geen marktwaarde meer. Zodoende is sprake van een commercieel-fiscaal verschil dat binnen een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd, zodat een latentie geboden is. De contante waarde van de latentie bedraagt per 31 december 2025 € 283.377.		
De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,64%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.		

4. Voorraden		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Herclassificatie vanuit in exploitatie	521.966	-
Af: desinvestering	-	-
Boekwaarde per 31 december	521.966	-
In totaal zijn per ultimo 2025 drie (2024: 0) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop tegen marktwaarde.		

5. Vorderingen				
	31-12-2025		31-12-2024	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	12.365	-	9.769	-
Overige vorderingen	64.757	-	43.415	-
Overlopende activa	103.462	-	135.509	-
	180.584	-	188.693	-
5.1 Huurdebiteuren				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
	2025		2024	
	€		€	
Huurdebiteuren	12.365		9.769	
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-		-	
Boekwaarde per 31 december	12.365		9.769	
De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,13% van de nettojaarhuur (2024: 0,11%).				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

5.2 Overige vorderingen en overlopende activa			
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2025		2024
	€		€
Overige vorderingen	54.184		36.757
Te ontvangen rente	10.573		6.659
Vooruitbetaalde posten	93.820		120.410
Overige overlopende activa	9.641		15.099
Nog af te rekenen servicekosten	14.543		-
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31 december	182.762		178.925
6. Liquide middelen			
	2025		2024
	€		€
Kas	2.127		2.138
Bank (direct opvraagbaar)	704.340		350.528
Bank (op termijn uitgezet)	481.199		504.541
Totaal liquide middelen per 31 december	1.187.667		857.207
7. Eigen vermogen			
7.1 Eigen Vermogen			
	2025		2024
	€		€
Kapitaal	23		23
Overige reserves	50.002.331		49.271.805
Herwaarderingsreserve	127.607.790		118.018.957
Totaal Eigen vermogen	177.610.143		167.290.785
Het verloop van de overige reserve is als volgt:			
	2025		2024
	€		€
Overige reserves 1 januari	49.271.805		45.270.572
Onttrekking uit resultaatsbestemming 2025	-574.941		3.243.545
Realisatie sloop en verkoop woningen	1.305.467		757.688
Overige reserves 31 december	50.002.331		49.271.805

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:			
	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	101.461.276	1.140.568	102.601.844
Realisatie uit hoofde van verkoop	-757.688	-	-757.688
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Toevoeging uit resultaatsbestemming 2024	16.029.594	145.207	16.174.801
Boekwaarde per 31 december 2024	116.733.182	1.285.775	118.018.957
Boekwaarde per 1 januari 2025	116.733.182	1.285.775	118.018.957
Realisatie uit hoofde van verkoop	-429.402	-	-429.402
Realisatie uit hoofde van sloop	-876.065	-	-876.065
Toevoeging uit resultaatsbestemming 2025	10.840.744	53.556	10.894.300
Boekwaarde per 31 december 2025	126.268.459	1.339.331	127.607.790

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ad € 10.319.359 als volgt te bestemmen:

- Onttrekking overige reserve € 52.975
- Toevoeging aan herwaarderingsreserve € 10.372.334

De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

8. Egalisatierekening

Het verloop gedurende het boekjaar is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	43.921	50.271
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-6.350	-6.350
Boekwaarde per 31 december	37.571	43.921

Dit betreffen vooruitontvangen huurbedragen van gemeente Kampen van Speel-o-theek (t/m 31-05-2019), Goedzorg B.V. (vanaf 1-6-2019) en ASCW, enkele participanten in het Kulturhus. De vrijval van de huurbedragen is gebaseerd op de duur van het huurcontract en de ingangsdatum van het huurcontract.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

9. Voorzieningen			
9.1 Voorziening nieuwbouw			
Het verloop van de post voorziening nieuwbouw is als volgt:			
	2025		2024
	€		€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	219.994		3.771.616
Effect stelselwijziging(en)	-		-
Boekwaarde per 1 januari	219.994		3.771.616
Dotaties	-1.850.718		1.502.135
Overheveling activa in ontwikkeling	2.620.064		-5.053.757
Boekwaarde per 31 december	989.341		219.994

De voorziening voor nieuwbouw is overwegend kortlopend van aard. De voorziening nieuwbouw heeft betrekking op de projecten Erfgenamenstraat en Zalk.

10. Langlopende schulden			
10.1 Leningen kredietinstellingen			
Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Beter Wonen is als volgt:			
	2025		2024
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	32.975.478		32.104.440
Bij: nieuwe leningen	8.500.000		2.900.000
Af: aflossingen	4.175.268		2.028.962
Boekwaarde per 31 december	37.300.211		32.975.478
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	3.131.919		1.475.266
Langlopend deel leningen	34.168.292		31.500.212
Geamortiseerde rente extendible leningen			
Beginsaldo geamortiseerde rente extendible leningen	1.428.755		1.684.501
Bij: swaption extendible leningen	-		-
Af: mutatie ten gunste van w&v	255.746		255.746
Saldo	1.173.009		1.428.755
Toevoeging geëxpireerde extendible lening	-		-
Eindsaldo geamortiseerde rente extendible leningen	1.173.009		1.428.755
Af: Kortlopend deel van de boekwaarde	255.746		255.746
Langlopend deel leningen	917.263		1.173.009
Totaal langlopende leningen	35.085.555		32.673.221
Marktwaaarde per 31 december	38.365.498		32.293.618

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Marktwaaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Extendible leningen

De geamortiseerde rente extendible leningen komt voort uit de waardering van de extendible lening. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de winst- en verliesrekening.

Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 37.300.211 (2024: € 32.975.478) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Vestia lening

Beter Wonen heeft de hoofdsom (€ 344.099) van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. De met de leningruil aangetrokken lening is in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (€ 830.248).

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
Roll over	1.800.000	< 1 jaar (kortlopend)	3.038.730
- 0 %	2.500.000	van 1 tot 5 jaar	10.898.215
0% - 1%	7.714.514	van 5 tot 10 jaar	16.206.026
1% - 2%	405.447	van 10 tot 15 jaar	4.500.000
2% - 3%	5.250.000	van 15 tot 20 jaar	3.000.000
3% - 4%	17.973.009	> 20 jaar	830.248
4% - 5%	2.830.248		
	38.473.219		38.473.219

Onder de langlopende schulden is geen achtergestelde schuld begrepen (2024: nihil). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 3.131.919 zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen. Voor het schuldrestant van de leningen geldt dat er geen hypothecaire zekerheid is verbonden. Tevens is er geen positieve of negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Het saldo van de langlopende schulden heeft geen betrekking op deelnemingen. Voor alle leningen geldt dat op de balansdatum wordt voldaan aan de leningsvoorwaarden.

10.2 Waarborgsommen			
Het verloop van de overige schulden is als volgt:			
	2025		2024
	€		€
Boekwaarde per 1 januari	230.506		235.249
Bij: toevoegingen	-		10.560
Af: aflossingen	16.860		15.303
Boekwaarde per 31 december	213.646		230.506

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn begrepen in de hierboven genoemde bedragen.
Het rentepercentage bedraagt 0% (2024: 0%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2025
12/05/2026

11. Kortlopende schulden en overlopende passiva			
	2025		2024
	€		€
Schulden aan kredietinstellingen	3.387.665		1.731.012
Schulden aan leveranciers	179.798		375.224
Belastingen en premies sociale verzekeringen	499.394		345.515
Schulden ter zake van pensioenen	10.562		10.318
Overige schulden	15.049		5.668
Overlopende passiva	455.673		347.931
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	4.548.141		2.815.669
11.1 Schulden aan kredietinstellingen			
	2025		2024
	€		€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.387.665		1.731.012
Overige schulden aan kredietinstellingen	-		-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	3.387.665		1.731.012
11.2 Schulden aan leveranciers			
	2025		2024
	€		€
Schulden aan leveranciers	179.798		375.224
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:			
	2025		2024
	€		€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	33.698		25.948
Omzetbelasting	465.696		315.369
Vennootschapsbelasting	62.219		4.198
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	561.163		345.515
11.4 Schulden ter zake van pensioenen			
De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:			
	2025		2024
	€		€
Schulden ter zake van pensioenen	10.562		10.318
Totaal schulden ter zake van pensioenen	10.562		10.318

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

11.5 Overige schulden			
De post overige schulden is als volgt samengesteld:			
	2025		2024
	€		€
Overige schulden	15.049		5.668
Totaal overige schulden	15.049		5.668
11.6 Overlopende passiva			
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:			
	2025		2024
	€		€
Accountantskosten	47.107		49.899
Niet vervallen rente	294.516		208.748
Vooruitontvangen huren	14.711		55.416
Nog te verrekenen servicekosten	-		1.867
Overige overlopende passiva	95.047		32.001
Lonen en salarissen	4.292		-
Totaal overlopende passiva	455.673		347.931
12. Financiële instrumenten en risico's			

Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Beter Wonen of zij vloeien direct voort uit die activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Beter Wonen is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente- of liquiditeitsrisico's.

Er wordt niet gehandeld in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Beter Wonen streeft naar bedrijfsfinanciering. Uitgangspunt voor het aantrekken van leningen is de vermogensbehoefte van het totale bedrijf, zoals die blijkt uit de kasstroomprognoses. Hierbij geldt dat:

- Beter Wonen overfinanciering wil voorkomen. Er wordt daarom niet meer en voor langere tijd geld (leningen en krediet) aangetrokken dan op grond van de kasstroomprognoses strikt noodzakelijk is.
- Beter Wonen streeft naar een gemiddelde rentevoet die maximaal gelijk is aan de disconteringsvoet die WSW hanteert.
- Beter Wonen streeft naar een gelijkmatige vervalkalender, waarbij jaarlijks maximaal 15% van leningenportefeuille aan renterisico onderhevig mag zijn.
- Het aantrekken van nieuwe leningen op de kapitaalmarkt dient waar mogelijk te geschieden onder WSW-garantie of borging van de gemeente.
- Nieuwe leningen moeten Beter Wonen voldoende flexibiliteit bieden om ook in de toekomst in te kunnen blijven spelen op renteontwikkelingen en de portefeuilleontwikkeling.
- Beter Wonen speelt, met inachtneming van het streven overfinanciering te voorkomen en renterisicovolumes te spreiden, actief in op de actuele rente op gelden kapitaalmarkt door in een laag rentende markt voor lange vastrentende leningen of voor korte variabel rentende leningen te kiezen en in een hoog rentende markt voor korte vastrentende leningen of voor variabel rentende leningen te kiezen. In beide situaties is van toepassing dat bij te verwachten verbetering van de vermogens en/of liquiditeitspositie gekozen kan worden voor leningen met een variabele hoofdsom.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Het gebruik van afgeleide financiële producten is slechts toegestaan als het in het teken staat van het rentemanagement (rente-instrumenten). Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide instrumenten met een open-einde karakter. Bij toepassing van rente-instrumenten of derivaten zal gehandeld worden binnen de geldende wet- en regelgeving van dat moment. Een voorstel tot gebruik van rente-instrumenten wordt, voorzien van een advies van een onafhankelijk deskundige, te allen tijde voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Er wordt niet overgegaan tot de inzet van rente-instrumenten dan nadat de Raad van Commissarissen haar goedkeuring heeft gegeven.

De belangrijkste risico's en het gevoerde beleid om die risico's te beperken zijn:

Kredietrisico: Beter Wonen werkt alleen met kredietwaardige partijen. In interne procedures zijn afspraken gemaakt hoe de kredietwaardigheid (rating) wordt vastgesteld. Beter Wonen heeft actief beleid om het risico van oninbare huur te beperken.

Liquiditeitsrisico: Beter Wonen houdt een liquiditeitsbuffer aan om aan lopende verplichtingen te kunnen voldoen.

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

Rente- of kasstroomrisico's: Rente- of kasstroomrisico's: Beter Wonen loopt rentekasstroomrisico's op vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor zover er sprake is van variabele renteaftspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de marktrente. In de toelichting op de balans onder langlopende schulden wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Geamortiseerde rente embedded derivaten

Onder langlopende schulden is met de benaming geamortiseerde rente embedded derivaten een correctie doorgevoerd vanwege de extendible leningen. Dit betreft een correctie ter omvang van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Het verloop van dit saldo is als volgt:

	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	vrijval ten gunste van de exploitatie x € 1.000	saldo te amortiseren rente per eind van het jaar x € 1.000	Totaal
2025	€ 135	€ 423	€ 121	750	€ 1.173
2026	€ 135	€ 288	€ 121	630	€ 918
2027	€ 135	€ 153	€ 121	509	€ 662
2028	€ 135	€ 18	€ 121	388	€ 406
2029	€ 18	€ -	€ 121	267	€ 267
2030	€ -	€ -	€ 121	146	€ 146
2031	€ -	€ -	€ 121	25	€ 25
2032	€ -	€ -	€ 25	0	€ -
2032	€ -	€ -	€ 25	0	€ -

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichting nieuwbouw

Er is een verplichting aangegaan voor 4.705.512 excl. BTW voor het bouwen van 21 appartementen.

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Saneringsheffing

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2024-2028 aangegeven dat er op dit moment geen indicaties zijn die erop wijzen dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

13. Huuropbrengsten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€			€
Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	8.626.468	8.579.606	46.861	8.226.542
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	580.450	292.425	288.024	561.011
	9.206.917	8.872.032	334.886	8.787.554
Af: huurderving wegens leegstand	-101.496	-100.356	-1.140	-81.661
Af: huurderving wegens oninbaarheid	0	0	-	-2.129
Totaal huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.105.421	8.771.676	333.746	8.703.764
13.1 Opbrengsten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	255.320	237.416	17.904	260.380
Contributies	-	-	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	255.320	237.416	17.904	260.380
Af:	-	-	-	-
Opbrengstenderving wegens leegstand	-18.458	-18.434	-24	-
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	-	-	-	-
	-18.458	-18.434	-24	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	236.862	218.982	17.880	260.380
13.2 Lasten servicecontracten	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	245.767	213.817	31.950	248.608
Contributies	-	-	-	-
Totaal lasten servicecontracten	245.767	213.817	31.950	248.608

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Toegekende personeelskosten	278.313	275.530	2.783	312.411
Toegekende overige organisatiekosten	346.204	342.742	3.462	301.128
Toegekende afschrijvingen	-	-	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	624.517	618.272	6.245	613.539
Toegekende personeelskosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Lonen en salarissen	220.366	218.162	2.204	249.108
Sociale lasten	31.477	31.162	315	35.320
Pensioenlasten	26.469	26.205	265	27.983
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	278.313	275.530	2.783	312.411
Hieronder volgt een overzicht van de afdelingen en bijbehorende fte's ultimo 2024:				
	2025			2024
Directie		0,94		0,94
Afdeling financiën		4,36		5,04
Afdeling vastgoed		3,33		3,33
Totaal		8,63		9,31
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Toegekende personeelskosten aan onderhoud				
Lonen en salarissen	169.655	167.958	1.697	161.853
Sociale lasten	26.318	26.055	263	24.594
Pensioenlasten	20.561	20.355	206	18.078
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	216.534	214.368	2.165	204.525
Toegekende personeelskosten aan overige organisatiekosten				
Lonen en salarissen	132.923	131.594	1.329	125.512
Sociale lasten	17.610	17.434	176	15.941
Pensioenlasten	17.669	17.492	177	15.645
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	168.202	166.520	1.682	157.098

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Toegerekende personeelskosten aan projecten				
Lonen en salarissen	113.011	111.881	1.130	106.992
Sociale lasten	14.754	14.606	148	13.629
Pensioenlasten	15.464	15.309	155	13.916
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	143.229	141.796	1.432	134.537
Toegerekende personeelskosten aan leefbaarheid				
Lonen en salarissen	11.365	11.252	114	18.886
Sociale lasten	2.098	2.077	21	3.276
Pensioenlasten	1.086	1.075	11	1.833
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	14.550	14.404	145	23.995
Toegerekende personeelskosten aan servicekosten				
Lonen en salarissen	1.330	1.330	-	-
Sociale lasten	278	278	-	-
Pensioenlasten	106	106	-	-
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.713	1.713	-	-
Totale personeelskosten				
Lonen en salarissen	648.650	642.177	6.473	662.351
Sociale lasten	92.535	91.612	923	92.760
Pensioenlasten	81.355	80.542	812	77.454
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	822.540	814.332	8.208	832.566

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Naar de stand van ultimo 2025 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1%. De vereiste beleidsdekkingsgraad lag (ultimo 2024) op 130,3%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Publicatie bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Beter Wonen ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2025 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Functie (functienaam)	H. Hoogenkamp / directeur-bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94,444%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.920
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	16.626
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	123.546
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	123.722
Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	
Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	
Totale bezoldiging	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
123.546



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Vergelijkende cijfers 2024	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	01-01-2024
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	94,444%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.667
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.438
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	117.105
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	117.111
Toezichthoudende topfunctionarissen	

Naam	S.R.H. Plass	L.B. Kroes	A.G. Kaashoek	C.B. Bos	P. Fransman
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25	15-apr-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-jan-25	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-25
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.329	524	6.289	6.289	4.455
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.650	1.113	13.100	13.100	9.367
Vergelijkende cijfers 2024					
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24	N.V.T.
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24	N.V.T.
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.670	5.825	5.825	5.825	N.V.T.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400	12.400	N.V.T.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.059.201	1.048.609	10.592	1.129.035
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.493.743	1.478.806	14.937	1.523.435
Toegerekende personeelskosten	216.534	214.368	2.165	204.525
Toegerekende overige organisatiekosten	170.427	168.722	1.704	118.303
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.939.905	2.910.506	29.399	2.975.297

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

De onderhoudslasten voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Planmatig onderhoud	2.241.737	2.219.320	22.417	2.450.061
- Planmatig onderhoud	1.493.743	1.478.806	14.937	1.523.435
- Binnenonderhoud	471.621	466.905	4.716	676.355
- Onvoorzien	82.893	82.064	829	88.857
- Toegerekende personeelskosten	108.267	107.184	1.083	102.262
- Toegerekende organisatiekosten	85.213	84.361	852	59.152
Mutatieonderhoud	213.971	211.831	2.140	134.085
- Mutatieonderhoud	117.230	116.058	1.172	53.378
- Toegerekende personeelskosten	54.133	53.592	541	51.131
- Toegerekende organisatiekosten	42.607	42.181	426	29.576
Klachtenonderhoud	484.197	479.355	4.842	391.151
- Reparatieonderhoud	302.133	299.111	3.021	227.519
- CV onderhoud	27.478	27.204	275	31.038
- APK/preventief onderhoud	57.846	57.268	578	51.887
- Toegerekende personeelskosten	54.133	53.592	541	51.131
- Toegerekende organisatiekosten	42.607	42.181	426	29.576
Totaal onderhoudslasten	2.939.905	2.910.506	29.399	2.975.297

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Toegerekende personeelskosten	-	-	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	479.889	475.090	4.799	492.723
Toegerekende afschrijvingen en boekresultaten	59.572	58.976	596	39.948
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	539.460	534.066	5.395	532.672

Toegerekende organisatiekosten

	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Waterschapslasten	116.108	114.947	1.161	112.046
Contributie Aedes	11.091	10.980	111	10.856
Verzekeringen	49.225	48.733	492	82.416
OZB	303.465	300.431	3.035	287.405
	479.889	475.090	4.799	492.723

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Toegerekende afschrijvingen en boekresultaten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	59.572	58.976	596	39.948
Totaal afschrijvingen en boekresultaten (im)materiële vaste activa	59.572	58.976	596	39.948
17. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille				
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
<i>Vastgoed in exploitatie</i>				
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.272.055	1.272.055	-	1.847.737
Af: direct toerekenbare kosten	10.705	10.705	-	22.245
Af: boekwaarde	622.605	622.605	-	885.438
Verkoopresultaat bestaand bezit	638.745	638.745	-	940.054
18. Waardeverandering vastgoedportefeuille				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (in exploitatie)	4.212.002	4.212.002	-	-
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (in ontwikkeling)	-2.085.404	-2.085.404	-	-1.502.135
Niet-geraliseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	4.478.017	4.423.546	54.471	17.110.407
Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille	6.604.615	6.550.144	54.471	15.608.272
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. /				
19. Nettoresultaat overige activiteiten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Beheerdiensten (Zonnepanelen)	154.760	154.760	-	145.382
Overige bedrijfsopbrengsten	12.736	12.736	-	5.681
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	167.496	167.496	-	151.063

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

20. Overige organisatiekosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Kosten RvC	44.575	44.129	446	42.178
Kosten verslaglegging	102.077	101.056	1.021	117.182
Heffing AW	8.871	8.782	89	14.568
Obligoheffing WSW	13.077	12.946	131	13.946
Saneringsheffing	-	-	-	-
Toegerekende personeelskosten	168.202	166.520	1.682	157.098
Toegerekende organisatiekosten	89.209	88.317	892	62.426
Toegerekende organisatiekosten	426.010	421.750	4.260	407.397
Accountantskosten				

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

			2025	2024
			Verstegen	Verstegen
			€	€
Controle van de jaarrekening			61.864	57.390
Andere controleopdrachten			5.371	5.155
Fiscale adviesdiensten			-	-
Andere niet-controlediensten			-	-
			67.235	62.545

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht.

21. Leefbaarheid				
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Toegerekende personeelslasten (niet-cyclisch)	14.550	14.550	-	23.995
Toegerekende overige organisatiekosten (niet-cyclisch)	27.042	27.042	-	18.771
Leefbaarheid (cyclisch)	5.172	5.172	-	13.468
Totaal leefbaarheid	46.763	46.763	-	56.234

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

22. Financiële baten en lasten				
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Amortisatieresultaat disagio leningen	-255.746	-253.189	-2.557	-255.744
	-255.746	-253.189	-2.557	-255.744
				-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
	2025			2024
	€	€	€	€
	€	99%	1%	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	10.950	10.841	110	6.908
Rentebaten Vestia lening	12.216	12.094	122	12.151
Overige baten	6.350	6.350	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29.516	29.285	232	19.059
Rentelasten en soortgelijke kosten				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	869.832	861.133	8.698	765.076
Rentelasten rekening-courant	-	-	-	-
Overige rentelasten	6.021	5.961	60	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	875.852	867.094	8.759	765.076
Totaal van financiële baten en lasten	590.590	584.621	5.969	490.273
23. Belastingen				
	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	
	2025			2024
	€	€	€	€
Belastinglatentie leningen o/g	-	-	-	7.200
Latentie derivaten	64.918	62.970	1.948	59.298
	64.918	62.970	1.948	66.498
Vennootschapsbelasting 2025	935.023	906.972	28.051	
Vennootschapsbelasting 2024	23.768	23.055	713	836.657
Vennootschapsbelasting 2023	-	-	-	18.012
	1.020.768	990.145	30.623	921.167
Op basis van een aantal uitgangspunten bedraagt het belastbaar bedrag over 2025 € 3.676.833. De hierover verschuldigde bedraagt € 935.023. De aangifte vennootschapsbelasting tot en met 2023 is definitief vastgesteld.				

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag		2025		2024	
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening		11.340.127		20.339.513	
Bij:					
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	88.702		20.276		
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-6.604.615		-15.608.272		
- Fiscaal lagere onderhoudslasten	116.250		120.782		
- Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	-		-		
		-6.400.113		-15.467.214	
Af:					
- fiscaal hogere overige bedrijfslasten	223.924		189.542		
- fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	51.249		53.663		
- fiscaal geen waardeveranderingen	-		-		
- fiscaal geen waardeveranderingen derivaat	-		-		
- volkshuisvestelijke sectorbijdrage (Vestia deal)	-		-		
- vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	255.746		284.108		
		530.919		527.313	
Belastbare winst		4.409.545		4.344.986	
Extracomptabele correcties					
Af: - Dotaties herinvesteringsreserve	-732.210		-960.330		
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-6.142		-4.685		
		-738.362		-965.015	
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten	5.600		5.600		
- Boetes	50				
		5.650		5.600	
Af: te verrekenen verlies		-		-	
Belastbaar bedrag		3.676.833		3.385.571	

		tarief	belastbaar		tarief	belastbaar	
	- 1e schijf => tot € 200.000	19,00%	200.000	38.000	19,00%	200.000	38.000
	- 2e schijf => vanaf € 200.000	25,80%	3.476.834	897.023	25,80%	3.185.571	821.877
Te betalen vennootschapsbelasting				935.023			859.877
Winst na belasting				2.741.810			2.525.694

Ultimo 2025 zijn er geen te verrekenen verliezen.

Het effectief tarief over 2025 bedraagt 9,00% (2024: 4,53%)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING 2025

		2025			2024		
		€			€		
		Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
12	Huuropbrengsten	9.105.421	8.771.676	333.746	8.703.764	8.380.534	323.231
13.1	Opbrengsten servicecontracten	236.862	218.982	17.880	260.380	226.531	33.849
13.2	Lasten servicecontracten	-245.767	-213.817	-31.950	-248.608	-216.289	-32.319
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-624.517	-618.272	-6.245	-613.539	-607.404	-6.135
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.939.905	-2.910.506	-29.399	-2.975.297	-2.945.544	-29.753
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-539.460	-534.066	-5.395	-532.672	-527.345	-5.327
	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			4.992.634			4.994.028
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.272.055	1.272.055	-	1.847.737	1.847.737	-
	Toegerekende organisatiekosten	-10.705	-10.705	-	-22.245	-22.245	-
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-622.605	-622.605	-	-885.438	-885.438	-
17	Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille			638.745			940.054
18.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.126.598	2.126.598	-	-1.502.135	-1.502.135	-
18.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.478.017	4.423.546	54.471	17.110.407	16.967.461	142.946
18	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			6.604.615			15.608.272
	Opbrengsten overige activiteiten	167.496	167.496	-	151.063	151.063	-
	Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
19	Nettoresultaat overige activiteiten			167.496			151.063
20	Overige organisatiekosten	-426.010	-421.750	-4.260	-407.397	-403.323	-4.074
				-426.010			-407.397
21	Leefbaarheid	-46.763	-46.763	-	-56.233	-56.233	-
				-46.763			-56.233
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	255.746	253.189	2.557	255.744	253.187	2.557
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29.516	29.285	232	19.059	18.868	191
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-875.852	-867.094	-8.759	-765.076	-757.426	-7.651
22	Saldo financiële baten en lasten			-590.590			-490.273
	Resultaat voor belastingen			11.340.127			20.339.513
23	Belastingen	-1.020.768	-990.145	-30.623	-921.167	-893.532	-27.635
				-1.020.768			-921.167
	Resultaat na belastingen			10.319.359			19.418.346

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2025

Directe methode	2025			2024		
	DAEB	€	niet-DAEB	DAEB	€	niet-DAEB
Ontvangsten						
Huren	8.784.899		333.746	8.392.533		312.232
Vergoedingen	232.478		30.572	242.672		30.572
Overheidsontvangsten	-		-	118.048		-
Overige bedrijfsontvangsten	193.241		-	252.152		-
Renteontvangsten	10.346		-	9.353		-
Saldo ingaande kasstromen		9.220.964	364.318		9.014.758	342.804
Uitgaven						
Erfpacht	-		-	-		-
Personeelsuitgaven	816.239		8.245	848.150		8.567
- Lonen en salarissen	442.918		4.474	471.112		4.759
- Sociale lasten	255.118		2.577	263.844		2.665
- Pensioenlasten	118.203		1.194	113.194		1.143
Onderhoudsuitgaven	2.663.705		26.907	2.734.480		27.621
Overige bedrijfsuitgaven	1.717.668		17.350	1.511.938		15.408
Rente-uitgaven	766.363		-	757.486		-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	21.948		-	20.132		-
Verhuurderheffing	-		-	-		-
Leefbaarheid	5.172		-	13.468		-
Vennootschapsbelasting	891.762		9.008	895.629		9.047
Saldo uitgaande kasstromen		6.882.918	61.509		6.782.283	60.643
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.338.046	302.808		2.233.475	282.161
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.272.055		-	2.117.739		-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-		-	-		-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	-		-
Verkoopontvangsten grond	-		-	-		-
(Des)investeringenontvangsten overig	-		-	-		-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.272.055	-		2.117.739	-
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-7.721.884		-	-4.846.569		-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-185.162		-1.870	-361.546		-3.652
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	-		-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	-		-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-	-		-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	-		-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	-		-
Aankoop grond	-		-	-		-
Investeringen overig	-7.847		-79	-71.648		-724
Externe kosten bij verkoop	-2.554		-	-21.695		-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-7.917.447	-1.950		-5.302.458	-4.376
Kasstroom uit (des) investeringen		-6.645.391	-1.950		-3.189.713	-4.376

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Financieringsactiviteiten ingaand							
Nieuwe te borgen leningen	9.500.000		-		3.500.000	-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-		-	-	
Uitgave							
Aflossingen geborgde leningen	-5.163.052		-		-2.616.811	-	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-		-	-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.336.948		-		883.189	-
Mutatie geldmiddelen		29.603		300.859		-67.055	277.785
Wijzigingen kortgeldmutaties		-					
Liquide middelen per 1 januari		857.207				908.787	
Liquide middelen per 31 december		1.187.667				646.477	

Scheiding DAEB/niet-DAEB

Begin 2017 is het ontwerpvoorstel scheiding DAEB/niet-DAEB ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Na een voorlopig oordeel van de Aw is het definitieve scheidingsvoorstel ingediend. Het definitieve scheidingsvoorstel is in augustus 2017 door de Aw goedgekeurd.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("RTIV") moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist voor corporaties die kwalificeren onder het 'verlicht regime'.

De kosten en kasstromen zijn zoveel mogelijk direct toegewezen aan de activiteiten, zoals kasstromen en resultaten uit huren en onderhoud. De resterende kasstromen en resultaten zijn toegerekend aan de activiteiten op basis van het door de AW goedgekeurde scheidingsvoorstel. Hierbij worden posten die niet direct toegekend kunnen worden aan het DAEB of niet-DAEB domein toegerekend op basis van de verhouding DAEB en niet-DAEB huren.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 12/05/2026.

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In de statuten van Beter Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Aan de raad van commissarissen van Stichting Beter Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Beter Wonen te IJsselmuiden gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis 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 Beter Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 13 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Beter Wonen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Beter Wonen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengst verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 13 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten, de financiële ontwikkelingen volgens de meerjarenbegroting 2026 – 2035, de correspondentie met het WSW en met de Aw. Tevens zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 87 tot en met 89. Hierin staat beschreven dat Stichting Beter Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
12 mei 2026 17:46 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA