

JAARVERSLAG 2025

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
2	Volkshuisvestingsverslag	7
2.1	Speerpunt: Verduurzaming en betaalbaarheid	7
2.2	Speerpunt: Beschikbaarheid	16
2.3	Speerpunt: Leefbaarheid	18
2.4	Speerpunt: Organisatie in verbinding	24
3	Risicobeheersing	34
4	Kwaliteit van onze organisatie	42
5	Verslag Raad van Commissarissen	49
5.1	Over besturen en toezicht houden	49
5.2	Toetsingskader en toezichtkader	49
5.3	Samenstelling RvC	50
5.4	Werkzaamheden in 2025	52
5.5	Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2025	53
5.6	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	53
5.7	Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol	55
5.8	Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT	55
5.9	Verslag vanuit de netwerkkrol	56
5.10	Functioneren Raad van Commissarissen	56
5.11	Honorering Raad van Commissarissen conform WNT	56
6	SHBW	59
7	Verslag Ondernemingsraad	61
8	Financiën	63
8.1	Ontwikkelingen en toekomstverwachtingen (voorjaarsnota)	63
8.2	Financiële positie	64
8.3	Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)	65
8.4	Ontwikkeling eigen vermogen	66
8.5	Waardering bezit	66
8.6	Oordelen externe toezichthouders	70
8.7	Treasury	71
8.8	Fiscaal beleid	73
	Balans per 31 december 2025	78
	Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2025	80
	Kasstroomoverzicht 2025	81
	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025	82
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	83

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	87
Grondslagen voor de resultaatbepaling	97
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	100
Toelichting op de balans per 31 december 2025	106
Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen	121
Financiële instrumenten	123
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	124
Overige toelichtingen	132
Ondertekening van de jaarrekening	134
Overige gegevens.....	135
Lijst met afkortingen	139

1

Algemeen

1 Algemeen

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van Beter Wonen.

Ook dit jaar kijk ik met trots naar de resultaten die we in 2025 behaald hebben.

Alle medewerkers van Beter Wonen zetten zich iedere dag met veel energie, betrokkenheid en plezier in om te zorgen dat onze huurders goed en betaalbaar wonen. Het is ons streven (toekomstige) huurders trots te laten zijn op hun woning, buurt en wijk. Samen met onze partners werken we dan ook intensief aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

Wij zien onszelf als koersvast en wendbaar. De doelen in onze ondernemingsstrategie zijn realistisch. We werken echter in een snel veranderende omgeving en dat vraagt om een organisatie die koersvast en in verbinding is maar ook wendbaar. Wij vertrouwen daarbij op het vakmanschap van onze medewerkers en op hun betrokkenheid bij onze huurders.

Beter Wonen heeft een aanzienlijke opgave op het gebied van verduurzaming. Het verduurzamen van woningen zorgt voor betaalbare en energiezuinige woningen. Het (versneld) verduurzamen van onze woningen heeft al jaren onze prioriteit. Ook in 2025 hebben we weer een aanzienlijk aantal woningen verduurzaamd. We liggen op schema wat betreft het verduurzamen van woningen met een slecht energielabel.

Daarnaast hebben we ons ingezet voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen en de leefbaarheid in de wijken. Om nog makkelijker in contact te komen met onze huurders in de wijken hebben we een koffiekar aangeschaft waarmee onze medewerkers de wijk in trekken. Dat heeft veel mooie gesprekken en zinvolle informatie opgeleverd.

In 2025 hebben we 30 appartementen aan de Bornerbroeksestraat, 18 woningen (middenhuur) aan de Parallelweg en 64 appartementen voor senioren aan de Gerard Doustraat opgeleverd. We zijn gestart met de verbouw van een pand aan de Adastraat. Voor Humanitas Onder Dak realiseren we in dat pand 26 zelfstandige studio's. Aan de Albert Cuypstraat bouwen we 40 gasloze appartementen die in 2026 worden opgeleverd. Daarnaast bereiden we nieuwe projecten voor, voor zowel nieuwbouw als vernieuwbouw.

We hebben een visie wonen en zorg opgesteld en we werken aan een duurzaamheidsvisie. Intern hebben we onze hardware en de telefooncentrale vervangen en heeft het thema digitale veiligheid veel aandacht gekregen. Dit om klaar te zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Het hebben van een dak boven je hoofd is één van de belangrijkste levensbehoeften voor mensen. Wij proberen daar dagelijks in te voorzien en doen wat daarvoor nodig is. Daarbij werken we zo optimaal mogelijk en actief samen met onze collega's van Sint Joseph, de gemeente en onze stakeholders en daar betrekken we natuurlijk ook de SHBW en onze huurders bij. Bij alles wat we doen staan onze huurders centraal!

Ik wil iedereen die zich in 2025 heeft ingezet voor Beter Wonen hartelijk bedanken en kijk uit naar de samenwerking in 2026. Samen maken we de stad iedere dag een beetje mooier.

Bestuursverklaring

Het bestuur van de Almeloze Woningstichting Beter Wonen te Almelo verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Almelo, 24 juni 2026
Marjan Nekkers
Directeur-bestuurder

2

Volkshuisvestingsverslag

2 Volkshuisvestingsverslag

In het volkshuisvestingsverslag geven we de realisatie van de doelstellingen uit de ondernemingsstrategie 2024-2027 per speerpunt weer.

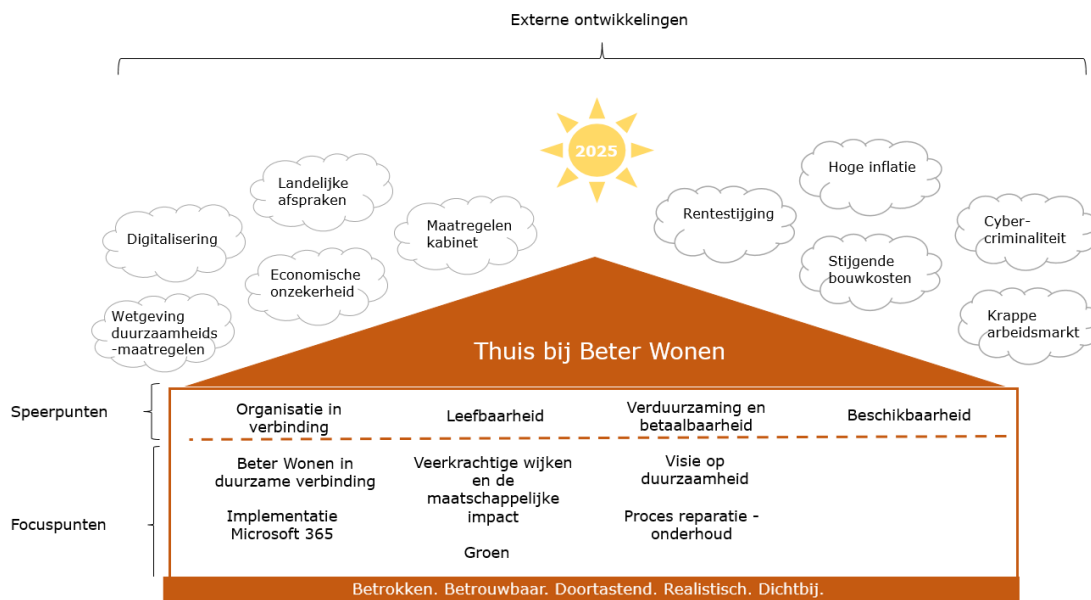
Thuis bij Beter Wonen. Dat is de titel van onze ondernemingsstrategie voor de periode 2024 – 2027.

Wij hebben in de ondernemingsstrategie vier speerpunten benoemd waar wij koersvast en wendbaar mee aan het werk gaan.

- Verduurzaming en betaalbaarheid.
- Beschikbaarheid.
- Leefbaarheid.
- Organisatie in verbinding.

Per speerpunt komen de activiteiten aan de orde die we concreet hebben uitgevoerd in 2025.

We beginnen per speerpunt met de focuspunten, die bijdragen aan het realiseren van de doelen uit de ondernemingsstrategie.



2.1 Speerpunt: Verduurzaming en betaalbaarheid

Wij willen blijven investeren in het verbeteren van woningen en tegelijk blijven inzetten op betaalbaarheid en huren betaalbaar houden.

Door onze woningen te verduurzamen, ervaren onze huurders lagere woonlasten en een beter wooncomfort. Bovendien dragen wij zo bij aan het verbeteren van het klimaat.

De betaalbaarheid van wonen is en blijft een belangrijk thema voor ons en onze huurders.

Binnen het speerpunt verduurzaming en betaalbaarheid zijn 2 focuspunten benoemd: visie op duurzaamheid en het proces reparatieonderhoud.

Focuspunt: visie op duurzaamheid

In 2025 hebben we ondersteuning gezocht in de begeleiding voor het opzetten van een duurzaamheidsvisie. Eind 2025 zijn we gestart met onderzoek naar 'Sustainable Development Goals' (SDG) waar wij onze bijdrage aan willen geven. In de eerste helft van 2026 werken wij verder aan onze visie op duurzaamheid en leveren wij ook een duurzaamheidsrapportage op. In deze visie hebben we o.a. beschreven aan welke SDG's wij actief willen bijdragen. Deze SDG's kunnen worden gezien als strategische doelstellingen en deze worden uitgewerkt naar tactische en operationele doelstellingen.

Over de activiteiten op het gebied van verduurzaming wordt op pagina 17 ingegaan onder investeringen en verbeteringen.

Focuspunt: Proces reparatie-onderhoud

Ondanks dat we van buitenaf door het KWH boven landelijk gemiddeld (positief) worden beoordeeld op het uitvoeren van reparatie onderhoud (RO), hebben we in 2025 een focuspunt opgenomen om intern het RO-proces verder te optimaliseren en professionaliseren. Sinds 2023 werden MJOB en calamiteiten in woningen uitgevoerd op het moment dat zij zich voordeden. Ook voerden we (grote) reparatie(s) en onderhoud uit in complexen waar geen MJOB meer voor staat. Deze kosten hebben een directe invloed op budgetten en ICR. Met RO als focuspunt willen we grip terugkrijgen op de budgetten en de kosten. Omdat Beter Wonen voor 2025 veel projecten op stapel had staan, hebben we ervoor gekozen om eerst kleinere actiepunten uit te werken die binnen de afdeling Vastgoed geoptimaliseerd kunnen worden. In 2026 zullen we analyseren en evalueren in hoeverre dit zijn vruchten heeft afgeworpen.

In de volgende paragrafen gaan we eerst in op verduurzaming en onderhoud en vervolgens komt de betaalbaarheid aan de orde.

VERDUURZAMING EN ONDERHOUD

Over de activiteiten op het gebied van verduurzaming (groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw) wordt op pagina 17 ingegaan onder investeringen en verbeteringen. In onderstaande paragrafen zoomen we in op het onderhoud (o.a. reparatieonderhoud, planmatig onderhoud, mutatieonderhoud).

Onderhoud van woningen

Wij zijn als corporatie verantwoordelijk voor technisch goede en onderhouden woningen. Vanuit ons planmatig onderhoud onderhouden we de woningen in onze stad. Het bouwjaar van onze woningen varieert van 1918 tot en met 2025. Dat houdt in dat woningen verschillend zijn in technische uitgangspunten en technische normen waar de woning volgens regelgeving aan zou moeten voldoen. We onderhouden onze woningen via onze onderhoudsströmen.

In dit hoofdstuk staan we bij elke stroom stil.

Onderhoud

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2025	2024	2023
Reparatieonderhoud	3.017	3.808	3.072
Mutatieonderhoud	2.492	2.847	2.000
Planmatig onderhoud	9.699	9.309	6.360
VVE onderhoud	488	437	385
Totaal	15.696	16.401	11.817

Tabel 2.1.1: Kosten onderhoud

Algemeen

Op totaalniveau zijn de uitgaven aan onderhoud afgenomen ten opzichte van 2024.

Reparatieonderhoud

De kosten voor het reparatieonderhoud zijn gedaald. Het reparatieonderhoud richten we nu nadrukkelijker op herstelwerkzaamheden. Complete badkamers en keukens incidenteel vervangen doen we niet meer. Badkamer- en keukenvervangingen is namelijk een MJOB activiteit en dient in het planmatige onderhoud te worden uitgevoerd. Hierdoor hebben we minder kosten in het reparatieonderhoud. Daarnaast hebben we minder reparatieverzoeken ontvangen. Een reden hiervan kan zijn dat we minder extreme weersomstandigheden hebben gehad (storm, overvloedige regen).

Wel zal het reparatieonderhoud de komende jaren niet ontzien worden. We hebben 7% meer oud vastgoed dan vergelijkbare corporaties en ook veel bezit van voor de oorlog. Omdat we relatief weinig van ons vastgoed verversen, worden de woningen steeds ouder. Dit vraagt meer van ons dagelijks onderhoud.

Ons reparatieonderhoud wordt door het KWH beoordeeld met een cijfer dat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde (A). Dat is met ons relatief oude bezit een goed resultaat.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat plaatsvindt op het moment dat een woning vrijkomt, voordat een nieuwe huurder de woning kan betrekken. De te muteren woningen hebben we onderverdeeld in een vijftal types (S, M, L, XL, XXL). Voor elk type zijn prijs- en planningsafspraken gemaakt met vaste, externe partijen. De XL en XXL types zien we als de "grote" woningen waar we veel onderhoudskosten hebben om de woning weer technisch gereed te krijgen. Over 2025 zijn er in totaliteit minder woningen gemuteerd. We hebben 352 kleine woningen minder gemuteerd en 67 grote woningen. Het gemiddeld mutatiebedrag voor de reguliere woningen lag ook nog eens lager, terwijl het gemiddelde bedrag per woning bij de grote woningen wel hoger is uitgekomen. Deze afwijking werd veroorzaakt door een aantal woningen die relatief veel geld hebben gekost.

Het KWH beoordeelt binnen het mutatieonderhoud zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder. Voor beide onderdelen scoorden we beter dan het landelijk gemiddelde (zie p. 25). Dat is een goed resultaat.

Planmatig onderhoud

Het planmatig werk is binnen begroting uitgevoerd en opgeleverd. Ook in 2025 merkten we dat levertijden van materialen, voldoende gekwalificeerd personeel en prijsstijgingen steeds meer druk zetten op de projecten. Om dit soort risico's zoveel mogelijk te beheersen, proberen we steeds eerder in te kopen. We willen al in januari starten met uitvoering. In Q4 van een voorgaand jaar willen we nu met het team Inkoop planmatige projecten eerder in de markt zetten.

Ons planmatige onderhoud wordt door het KWH beoordeeld met een cijfer dat hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Daarmee zijn we zeer tevreden.

VvE onderhoud

De VvE bijdrage is onderverdeeld in 10% servicekosten, 20% beheerkosten en 70% onderhoud. Deze laatste is inzichtelijk gemaakt in tabel 2.1.1. We zien hier een lichte stijging per jaar, dit komt voort uit de jaarlijks verhoogde VvE bijdrage.

Onderhoud ten laste van huurders

Onderhoudskosten ten laste van huurders worden onderverdeeld in 'rekening huurder' en 'onderhoudsabonnement'. Onder de post 'rekening huurder' vallen de kosten die vanuit reparatieverzoeken voor de rekening van de huurder komen en de kosten die bij mutatie voor rekening van de vertrekkende huurder komen.

Soort onderhoud	Onderhoud per soort (bedragen x € 1.000)		
	2025	2024	2023
Rekening huurder	280	302	456
Onderhoudsabonnement	323	319	319
Totaal	602	621	775

Tabel 2.1.2.: Onderhoud ten laste van huurders

We zien over 2025 een lichte daling van het onderhoud ten laste van huurders. Rekening huurder zijn uitgaven die verhaald worden op de huurder, omdat zij verantwoordelijk zijn voor de ontstane kosten. Dit vinden we geregeld terug in een "grote" mutatiewoning. De kosten die onder onderhoudsabonnement worden verantwoord, zijn dit jaar iets gestegen. Deze kosten worden gedekt door de opbrengsten van het onderhoudsabonnement.

Individuele woningverbetering

Individuele woningverbetering koppelen we aan een maximale huurprijs van een woning om de woning in de toekomst ook betaalbaar aan te kunnen bieden. Bij aanvragen voor individuele woningverbetering wordt daarom getoetst of de huurprijs van de woning binnen de gewenste prijs categorie blijft.

Jaar	Totaal investering in €	Aantal verbeteringen	Kosten per verbetering in €
2025	77.348	11	7.032
2024	52.060	11	4.733
2023	139.819	28	4.994

Tabel 2.1.3.: Woningverbeteringen

We zien dat het aantal aanvragen is gedaald. Dit komt met name doordat we minder ruimte geven voor individueel verduurzamen, maar meer projectmatig (vanuit kosten oogpunt).

BETAALBAARHEID

Huurprijsbeleid

Betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid van woningen blijft voor Beter Wonen onverminderd belangrijk als doelstelling. De huur is voor veel van onze huurders een groot deel van de maandelijkse uitgaven.

Beter Wonen is gebonden aan de Nationale Prestatieafspraken. Daarin is afgesproken welk percentage huurverhoging we per jaar aanhouden. En is ons jaarlijks een maximale gemiddelde huursomstijging opgelegd. Tot en met 2025 is dit percentage gekoppeld aan de CAO-loonstijging in plaats van de inflatie. Hiervoor is bewust gekozen, om zo betaalbaarheid voor huurders te kunnen waarborgen. Het loon stijgt namelijk meer dan de huur. In de NPA zijn ook afspraken gemaakt over de investeringen die wij als woningcorporaties moeten doen. Om deze te kunnen waarmaken, zijn wij voor een groot deel afhankelijk van de huren. Dit betekent dat we zo dichtbij de maximale huursomstijging proberen te komen als mogelijk is.

Tijdens het proces van de huurverhoging was er een wetsvoorstel om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen. Begin juni is dit voorstel alsnog niet aangenomen en konden de huren in de sociale sector met maximaal 5% verhoogd worden.

Sinds 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur van kracht. De Wet Betaalbare Huur zorgt ervoor dat de huurprijs beter aansluit bij de kwaliteit van de woning. Dit gebeurt met behulp van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Voor Beter Wonen verandert er weinig. Wij hielden altijd al rekening met de WWS-punten en vragen nooit een huurprijs boven de maximale grens. Voor de maximale huurverhoging gold: inflatie +1% of CAO-loonontwikkeling +1%, het laagste van deze twee percentages geldt als maximum. De DAEB-woningen kregen een aanpassing van 4,5% inclusief aftoppen. De niet-DAEB woningen werden met een minder hoog percentage van 4,1% (exclusief aftoppen) verhoogd dan de DAEB-woningen, gewoonweg omdat sociale werkzaamheden en commerciële activiteiten andere vastgelegde systematiek kenden.

Ook huurders met bijzondere contractafspraken zijn we het afgelopen jaar tegemoetgekomen. In deze bijzondere contracten wordt veelal gekeken naar de CPI.

Bij investeringen in duurzaamheid geldt dat we alleen nog huurverhoging rekenen voor het aanbrengen van zonnepanelen. In de toekomst zou dit ook kunnen gaan gelden voor een hybride installatie.

Verhuur van ons bezit

Woningtoewijzing

In 2025 hebben we opnieuw samengewerkt met 14 corporaties in één gezamenlijk woonvindsysteem voor woningzoekenden, namelijk WoningHuren.nl. Woningzoekenden hebben zo één website voor het zoeken naar een huurwoning in Twente en enkele gemeenten in de Achterhoek. Voor deze website is één inschrijving voldoende om het actuele woningaanbod te zien en te kunnen reageren. Hiermee zorgen we voor een eenvoudig en helder proces voor de woningzoekende. Woningen worden aan woningzoekenden toegewezen op basis van inschrijfduur, voorrangregels (zoals leeftijd) en de regels van passend toewijzen.

Bij huishoudens waar het inkomen onder de huurtoeslaggrens lag, mocht de kale (=netto) huur van de woning niet hoger zijn dan € 682,96 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens) of € 731,93 (voor 3 of meer persoonshuishoudens).

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar t/m	Passende huurprijs
1 persoon	€ 28.375	€ 682,96
1 persoon	tussen € 28.375 - € 49.699	allen
2 personen	€ 38.500	€ 682,96
2 personen	tussen € 38.500 - € 54.874	allen
3 personen of meer	€ 38.500	€ 731,93
3 personen of meer	tussen € 38.500 - € 54.874	allen

Tabel 2.1.4: Regels voor passend toewijzen in 2025

Naast de Europese regelgeving schrijft de Woningwet (2015) voor dat 95% van de woningzoekenden, die potentieel recht heeft op huurtoeslag, een woning toegewezen moet krijgen tot de geldende aftoppingsgrens. Dit noemen wij de passendheidstoets. Beter Wonen heeft over 2025 in totaal 99,6% van de te verhuren woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee aan de wettelijke eisen.

Naast het passend toewijzen van woningen moeten we ook voldoen aan de Europeanorm. Deze norm houdt in dat wij 85% van onze DAEB-woningen moeten toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.874. Beter Wonen heeft in 2025 in totaal 95,7% passend toegewezen.

Gemiddelde inschrijfduur woningzoekenden van Beter wonen bij WoningHuren.nl

De gemiddelde inschrijfduur bij een verhuring in 2025 was 4,1 jaar. In 2024 was dit nog 4,4 jaar. Normaal stijgt ieder jaar de gemiddelde inschrijfduur en dit laat zien dat de druk op de woningmarkt in Almelo blijft oplopen. Door onder andere het project Gerard Doustraat is het gemiddelde in 2025 gedaald. Het aantal reacties op een advertentie in 2024 was 268 en is in 2025 opgelopen tot 281.

Aanbiedingscoëfficiënt

De aanbiedingscoëfficiënt is het (gemiddeld) aantal keren dat Beter Wonen een woning heeft aangeboden, voordat deze geaccepteerd werd door een nieuwe huurder. We zien binnen Woninghuren.nl een behoorlijke stijging in de aanbiedingscoëfficiënt. In Woonburo konden woningzoekenden maximaal drie reacties plaatsen. Binnen WoningHuren.nl kunnen woningzoekenden onbeperkt reageren en is het mogelijk om bij meerdere corporaties te reageren.

	2025	2024	2023	2022	2021
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	1,93	2,38	1,80		
2. tussen kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	2,43	3,63	3,07	2,62	2,56
3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	2,39	2,98	3,21	3,10	2,91
4. tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	2,13	2,85	2,76	2,26	3,04
5. boven liberalisatiegrens	3,50	1,00	1,50	3,60	3,00
Eindtotaal	2,25	2,89	2,83	2,68	2,66

Tabel 2.1.5: Aanbiedingscoëfficiënt in relatie tot huurprijscategorie

Nieuwe verhuringen

Nieuwe verhuringen betreffen zowel nieuwe verhuringen bij mutatie (vertrek van een huurder uit een woning en de intrek van een nieuwe huurder) als verhuringen bij nieuwbouw. Het aantal nieuwe verhuringen zegt hiermee ook iets over de 'doorstroming' van de woningen. Het gaat over verschillende soorten verhuizingen die voor kunnen komen.

Nieuwe verhuringen algemeen

Het totaal aantal verhuringen in 2025 is gestegen ten opzichte van 2024. Woningen met een huur boven de 1^e en 2^e aftopping en boven de liberalisatiegrens zijn gestegen ten opzichte van 2024. Veruit de meeste nieuwe huurders behoren tot de groep éénpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan 49.699 (EU-norm prijspeil 2025).

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie	2025	2024	2023	2022	2021	2020
< € 477,20	36	44	65	100	116	84
Tussen € 477,20 – € 682,96	268	221	243	325	254	355
Tussen € 682,96 - € 731,93	36	53	57	85	49	48
Tussen € 731,93 - € 900,08	34	51	40	41	50	34
> € 900,08	30	12	8	8	7	11
Totaal	404	381	413	559	476	532

Tabel 2.1.6: Nieuwe verhuringen

Aantal beëindigde verhuringen

In totaal zijn 371 verhuringen (inclusief bedrijven) beëindigd in 2025. Het aantal nieuwe verhuringen (406) is meer dan het aantal beëindigde verhuringen. Dit komt o.a. door oplevering Gerard Doustraat.

Beëindigde verhuringen in aantallen	2025	2024	2023	2022	2021	2020
DAEB	348	344	382	501	417	430
Niet-DAEB	12	12	6	9	5	12
Bestemming Sloop	4	47	19	0	17	100
Bestemming Verkoop	7	15	0	1	14	16
Totaal	371	418	407	511	453	558

Tabel 2.1.7: Aantal beëindigde verhuringen

Specifieke doelgroepen

Beter Wonen helpt ook mensen bij hun woonvraag als ze daar zelf niet in kunnen voorzien. Ook voor deze zogenaamde specifieke doelgroepen bieden wij passende huisvesting. Denk hierbij aan ouderen of mensen met een verstandelijke beperking die langer zelfstandig thuis blijven wonen. Steeds meer mensen met psychiatrische problematiek gaan vanuit een beschermde woonvorm (intramuraal) zelfstandig wonen (extramuraal).

Sinds 2019 is Beter Wonen betrokken bij de zoektocht naar een regionaal antwoord op de uitstroom Maatschappelijke Opvang. Dit is een nijpend probleem aangezien het aantal dak- en thuislozen in de afgelopen jaren fors is toegenomen. Ook de huisvesting van vergunninghouders vraagt de nodige aandacht. Beter Wonen neemt ook haar verantwoordelijkheid inzake het bieden van huisvesting aan mensen die in het verleden te maken hebben gehad met woninguitzetting.

Beleid Beter Wonen

Het beleid van Beter Wonen is als volgt:

Woningtoewijzing	Categorie	Norm
Regulier	Passend Toewijzen	85%
Met Voorrang	Herstructurering	n.v.t.
	Sociaal of medische urgentie	5%
Directe bemiddeling	Convenant	5%
	Maatwerk	
	Prestatieafspraken (statushouders)	5%

Dit beleid is conform vertaald in de prestatieafspraken. In 2025 is 11,36% van de toegewezen woningen via urgentie (2,22%) en directe bemiddeling (9,14%) toegewezen.

Nieuwe verhuringen met urgentie

Er zijn 23 aanvragen binnengekomen bij de urgentiecommissie, hiervan zijn er 19 afgewezen en 4 toegewezen.

Afgelopen jaar zijn 2 huishoudens bij Beter Wonen op basis van een sociale urgentie gehuisvest. Wat betreft 1 huishouden is een urgentie toegewezen, maar deze is alleen nog niet geplaatst in een woning. Daarnaast heeft Sint Joseph in 2025 ook 1 huishouden met sociale urgentie gehuisvest.

Daarnaast is er de categorie met een medische urgentie. Er zijn 6 huishoudens met medische urgentie door Beter Wonen gehuisvest. Huurders meldden zich voor een medische urgentieverklaring bij het WMO-loket van de gemeente. Woningzoekenden met zo'n verklaring krijgen urgentie binnen WoningHuren.nl.

Nieuwe verhuringen niet-regulier

Afgelopen jaar is 9,14% van de toewijzingen gebeurd op basis van directe bemiddeling/niet-regulier (op basis van landelijke, regionale of lokale afspraken). Dit is conform afspraken en binnen de norm (15%). In samenwerking met gemeente en hulpverleningsinstanties verzorgt Beter Wonen, via directe bemiddeling, een woning. In 2025 zijn in totaal 376 DAEB-woningen verhuurd, waarvan 33 woningen direct bemiddeld zijn. Bij deze directe bemiddelingen zijn de volgende redenen gebruikt:

Calamiteit/Maatwerk:	2
Convenanten met Gemeenten:	1
Convenanten met zorgpartijen:	2
Herstructurering/Herhuisvesting:	2
Statushouders:	16
Uitstroom beschermd wonen:	5
Uitstroom maatschappelijke opvang:	5
Totaal:	33

Huisvesten van statushouders

De gemeente Almelo is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders (asielzoekers met verblijfsvergunning) die vallen onder de door het Rijk opgelegde taakstelling. De afspraken rondom het beschikbaar stellen van woonruimte door de Almelse woningcorporaties is belegd in de prestatieafspraken. Er zijn in 2025 bij Beter Wonen 16 huurcontracten getekend door statushouders. In totaal gaat het om 36 statushouders met 9 na-reizigers.

Nieuwe kans en drie-partijenovereenkomst

Beter Wonen biedt ook huisvesting aan kwetsbare doelgroepen, bij voorkeur in reguliere woningen daar waar dat passend is. Samen met partners werkt Beter Wonen aan een goed woon- en zorgklimaat voor deze mensen. Hierbij werken we vaak met een maatwerkaanpak.

Als een huurder alleen zelfstandig kan wonen met begeleiding, dan sluiten huurder, verhuurder en de ondersteunende organisatie (hulpverlener) vaak een drie-partijenovereenkomst. Deze overeenkomst verbindt de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder met de zorg/hulpverlener. De huurder krijgt adequate ondersteuning (zorg of hulp), waardoor overlast en onnodige risico's zoveel mogelijk worden voorkomen voor de leefomgeving en verhuurder.

Beter Wonen biedt huishoudens die in het verleden te maken hebben gehad met woningontruiming een zogenaamde 'nieuwe kans'. Deze personen hebben vaak nog een hoge, openstaande huurschuld bij een woningcorporatie. Deze personen krijgen een huurcontract 'onder voorwaarden'. Een drie-partijenovereenkomst kan onderdeel zijn van de 'nieuwe kans'.

Doelgroep uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Sinds 2019 is de uitstroom van personen vanuit een intramurale voorziening naar zelfstandig wonen geborgd in een regionaal werkproces 'uitstroom bescherm wonen' oftewel Cimot uitstroom. Afgelopen jaar zijn er 10 gehuisvest in een zelfstandige woonruimte van Beter Wonen.

Op 1 november 2021 startte het Experiment Uitstroom MO Twente. Het Experiment kende als doel en opgave om mensen vanuit de Maatschappelijke Opvang (MO) zo duurzaam en snel mogelijk richting zelfstandig wonen in één van de 14 Twentse gemeenten te begeleiden. Dit is mede ingezet op basis van goede resultaten van het gezamenlijke proces Doorstroom Beschermd Wonen dat gemeenten en corporaties al samen hebben geborgd. Dit experiment is verder omgezet tot 1 structurele aanpak: het Transferpunt. Vanuit deze uitstroom heeft Beter Wonen er 5 gehuisvest.

Huurleegstand

Leegstand relateren we aan de kosten van huurdering binnen Beter Wonen. Hierbij is de huurdering berekend ten opzichte van de totale huursom en onderverdeeld naar enerzijds de bestemming van de woningen (verhuur, sloop en koop) en anderzijds naar huurprijs (sociale huur of vrije sector).

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen DAEB	0,4%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,6%
Woningen niet-DAEB	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Exploitatieleegstand totaal woningen	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%
BOG	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,4%
Overige	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
Exploitatieleegstand totaal bezit	0,7%	0,6%	0,6%	0,9%	0,8%	1,1%	1,3%
Verkoopleegstand woningen/overig	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
Sloop leegstand	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	0,7%	0,2%
Totaal leegstand	0,8%	0,7%	0,6%	1,3%	1,9%	1,9%	1,6%

Tabel 2.1.8: Huurdering als percentage van de totale huursom

Huurachterstand en vorderingen

Huurachterstand (bedragen * € 1.000,-)	Stand ultimo 2025			Stand ultimo 2024		
	Aantal contracten	€	In % van jaarhuur *	Aantal contracten	€	In % van jaarhuur *
Huidige huurders (relaties)	184	161	0,33%	209	259	0,56%
Vertrokken huurders (relaties)	92	348	0,71%	116	465	1,00%
Totaal	276	509	1,04%	325	725	1,55%

* ten opzichte van de voortschrijdende werkelijke jaarhuur inclusief vergoedingen

Voorziening dubieuze debiteuren (bedragen * € 1.000,-)	Totaal 2025	Totaal 2024
Voorziening dubieuze debiteuren beginstand	580	911
BIJ: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	167	128
AF: Mutaties boekjaar	-330	-459
Voorziening dubieuze debiteuren eindstand	417	580

De huurachterstand per ultimo 2025 (€ 509.000,-) ligt lager dan de stand per ultimo 2024 (€ 725.000,-). Van de achterstand is 81% ouder dan 6 maanden. De verhouding tussen huidige huurders en vertrokken huurders bedraagt 32%/68%.

De totale afboekingen in 2025 bedraagt € 330.000,-. Dit betreft € 27.000,- aan huurontvangsten, € 269.000,- aan schade (onderhoudskosten voor rekening huurder) en € 34.000,- aan deurwaarderskosten. Dit komt neer op 8% afboeking inzake huur en 82% afboeking inzake schade (onderhoud rekening huurder) en 10% afboeking inzake deurwaarderskosten.

Ten opzichte van periode 12-2024 zien we een daling in de achterstand. Zowel het aantal contracten achterstanden van huidige huurders als vertrokken huurders ligt lager dan de stand per 2024. Dit komt door een volle bezetting van de afdeling incasso (per januari 2025) en een strenger beleid, minder betalingsregelingen, het vaker inzetten van huisbezoeken en intensievere overleggen met externe partijen.

De dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren voor 2025 bedraagt € 167.000,-, terwijl oorspronkelijk € 320.000,- was begroot.

Ontruimingen

Ontruimingen	Reden huurachterstand	Reden overlast	Reden hennep/drugs	Reden prostitutie	Reden overige	Totaal 2025	Totaal 2024	Totaal 2023	Totaal 2022
Samenstelling huishouden									
Alleenstaand / samenwonend zonder kinderen	5					5	3	0	4
Gezinnen						0	0	2	0
Garages						0	0	0	0
Bedrijven						0	0	0	0
Totaal ontruimingen	5	0	0	0	0	5	3	2	4
Tijdelijke ontruimingen	0	0	0	0	1	1			
Gedwongen Huuropzeggingen	0	0	0	0	1	1	4	3	5
Vrijwillige opzeggingen	0	2	0	0	2	4			

Team Sociaal Beheer is actief met wijkschouwen, huisbezoeken en een outreachende aanpak (actief en preventief contact zoeken) in wijk en buurt samen met netwerkpartners. We luisteren, signaleren en losse problemen op voordat ze groter worden. Maatwerk waar nodig met oog voor grenzen en sociale cohesie. Ter voorkoming van ontruiming zetten we eerder nu een gedragsaanwijzing in. Waar nodig zullen we een ontruiming aanvragen in samenspraak met netwerkpartners.

In 2025 zijn er 4 vrijwillige opzeggingen geweest ter voorkoming van een gerechtelijke procedure. Twee van deze casussen hadden te maken met ernstige overlast (met hulpverlening). In beide casussen ging het alleen op stellen zonder inwonende kinderen. Bij de andere casus ging het om woonfraude; huurder woonde niet op het adres. De laatste casus was een casus van een alleenstaande vrouw met GGZ-problematiek.

In 2025 is er één casus met een gedwongen/gerechtelijke uitspraak waarin een alleenstaande man gedwongen de woning moest verlaten. Hij wilde de woning overnemen zonder een gemeenschappelijke huishouding, wat niet toegestaan was volgens de uitspraak. Uiteindelijk vond er geen officiële ontruiming plaats.

In november heeft er 1 tijdelijke ontruiming met vonnis plaatsgevonden vanwege het niet meewerken aan verduurzaming. In dit geval betrof het een alleenstaande man die tijdelijk de woning diende te verlaten.

In 2025 zijn er 5 ontruiming met huurachterstand, waarvan 2 huurders de sleutels van tevoren hebben ingeleverd.

2.2 Speerpunt: Beschikbaarheid

Wij zijn er vooral voor huurders met een bescheiden inkomen. Daarom zorgen we voor voldoende betaalbare huurwoningen om deze doelgroep te huisvesten. Dit is een uitdaging, omdat we zien dat de beschikbaarheid van woningen onder druk staat.

De uitdaging voor Beter Wonen om voldoende aan te sluiten bij veranderende (woon)behoeften, en ons bezit op die manier toekomstbestendig te houden, blijft actueel. In dit hoofdstuk komen onze vastgoedstrategie en vastgoedsturing aan de orde en geven we een overzicht van onze investeringen.

Onze vastgoedstrategie

Alles wat we met ons vastgoed doen, relateren we aan onze portefeuillestrategie, die eind 2022 is vastgesteld. Daarmee beschikken we over een actueel strategisch kader voor onze vastgoedsturing.

In 2025 zijn we verder gegaan met de koers die is ingezet: we werken aan meer gedifferentieerde woonwijken, wat betekent dat in wijken met naar verhouding veel sociale huurwoningen ook andere type woningen worden toegevoegd (koop, middenhuur) en dat bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en buurten ook sociale huurwoningen worden toegevoegd. Denk hierbij aan de gebieden die onderdeel gaan uitmaken van 'Almelo Centraal' en de uitleglocaties zoals Aalanderveld.

Almelo Centraal is een grote binnenstedelijke herontwikkeling, die bestaat uit meerdere deelgebieden: Westerdok, Kerkelanden en Achter de Molen.

Voor het deelgebied Achter de Molen heeft de gemeente gevraagd of Beter Wonen hier sociale huurwoningen wil realiseren. De gemeente heeft hiervoor een aantal locaties aangewezen. In 2025 heeft Beter Wonen de bereidheid uitgesproken te onderzoeken of nieuwbouw van sociale huurwoningen in dit gebied haalbaar is.

In 2025 hebben we samen met de gemeente verder gewerkt aan de plannen voor onze focuswijk Kerkelanden (ook onderdeel van Almelo Centraal). Vooruitlopend daarop zijn we gestart met het aanhelen (terugkopen) van ons bezit in de omgeving Parallelweg. De gemeente heeft hier voorkeursrecht gevestigd en particulieren die hun woning willen verkopen moeten deze eerst aan de gemeente aanbieden. Als er overeenstemming wordt bereikt over de aankoop, dan koopt Beter Wonen deze woningen. We krijgen hiervoor een bijdrage vanuit het Rijk vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Met deze bijdrage kunnen we de woningen weer geschikt maken voor verhuur, in afwachting van de definitieve plannen voor deze wijk. Door deze woningen terug te kopen kunnen we regie pakken op de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. In de wijk Kerkelanden heeft Beter Wonen in 2025 18 nieuwbouwwoningen opgeleverd aan de Parallelweg. Deze woningen worden aangeboden in de middenhuur.

Ook voor de focuswijk Ossenkoppelerhoek werken we samen met de gemeente en collega corporatie Sint Joseph aan een wijkontwikkelingsplan. Beter Wonen heeft meerdere grondposities in deze wijk en we willen deze graag ontwikkelen op basis van een samenhangende visie op de toekomst van deze wijk. De wijk is aangewezen als 'sleutelproject' in het kader van de Woondeal die de gemeente heeft gemaakt met het Rijk. Daarmee verwachten we op termijn ook extra middelen vanuit het Rijk te kunnen aantrekken. In 2025 zijn we gestart met de realisatie van 40 levensloopbestendige appartementen aan de locatie Albert Cuypstraat. We hebben hier gekozen voor een uitvraag op basis van een Product Marktcombinatie (PMC). Dit in lijn met de portefeuillestrategie waarin we hebben aangegeven te willen onderzoeken in hoeverre conceptueel/industrieel bouwen aansluit bij de wensen van Beter Wonen. Ook zijn de 64 woningen aan de Gerard Doustraat in 2025 na een grondige renovatie opnieuw in verhuur genomen. Deze woningen zijn getransformeerd van portieketageflat naar galerijflat, geschikt voor senioren.

Voor De Riet werken we op basis van onze wijkvisie aan een 'routekaart' waarin we een doorvertaling maken van onze opgaven naar concrete projecten.

Voor de locatie Oude Veemarkt hebben we overeenstemming met de gemeente bereikt over het programma en het aandeel sociale huurwoningen. Samen met de marktpartijen in het gebied werken we de plannen verder uit. Op basis van deze plannen sluiten we een overeenkomst met de gemeente op basis waarvan we de benodigde ruimtelijke procedure kunnen doorlopen met als doel een omgevingsvergunning te krijgen.

In de wijk Aalderinkshoek hebben we besloten om 2 BOG panden te transformeren naar woningen. Deze BOG panden zijn gelegen in de plint van een appartementengebouw. Het is onze inschatting dat deze panden als bedrijfsruimte slecht verhuurbaar zijn en blijven, maar vanwege de ligging op de begane grond wel geschikt zijn om te transformeren naar woningen, bijvoorbeeld voor senioren.

In 2025 heeft Beter Wonen de locatie Adastraat van de gemeente aangekocht. Op deze locatie verzorgt Humanitas Onder Dak Twente de opvang voor dak- en thuislozen. De locatie was toe aan een grondige opknapbeurt. Het pand wordt omgebouwd naar 26 zelfstandige eenheden met ondersteunende voorzieningen.

In lijn met ons aan- en verkoopbeleid hebben we in 2025 ingezet op het verkopen van woningen in versnipperd bezit. In 2025 zijn 19 woningen en 1 BOG pand verkocht.

In Kerkelanden hebben we 4 woningen aangekocht. Ook in de binnenstad hebben we een woning teruggekocht. Dit was de enige woning in een appartementengebouw dat geen eigendom was van Beter Wonen, als gevolg waarvan er sprake was van een VvE. Met het aankopen van deze woning kon de VvE worden opgeheven. Hiermee geven we invulling aan ons streven naar het verminderen van het aantal VvE's.

Investerings en verbeteringen

Er is veel aandacht voor het verbeteren en energiezuinig maken van woningen. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders. De opgave is dat er na 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label. Op 31 december 2025 had Beter Wonen nog 366 woningen met deze energielabels (op basis van het NTA-prélabel).

In 2025 hebben we onze verduurzaming verder vormgegeven op basis van de maatregelpakketten uit de leidraad verduurzaming. We hebben 339 woningen verduurzaamd:

- 1 eengezinswoning aan de Elzenstraat in het Nieuwstraatkwartier;
- 59 eengezinswoningen in de Goedharthof e.o. in de Kerkelanden;
- 20 eengezinswoningen aan de Vinkenstraat e.o. in het Nieuwstraatkwartier;
- 31 eengezinswoningen aan de R. Verhulstlaan e.o. in de Ossenkoppelerhoek;
- 228 eengezinswoningen in de componistenbuurt in de Aalderinkshoek.

Naast verduurzaming waren de volgende vastgoedprojecten in 2025 in ontwikkeling:

- 64 appartementen (grootschalige renovatie) Gerard Doustraat (opgeleverd);
- 18 grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Parallelweg (opgeleverd);
- 30 nieuwbouwappartementen aan de Bornerbroeksestraat (opgeleverd);
- aankoop en renovatie Dak- thuislozen opvang Adastraat (in uitvoering);
- Nieuwbouw 40 appartementen Albert Cuypstraat (in uitvoering);
- Mogelijkheden flexwoningen (verkenning);
- Transformatie leegstaande bedrijfspanden Aalderinkshoek (in uitvoering).

2.3 Speerpunt: Leefbaarheid

Leefbaarheid en veiligheid in de wijk zijn belangrijke voorwaarden voor goed wonen voor onze huurders. Wij werken samen met partners aan veerkrachtige wijken, waarbij we dichtbij en zichtbaar zijn in de wijk.

Voor het speerpunt leefbaarheid zijn 2 focuspunten benoemd: groen en veerkrachtige wijken.

Focuspunt: Groen

In 2025 werd de beeldkwaliteit, en onderliggende afspraken over het waarborgen van de beeldkwaliteit van groen, in Almelo herijkt. Het gaat hier om groen dat door Beter Wonen wordt onderhouden en waarvoor zij hoveniers inhuurt. Dit punt is nog niet afgerond en wordt in 2026 voortgezet.

In dit project wordt ook complexmatig bekeken of er 70% kan worden opgehaald voor het (zowel kwalitatief als in beeldkwaliteit) verbeteren van het complexmatig groen. Dit deel is nog niet afgerond en wordt in 2026 voortgezet.

Ook is een bomenbeleid opgezet, waardoor Beter Wonen (meer) regie neemt over het snoeien, kappen of rooien van bomen in groen dat door Beter Wonen wordt onderhouden, maar ook in tuinen van huurders bij bijvoorbeeld mutatie van een woning.

Focuspunt: Veerkrachtige wijken en de maatschappelijke impact

In 2025 hebben wij opnieuw veel gedaan aan 'veerkrachtige wijken' en blijft dit een van onze focuspunten.

CircusVis heeft in 2025 een onderzoek gedaan voor de gemeente Almelo, waarbij het volgende ontwikkeling inzichtelijk is geworden:

- Een toenemend deel van de instroom bestaat uit bewoners in kwetsbare posities;
- Een toenemende concentratie van bewoners in een kwetsbare positie in corporatiewijken;
- Dit zijn juist de wijken waar de overlast en onveiligheid vaak (verder) verslechterd.

Situaties waar veel bewoners in een kwetsbare positie wonen en waar tevens veel overlast en onveiligheid is, verdienen veel aandacht. Dit geldt voor de volgende focus wijken:

- Kerkelanden
- Nieuwstraat kwartier
- Ossenkoppelerhoek
- Aalderinkshoek

Door dit onderwerp als focuspunt te behandelen, hebben wij onderstaande resultaten behaald:

- Met de gemeente en netwerkpartners hebben wij verder gewerkt aan het doorontwikkelen van de strategische en operationele overlegstructuren voor het realiseren van leefbaarheidsprojecten die voortvloeien uit de wijkopgaves 2023-2026. Er is een intensievere samenwerking tussen de wijkregisseurs van de gemeente, Avedan en team Sociaal Beheer van Beter Wonen, waarbij is ingezet op gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- Binnen Beter Wonen zijn de wijkvisies voor De Riet, Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek in 2025 afgerond.
- Met assetmanagement/vastgoed(sturing) is structureel overleg om Sociaal Beheer bij initiatief fase mee te nemen in de (vastgoed)ontwikkelingen in de wijk. Waaraan is er vanuit Sociaal Beheer behoefte gezien sociale problematieken en hoe kan Vastgoedontwikkeling hierop aansluiten. Differentiatie in de wijk, aantrekken van een andere doelgroep, type bewoning, ander prijssegment.
- Met de gemeente zijn we in 2025 begonnen met de ontwikkeling van de “Almelose aanpak” op het gebied van leefbaarheid. In 2026 wordt dit vervolgd.
- De sociale conditiemeting is in 2025 definitief vastgesteld. Dit betreft een format waarbij diverse gegevens wordt vastgelegd door middel van observatie van professionals (intern en extern), enquêtes/vragenlijsten voor huurders en data uit diverse systemen. De eerste conditiemeting wordt in 2026 gevuld. De uitgebreide sociale conditiemeting voor geheel Beter Wonen volgt in 2026.
- De driehoek tussen applicatie-eigenaar, functioneel beheerder en kerngebruikers is geprofessionaliseerd, waarbij is ingezet op een nieuwe structuur en betere samenwerking en afstemming binnen de driehoek. Daarnaast is de roluidelijkheid beter voor de teams, wat doet een kerngebruiker en wat kan het team verwachten van een kerngebruiker. VVA komt nog met een rapport waardoor deze professionalisering in 2026 wordt voortgezet. De nieuwe werkwijze van Sociaal Beheer is hierin meegenomen. Het voordeel voor de kerngebruikers is dat zaken nu gerealiseerd kunnen worden en dat de kerngebruikers meer nut en plezier krijgen in het kerngebruikerschap. Zo is er een start gemaakt om het zaakgericht werken te optimaliseren/updaten. Met als doel meer data van Sociaal Beheer te kunnen vastleggen in de diverse zaken, zodat de rapportages een beter en volledig beeld geven wat de actuelere statussen zijn van de wijken. Deze input wordt gebruikt in de dashboards die in 2026 worden aangeschaft. De dashboards gaan een concreet actueel beeld geven van de wijken.

Hieronder gaan we verder in op leefbaarheid in buurten en wijken en wonen en zorg.

Samen werken aan vitale buurten

Beter Wonen draagt op diverse manieren bij om de stad, de wijken en buurten meer in balans te brengen. Leefbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor goed wonen. Beter Wonen focust hierbij op de directe woonomgeving.

Om deze reden heeft Beter Wonen samen met de gemeente Almelo wijkanalyses gemaakt voor elke wijk en voor de gehele stad. Uit deze wijkanalyse zijn per wijk veerkrachtkaarten en diverse onderwerpen naar voren gekomen.

Vanuit de wijkanalyse heeft Sociaal Beheer in samenwerking met de wijkregisseurs van de gemeente Almelo wijkgericht een vertaalslag gemaakt hoe deze onderwerpen te vertalen naar een aanpak in de praktijk voor de periode van vier jaar 2023-2026. Hieruit ontstaan jaarlijks de wijkplannen per wijk.

Daarnaast beheert team Sociaal Beheer zelf (leefbaarheids)budgetten die in afstemming met de gemeente Almelo zijn opgesteld en heeft het team de regie op de wijkontwikkeling. Per wijk is gefaseerd aangegeven, in afstemming met netwerkpartners, wanneer welke projecten gestart worden en waar de hoogste prioriteit ligt.

Een aantal voorbeelden van onderwerpen: overlast van hangjongeren, onveiligheidsgevoel, drugshandel, eenzaamheid en armoede. Samen met netwerkpartners gaan we kijken hoe wij deze uitdagingen aangaan. Dit kan complexmatig met kleine aanpassingen, maar dit kunnen ook langlopende leefbaarheidsprojecten zijn in de wijk waar wij in gesprek gaan met bewoners achter de voordeur. De ABCD-methode is één van de methodes die wordt ingezet.

Het overkoepelende doel van Asset-Based Community Development (ABCD) is het van binnenuit werken aan een economisch, cultureel en sociaal opzicht leefbare buurt, door sociale relaties tot stand te brengen en onvermoede capaciteiten van bewoners, organisaties en instellingen binnen de lokale gemeenschap te mobiliseren.

Via flyers worden bewoners uitgenodigd voor een middag met een hapje en een drankje en tevens wordt er aangebeld en vinden er gesprekken plaats achter de voordeuren. Wat speelt er, waar ligt een behoefte, wat zijn wensen vanuit bewoners? Eén van deze initiatieven wordt verder uitgewerkt door de bewoners, zodat de verantwoordelijkheid vanaf het begin bij de bewoners ligt. Hierdoor blijven de bewoners aanjagers en wanneer een initiatief goed loopt zorgt dit voor een duurzame verbinding in de wijk of een complex. Voorbeelden hiervan zijn een moestuin in een gemeenschappelijke binnentuin, wijzigingen van parkeerplaatsen en speeltoestellen in een straat.

Per buurt was onze inzet in 2025:

Binnenstad	• Project Mennistenhoek. Vergroten sociale cohesie & betrokkenheid bewoners. Verbeteren uitstraling woonomgeving en verminderen van overlast. Vervolgacties n.a.v. ABCD-methode o.a.; bloementuin, jeu-de-boulebaan is vernieuwd, renoveren bankje onder de boom, boomschors bij speelplaats aangevuld • Project Prinsen-, Korte Prinsenstraat. Vijf dagdelen in het complex met ABCD-methode. Verbinding maken met de huurders en de huurders onderling. Vergroten betrokkenheid huurders, verbeteren uitstraling woonomgeving, verbeteren sociale cohesie. Schoon-heel-veilig. Opruimdag georganiseerd. • Project Manchester. Verbinden met bewoners, verbeteren uitstraling van het complex, incidentiele schoonmaakkosten beperken. • Schoonmaakcontracten nalopen van alle complexen in de Binnenstad. Bewoners stimuleren ook zelf schoon te maken voor eigen leefbaarheid. • Nieuwe bewonerscommissie Manchester opgericht. • Castello: In de recreatieruimte is de muziekinstallatie vernieuwd, middels de buurtwaardebon. • Castello: Aangezien er kerstversiering niet is toegestaan is er een fairybell (lichtjesboom buiten) aangeschaft. • Tuinkamer Woonkwadrant activiteiten verder uitgebreid voor bewoners. Burendag, voetbal kijkmomenten, kerstbijeenkomst. • Activiteitengroep in De Koppeling actiever. Nieuwe jongere vrijwilligers organiseren koffieochtenden, nieuwjaarsbijeenkomst en straks een kerstbijeenkomst.
Windmolenbroek	• Ondersteuning vastgoed bij 70% verduurzaming. Connectie en verbinding gelegd met bewoners. • Intensievere samenwerking met Noabershoe. Beter Wonen organiseert en sluit aan bij bijeenkomsten in het Noaberhoes met bewoners. • Intensievere samenwerking buurtteam Windmolenbroek. • Aanpak overlast hangjongeren winkelcentrum de Gors.
Aalderinkshoek	• Wijkacties met koffiekar. Vier bewonersbijeenkomsten. Verbinden met huurders, inventariseren wat er speelt en wat Beter Wonen kan oppakken met bewoners (ABCD-methode). • Recreatieruimte Karelia vernieuwd. Door de ruimte op te frissen, hebben we een plek gecreëerd die uitnodigt tot sociale interactie, ontspanning en voor het organiseren van activiteiten vanuit bewonersinitiatieven. • Het project "Gezellig buurten" is een bewonersinitiatief dat gericht is op het bevorderen van de sociale interactie in de Karelia. • Project groen in de Karelia. Een bewonersbijeenkomst is gehouden voor de aanpak van het groen om het complex inclusief realisatie van een scootmobielruimte. • Aanpak achterpaden.

Kerkelanden	• Het project "In Gesprek met Bewoners van de Thorbeckelaan" is een uitbreiding van de intensieve aanwezigheid in het complex. We willen hun behoeften en wensen inventariseren en samen tot oplossingen komen. Door de bewoners actief te betrekken kunnen we samen werken aan een schonere, veiligere en woonomgeving. • Bureninitiatief Burendag Parallelweg in samenwerking met Avedan. • Plantenbakken en beplanting vernieuwd aan de Goeman Borgesusstraat (bedrijfspannen/wijkkantoor). • Opruimdag/containerdag Kerkelanden.
De Riet/Nieuwland	• Actief deelnemer aan het project Leeflab met straat- en deur aan deur acties. In 2025 in de Irisstraat/Reigerstraat/Pijkruidstraat/Biezenstraat en Kroos-/Klimopstraat. • Opruimdagen van tuinen en daarbij in gesprek met bewoners over wat leeft in de straat. Gagelstraat, Biezenstraat, Zwanebloemstraat en Reigersstraat zijn hier voorbeelden van. • Snel inspelen op de hulpvraag. In samenwerking met de GGD/GGZ en of andere partners. • Opbouwen en versterken van samenwerking met partners in de wijk. Gemeente, Politie, Avedan, Stichting Present, GGD. Daarbij zoeken naar passende en constructieve overlegstructuren en inzetmogelijkheden. • Containers plaatsen met de mogelijkheid eenmalig tuin, woning of schuur weer op orde te brengen. • Koffiemomenten in een straat om laagdrempelig in gesprek te komen over leefbaarheidsaspecten. • Ondersteunen bewonersinitiatieven om de sociale cohesie te versterken, zoals voorjaarsbloeiërs, kerstversiering, straatfeest, straatschoonmaakdagen, straatspeeldagen. • Verbeteren zichtbaarheid door aanschaf en inzet koffiekar, banners en bedrijfskleding, als onderdeel van project Leeflab. • Verhogen van de frequentie van wijk rondes. • Actief in gesprek met bewoners over tuinonderhoud. • Plaatsen van beveiligingscamera's bij de complexen de Magnolia en de Riethorst.
Schelfhorst	• In de Terp hebben wij huismeester dienstverlening intensief, die zich dagelijks inzet voor de leefbaarheid in het complex. Zij onderhoudt dagelijks contacten met bewoners en is tevens een luisterend oor voor veel bewoners. • Tuin bij hoofdingang Groot Bokhove gerooid en opnieuw aangelegd met 'green to colour' concept. • Vluchtplan gemaakt in de Buitenhof: in het wooncomplex ontbrak het aan een goed beschreven vluchtplan. Deze is samen met Vastgoed gemaakt door plattegrond met vluchtroute op iedere verdieping te hangen. Ook hebben huurders een flyer ontvangen, waarin beschreven staat, wat te doen bij brand/calamiteiten.
Nieuwstraatkwartier	• Herzien van groen rondom de parkeerplaatsen aan de Wondedwarsweg en de Wondestraat en de tuin van het Omar Kadanplein. • Voorjaarsfestijn bij de Hagedoorn, met bewoners in gesprek over leefbaarheid en behoeftes in de wijk. • Gezamenlijk zomerbloeiërs bij de voordeur, Gagelstraat, Lindestraat en Nieuwstraat. • Zomeractiviteiten voor de jeugd in het Nieuwstraatkwartier. • Halloween voor de jeugd (100 deelnemers), op het Vinkenplein. • Kerstverlichting in de straat, Lindestraat en Nieuwstraat. • Kerstmarkt op het Vinkenplein. • Gezamenlijk lunch 1e kerstdag in de Schöppe.

	• Spreekuren met samenwerkingspartners in de Hagedoorn.
Ossenkoppelerhoek	• 4 wijkacties gehouden (ABCD-methode) in samenwerking met de Gemeente en Avedan in het gebied rondom de Gerard Doustraat, Jacob v. Ruysdaelstraat, Jan v. Goyenstraat, Frans Halsstraat. • Containeractie omgeving Jacob van Campenstraat. Bewoners aanspreken op ongewenst gedrag. • In samenwerking met team ondermijning van de gemeente is er een actie geweest bij het complex Gerard Dou 10-72 en bij de garages nabij dit complex. Er zijn geen ondermijnende activiteiten waargenomen. • Samenwerking met de BOA's. Er is een goed contact met de BOA's, zowel op het gebied van milieu als handhaving en jongeren. Het wijkteam heeft deelgenomen aan een actie van de BOA's om bewoners te wijzen op hoe om te gaan met het aanbieden van afval en het tegengaan van illegale afvaldumping in en rondom de complexen. • Ingrepen met betrekking tot brandveiligheid, weesfietsen, dumpen afval, vandalisme. • Investerings in groen in beide complexen aan de Gerard Doustraat met betrekking tot veiligheid en vuildump. • Complex De Meesters: intakegesprekken met betrekking tot plaatsing huurders. Het wijkteam heeft geassisteerd bij het voeren van intakegesprekken.

Tabel 2.3.1: Inzet per buurt

Wonen en zorg

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen krijgt bij Beter Wonen veel aandacht. We verwachten de komende jaren een toename van zorgbehoevenden in stad en wijken door onder andere vergrijzing en vereenzaming.

Onze belangrijkste keuzes op het gebied van wonen en zorg zijn:

- We zijn er voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in zo normaal mogelijke woningen.
- Door de samenwerking met andere partijen is in een aantal complexen zorg en welzijn dichtbij beschikbaar. We stimuleren passende netwerken voor onze huurders, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We werken samen met anderen aan een goed woon- en zorgklimaat.

In 2025 hebben we gewerkt aan een eigen wonen-en-zorgvisie binnen Beter Wonen. Dit wordt in 2026 verder uitgewerkt in het focuspunt Wonen en Zorg.

De belangrijkste zorgpartijen waar wij mee samenwerken:

		Aantal woningen*
Aveleijn	Aveleijn biedt een breed scala aan zorg, ondersteuning en ontwikkeling. Dit gebeurt vooral op de gebieden wonen en dagbesteding. Zij huren meerdere locaties van Beter Wonen: De Wonde, De Riet, 't Brock, De Houtsnip, Lavendel (Haaksbergen) en enkele individuele woningen in de wijk.	167
J.P. van den Bent Stichting	De J.P. van den Bent Stichting focust zich op ondersteuning van mensen met een beperking op het gebied van wonen, logeren en bij crisissituaties. Zij huren 3 losse woningen verspreid door de stad voor individuele cliënten.	3
RIBW Groep Overijssel	De RIBW is de Regionale Instelling voor Beschermd Wonen. Sinds 2015 huren zij complex 2230.10 met 26 woningen aan de Thorbeckelaan. Daarnaast huren ze enkele losse woningen verspreid door de stad voor individuele cliënten.	32

Tactus Verslavingszorg	Tactus Verslavingszorg is specialist op het terrein van de verslavingszorg. Zij huren één woning in de Klimopstraat voor een individuele cliënt.	1
Twentse Zorgcentra	Sinds 2010 zijn 19 woningen op de locatie bij de Koppeling aan de Brouwerijstraat complexmatig verhuurd aan de Twentse Zorgcentra (TZC). Op een tweede locatie (Groot Bokhove) verhuren we sinds 2012 ook 9 eenheden aan de TZC.	28
ZorgAccent	ZorgAccent levert in de Castelloflat diensten waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We merken dat bewoners het prettig wonen vinden in de Castelloflat. De aanwezigheid van de activiteiten door Zorgaccent heeft een positief effect op het welbevinden van de huurders en op de verhuurbaarheid van het complex. Ze huren bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen.	n.v.t.
Stichting Wopit	Stichting Wopit heeft als doel het bevorderen van woonmogelijkheden voor mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Zij stimuleren mensen om zo zelfstandig mogelijk te wonen. Ze huren een recreatieruimte en bieden begeleiding aan onze huurders in het complex 4001.10 De Hop. Op voordracht van Wopit worden de 26 woningen aan cliënten van Wopit verhuurd.	26
Stichting Brunnera	Stichting Brunnera verleent zorg op maat, rekeninghoudend met de persoonlijke situatie, en met de verschillen in achtergrond, cultuur en religie. Zij huren één woning voor een cliënt in de Castelloflat.	1
Stichting Residentie Buitenzorg	Residentie Buitenzorg is een Wtza-toegelaten zorginstelling voor specifieke doelgroepen. Zij richten zich op de Indische en Molukse ouderen. Zij huren sinds 2015 het complex 7820.10 aan de Rijnstraat voor deze doelgroep.	38
De Weerde	De Weerde biedt kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. Zij huren drie losse woningen in de stad voor individuele cliënten.	3
Stichting Thuis team Twente	Stichting Thuis team Twente voorziet in een maatschappelijke behoefte op het gebied van instandhouding en ondersteuning van mantelzorgsystemen rond mensen met een langdurige zorg- of ondersteuningsvraag. Zij huren één woning in de Reigersstraat voor een individuele cliënt.	1
De Drie Notenbomen	In de voormalige Acaciaschool bevinden zich sinds 2023 kleinschalige woonvoorzieningen. Er is een Thomashuis voor mensen met een verstandelijke beperking en een Herbergier voor mensen met dementie.	25
Ambulante Zorg Tweekelerveld	Ambulante Zorg Tweekelerveld biedt ambulante begeleiding op diverse leefgebieden. Zij huurt twee woningen in De Riet voor twee individuele cliënten.	2
Totaal		312

Tabel 2.3.2: Zorgpartijen waar Beter Wonen mee samenwerkt * Peildatum 31 december 2025

Buurtbemiddeling

In geval van overlast schakelen we soms de hulp in van Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een methode waarin onafhankelijke en speciaal opgeleide vrijwilligers burens helpen om weer met elkaar in gesprek te komen en goede afspraken te maken. Beter Wonen werkt hierin samen met Sint Joseph, politie en andere partners. Buurtbemiddeling werkt het beste bij niet al te ernstige problemen en in een vroeg stadium. Afgelopen jaar waren er in Almelo in totaal 129 meldingen.

Deze meldingen bestaan uit meldingen aan buurtbemiddeling van bewoners zelf, meldingen via Beter Wonen of andere partners of rechtstreekse verwijzingen van Beter Wonen of andere partners.

Afgelopen jaar zijn 51 meldingen succesvol afgerond. Het aantal succesvolle meldingen ligt ongeveer gelijk aan het jaar daarvoor. 13 meldingen waren ongeschikt. Een casus is ongeschikt voor buurtbemiddeling als in een geschil al andere instanties zijn betrokken zoals politie, rechterlijke macht en als de casus niet in een vroeg stadium bij buurtbemiddeling wordt aangemeld. Buurtbemiddeling wordt het meest ingeschakeld bij geluidsoverlast, pesterij/intimidatie en tuin-/buitenproblemen.

Via Beter Wonen ontving buurtbemiddeling 28 meldingen, waarvan 26 door huurders zelf en 2 door medewerkers (zie tabel). Van de 129 meldingen is geluidsoverlast de grootste categorie, in totaal 48 meldingen.

Herkomst	2025	2024	2023
Beter Wonen	2	1	1
Gemeente	0	1	1
Overig*	12	9	7
Politie	9	15	7
STJA	4	4	4
Wijkwerk	1	0	1
Zelfmelders eigen initiatief	52	24	23
Zelfmelders overig	0	8	3
Zelfmelders via Beter Wonen	26	38	35
zelfmelders via gemeente	4	5	4
Zelfmelders via Politie	11	15	22
Zelfmelders via STJA	7	8	12
Zelfmelders via wijkwerk	1	2	3
Totaal	129	130	123

2.4 Speerpunt: Organisatie in verbinding

De komende jaren versterken we de samenwerking met onze partners om samen zo goed mogelijk de volkshuisvestelijke doelen te realiseren en we zetten de ingezette lijn rond de organisatie-ontwikkeling voort.

Binnen het speerpunt organisatie in verbinding is er een organisatiebreed thema en een focuspunt benoemd: Beter Wonen in duurzame verbinding en implementatie van Microsoft 365.

Programma Beter Wonen 'In duurzame verbinding'

In 2025 zijn we verder aan de slag gegaan met één organisatie breed thema: Beter Wonen in duurzame verbinding. Dit thema loopt net als de ondernemingsstrategie 4 jaar.

Binnen het thema "Beter Wonen in duurzame verbinding" gaat het om de verbinding met de huurder, de verbinding met elkaar en de verbinding met onze samenwerkingspartners. Om onze dienstverlening naar huurders hoog te houden en zelfs te verbeteren, stelden wij in 2025 een aantal zaken centraal. Het ging hierbij om integraal (samen)werken, feedbackcultuur en interne/externe servicegerichtheid. Met het verbeteren van deze zaken, kunnen wij zowel intern als met onze huurders en partners onze dienstverlening verbeteren. We pakken dit thema integraal op en betrekken medewerkers, partners, bestuur, OR en huurders hierbij actief.

De focus lag hierbij in 2025 op het integraal werken, de feedbackcultuur en projectmatig werken.

Wij hebben een training 'projectmatig werken' georganiseerd voor zo'n 35 medewerkers die al projectmatig werken of dit in de nabije toekomst meer gaan doen. In 2026 bekijken wij hoe wij het projectmatig werken verder kunnen uitbouwen in ons werk. Het stellen van doelen en het

beschrijven van resultaten als ook het maken van plannen van aanpak per project willen wij scherp inzetten, zodat wij goede focus houden op wat wij willen bereiken met een bepaald project.

Een van de resultaten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek van 2024 bracht naar voren dat feedback geven meer aandacht mag krijgen. We hebben daarom voor iedereen in de organisatie in 2025 een training 'effectief samenwerken' georganiseerd. Door in gemixte groepen feedback geven en ontvangen en samenwerken als onderwerp met elkaar te behandelen, hebben wij meer begrip voor elkaar gekregen. We hebben ook handvatten gekregen om beter met elkaar feedback te delen.

Behalve feedback kwam ook de werkdruk naar voren als een onderwerp waar we actie op wilden ondernemen. Om beter te weten wat medewerkers precies als een te hoge werkdruk zien, hebben wij in 2025 een gedetailleerde uitvraag gedaan op dit onderwerp. Volgend jaar wordt er verder actie ondernomen op dit thema.

Focuspunt: Implementatie Microsoft 365

In ons ICT-beleidsplan 2025-2027 hebben wij de invoering van het werken met Teams en Sharepoint (onderdelen Microsoft 365) als actieplan geformuleerd. Het doel van het project is het verder uitnuttigen van Microsoft 365 waardoor we efficiënter en effectiever kunnen (samen) werken alsook het verder benutten van de functionaliteiten uit de Microsoft 365 zoals Teams, OneDrive en Sharepoint.

Het concept projectplan is in december in het MT aan de orde gesteld om input op te halen voor het inrichten van de projectorganisatie en de definitieve planning. In 2026 wordt het projectplan vervolmaakt met input van een brede vertegenwoordiging van Beter Wonen medewerkers. De geplande start van de implementatie van Microsoft 365 is maart 2026.

Hieronder gaan we verder in op de verbinding met onze huurders en onze samenwerkingspartners, waaronder prestatieafspraken en communicatie.

In verbinding met onze huurders

De meest duurzame verbinding hebben we met onze zittende huurders. Zij huren soms al jaren bij ons. Daarom stellen we het perspectief van onze huurder centraal en laten we ons leiden door de menselijke maat. We gaan in gesprek en zoeken contact om persoonlijk maatwerk te kunnen leveren.

Kwaliteit van de dienstverlening

We meten op verschillende manieren de kwaliteit van onze dienstverlening. Bijvoorbeeld door het nabellen van klanten of door het versturen van vragenlijsten. Dit geeft ons inzicht in de diensten die we goed doen óf minder goed doen.

Onze dienstverlening volgens KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt continu de kwaliteit van onze dienstverlening. Hiervoor versturen ze verschillende vragenlijsten met betrekking tot: algemene waardering, woning zoeken, nieuwe woning, huur opzeggen, reparaties en onderhoud.

Ons doel van afgelopen jaar was om op alle onderdelen van KWH minimaal het landelijke gemiddelde te scoren. In de volgende tabel zijn onze resultaten opgenomen.

Onderdeel	NL	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Algemene waardering	7.1	7.0	7.1	7.1	7.2	7.2	-	-	7.2
Nieuwe huurders	7.8	8.0	8.1	8.0	7.7	7.9	7.7	7.9	7.4
Vertrokken huurders	7.9	8.3	8.1	7.6	8.0	7.8	8.0	7.6	7.8
Reparaties	8.2	8.5	8.6	8.2	8.2	7.9	7.6	7.6	7.6
Onderhoud	7.5	7.7	7.9	7.4	7.6	7.3	7.5	7.7	7.9
Groot onderhoud	7.6	7.1	7.4	7.4	7.6	-	-	-	-

Tabel 2.4.1: Scores KWH

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat we op alle onderdelen rond het algemene gemiddelde scoren. Rondom groot onderhoud hadden we een erg lage respons score van huurders die dit hebben beoordeeld. Zowel de respons als het proces heeft onze aandacht. Verder zijn we vooral tevreden met de mooie cijfers die we hebben ontvangen van onze huurders.

Binnen Beter Wonen werken we sinds 2021 met een KWH-kernteam. Dit team doet actief onderzoek naar onze dienstverlening en komt met concrete aanbevelingen om deze te verbeteren.

Onze dienstverlening volgens Aedes

Elk jaar publiceert Aedes de resultaten van de Aedes-benchmark. In deze benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergeleken. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per corporatie.

Het prestatieveld huurdersoordeel geeft op drie deelscores aan hoe huurders de dienstverlening waarderen: bij het betrekken van een nieuwe woning, bij het vertrek uit een woning en bij reparaties.

Afgelopen jaar ontvingen we label A vanuit de Aedes-benchmark voor het onderdeel huurdersoordeel. Dit is een hele mooie prestatie, waar we trots op zijn.

Klachten

Beter Wonen lost de klachten of meldingen van ontevredenheid zoveel mogelijk op binnen de managementlijn van de organisatie. Daarvoor is eerst de medewerker aan zet. Als dat niet tot een oplossing leidt, gaat de manager van de betreffende afdeling in gesprek met de huurder. Mocht dit nog geen oplossing opleveren, dan gaat de directeur-bestuurder in gesprek met de huurder. Pas als daar geen oplossing naar tevredenheid van de huurder uit voortkomt, kan de klacht naar de Klachtencommissie.

Afgelopen jaar zijn 8 klachten ingediend bij de Regionale Klachtencommissie. Hiervan:

- Zijn er 5 via een interne procedure behandeld;
- Is er 1 niet ontvankelijk bevonden.
- Zijn er 2 klachten ongegrond verklaard.

Betrekken van huurders

Deelnemersraad

Sinds februari 2020 heeft Beter Wonen een deelnemersraad. De Deelnemersraad bestond van oorsprong uit twaalf huurders van Beter Wonen. Deze huurders wonen in verschillende wijken en komen gemiddeld vier keer per jaar samen. Tijdens de bijeenkomsten van de Deelnemersraad bespreken we actuele thema's en vragen we huurders om hun ervaringen, meningen en tips. Een aantal leden van de SHBW is aanwezig tijdens de bijeenkomsten. In 2025 kwam de Deelnemersraad vier keer bijeen en zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Wijkkantoren Beter Wonen;
- Wooncoach;
- Fietsronde langs nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- Voortgang Deelnemersraad/behoefte/onderwerpen.

In 2025 bestond de Deelnemersraad precies vijf jaar. Het moment om te evalueren wie zich wenst af te melden voor de Deelnemersraad en wie nog een periode wil deelnemen. Vier deelnemers hebben zich afgemeld en acht deelnemers hebben zich opnieuw aangemeld. Nieuwe acties zijn uitgezet voor het werven van nieuwe leden voor de Deelnemersraad uit verschillende wijken.

Bewonersparticipatie in de wijk

In een aantal complexen van Beter Wonen zijn bewonerscommissies actief. Zij vertegenwoordigen de bewoners van het complex en gaan met medewerkers van Beter Wonen in gesprek over de thema's die, specifiek voor hun complex, spelen. Met de meeste commissies is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op grond van de Overlegwet. Hierin is vastgelegd of er sprake is van informatie-, advies-, of instemmingsrecht per onderwerp.

De onderwerpen die in de commissies aan de orde komen zijn:

- Uitvoering van onderhoudswerkzaamheden in het complex;
- Afrekening van servicekosten van het complex;
- Huurverhoging voor het complex;
- Leefbaarheid binnen het complex en de buurt;
- Knelpunten binnen het complex of de woonomgeving.

Daarnaast werken we steeds meer met tijdelijke bewonersvertegenwoordigingen bij fysieke en sociale projecten.

Type	Aantal	Welke
Bewonerscommissie	11	Beekzicht & Beekrede, Magnoliapark, De Terp, Rietpoort, Parkstede, Buitenhof, Wingerd/Kleine Wingerd/Overbeke, Oxford, Karelia, De Castello, Manchester
Tijdelijke bewonersvertegenwoordiging	1	Tijdelijke klankbordgroep grootschalige renovatie Gerard Doustraat (omwonenden)
Wijkplatforms	3	Ossenkoppelerhoek, Aalderinkshoek en Binnenstad

Tabel 2.4.3: Participatievormen

Buurtwaardebon

Op het gebied van leefbaarheid heeft Beter Wonen de Buurtwaardebon ingevoerd. Met de bon ontvangen huurders met een goed idee voor het verbeteren of verfraaien van hun buurt praktische ondersteuning en/of een financiële bijdrage voor de uitvoering van een plan. In 2025 zijn er meerdere bewonersinitiatieven geweest (zie alinea samen werken aan vitale buurten) en is totaal bijna € 5.000,- uitgegeven vanuit van budget van de Buurtwaardebon.

In verbinding met onze samenwerkingspartners

De samenwerking met onze maatschappelijke partners is goed: als het nodig is, weten we elkaar te vinden. Binnen de driehoek van samenwerking tussen huurders, partners en onszelf, informeren we elkaar bewust en gericht en doen we wat nodig is om de huurder te helpen of om de wijk vooruit te helpen.

Ontwikkelingen in gemeente Almelo

Hieronder staat een overzicht van relevante ontwikkelingen voor Beter Wonen in de gemeente Almelo.

Sinds het publiceren van de woonvisie Almelo 2020-2030 in maart 2021 waren er allerlei ontwikkelingen die van invloed zijn op deze woonvisie en op Beter Wonen:

- In 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) herijkt en bijgesteld voor de periode 2025-2035. Zo is het huurbeleid van 2025 aangepast naar een maximale huurstijging van gemiddeld 4,5% met een individuele stijging van maximaal 5% per woning. De NPA zijn onder andere afspraken over beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Dit zijn afspraken gemaakt door het Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond.
- In de NPA is de afspraak opgenomen dat er eind 2028 geen woningen meer zijn met een E, F of G label. Met de herijking van 2024 verschuift de focus naar een gemiddelde energiebesparing

voor huishoudens en het behalen van energielabels A, B voor een groot deel van de woningvoorraad naar 2034.

- De landelijke opgave in de nieuwbouw is afgepeld naar regionale opgaven. Over die opgave en de invulling daarvan zijn afspraken gemaakt in de regionale woondeals. Nadrukkelijk is in deze woondeals aandacht geweest voor de opgave van de corporaties. De corporaties in Twente (verenigd in WoON Twente) hebben hun gezamenlijke plannen in beeld gebracht. Ook Beter Wonen heeft haar plannen conform haar portefeuillestrategie ingebracht. De provincie Overijssel heeft vastgesteld dat met de plannen van de corporaties invulling wordt gegeven aan de opgave zoals die is opgenomen in de woondeal Twente.
- De provincie Overijssel publiceerde in december 2022 de Regionale Woondeal Twente 2022-2030. Dit zijn afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten. Hierin staat onder andere dat Twente 14.100 woningen bouwt tot en met 2030, waarvan zo'n 6.100 sociale huurwoningen door woningcorporaties. Deze opgave wil men voornamelijk realiseren in sleutelprojecten. Voor Almelo zijn de sleutelprojecten de Binnenstad (500), Indië-terrein (360), Spoorzone (1.000) en Aalanderveld (215). Dit zijn in totaal 2.075 woningen. De nieuwe regionale woondeals zijn in 2025 vastgesteld.
- Gemeente Almelo zet in op sociale huur in de sleutelprojecten Spoorzone en Aalanderveld, beiden onderdeel van de Ontwikkelvisie Almelo Centraal.
- In juli 2025 is de wet Versterking Regie op de volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen. Vanwege juridische houdbaarheid en praktische uitvoerbaarheid van drie onderdelen, wordt de wet nog gewijzigd. Deze wijziging is in voorbereiding en wordt in 2026 aan de Tweede Kamer voorgelegd. Deze wet heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het Rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat 30% van de bestaande en nieuw te bouwen woningen een sociale huurwoning is.

Uitvoeringsagenda stadsontwikkeling en Ontwikkelvisie Almelo Centraal

Met de ambities in de Omgevingsvisie als basis is een uitvoeringsagenda voor stadsontwikkeling opgesteld. Stadsopgaven zijn geïdentificeerd. In de uitvoeringsagenda staat de koers van stadsontwikkeling om de opgaven uit te werken in ontwikkeling van wijken, gebieden en locaties. In de uitvoeringsagenda zijn prioritaire gebiedsontwikkelingen:

1. De versterking van de binnenstad.
2. De spoorzone ontwikkeling aan de westzijde van het spoor.

Met behulp van de, door de gemeente Almelo gepresenteerde ontwikkelvisie 'Almelo Centraal', is de basis gelegd voor het bouwen van 1.000 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station. In de visie is oog voor een woning voor elke portemonnee. Met deze visie wil Almelo de komende jaren sturen op de herontwikkeling van het Spoorzone gebied. Ook is een uitvoeringsstrategie uitgewerkt met als doel om samen de ambities uit de ontwikkelvisie te waar te maken. Binnen het gebied spoorzone is ruimte voor sociale huur. Door middel van de stadsbrede afspraken die gemaakt zijn met gemeente, Sint Joseph en Beter Wonen, bekijken wij o.a. welke wijken in Almelo de focus op ontwikkeling krijgen en bespreken wij de voorraad bezit van corporaties.

Woonvisie en meerjarige prestatieafspraken

Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Deze ambitie staat centraal in de Woonvisie Almelo 2020-2030. Deze visie is vastgesteld in maart 2021 en vormt het kader voor de prestatieafspraken.

Vanuit de woonvisie Almelo 2020-2030 en de prestatieafspraken 2022-2026 werken de gemeente Almelo, huurdersorganisaties SHBW en HAR en woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph samen aan drie ambities. Ten eerste een flexibele woningvoorraad, daarnaast een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en ten derde een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Deze ambities worden per jaar vertaald naar een concreet actieprogramma

In 2025 stond het evaluatierapport van 2024 van de prestatieafspraken op de agenda en maakten we met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR afspraken voor 2026.

Het jaarprogramma prestatieafspraken 2025 is geëvalueerd op de vier onderwerpen die met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zijn afgesproken. Hieruit blijkt dat ongeveer driekwart van de afspraken inmiddels is behaald. Voor de overige afspraken geldt dat deze deels zijn nagekomen, waarbij het de verwachting is van de gezamenlijke partijen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties dat we de afspraken alsnog behalen in 2026.

Flexibele woningvoorraad

Met deze afspraken zetten we in op aanbod van sociale huurwoningen dat meebeweegt met de lokale behoefte en onderscheidende nieuwbouw, inbreiding en een vitale, aantrekkelijke binnenstad.

Beter Wonen heeft in 2025 48 (vervangende) nieuwbouw woningen opgeleverd: 18 middenhuur woningen aan de Parallelweg en 30 sociale huurwoningen aan de Bornerbroeksestraat. Ook zijn er 64 geclusterd wonen appartementen aan de Gerard Doustraat opgeleverd (als vernieuwbouw). Er zijn 20 woningen verkocht.

Er is uitvoering gegeven aan de stadsbrede afspraken sociale huur. Het daarbij behorende programmeringsoverzicht is geactualiseerd.

De realisatiestimulans heeft onze aandacht. De regeling is eind 2025 officieel van start gegaan. Gemeenten kunnen voor 2025 t/m 2029 een beroep doen op de regeling. De eerste uitkeringen worden verwacht in 2026.

Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Almelo zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het ABF-onderzoek "Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo 2025-2040" biedt inzicht in de toekomstige vraag en samenstelling van doelgroepen binnen de gemeente. Daarnaast is de monitor "De Almeloise Woningmarkt 2025-2035" afgerond, waarmee trends en ontwikkelingen voor de middellange termijn worden gevolgd. Naast deze onderzoeken is het concept Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 afgerond. Dit programma vormt een belangrijk kader voor het woningbeleid in de komende jaren. Het college heeft 3 maart 2026 het Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld.

Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

We werken aan meer variatie in woningaanbod binnen de wijken in Almelo. En we bieden bewoners de gelegenheid om (in eigen wijk) wooncarrière te maken. De focusafspraken zijn allemaal opgepakt. Werkzaamheden op wijkdifferentiatie, Wonen en Zorg en doorstroming lopen. Van de reguliere werkafspraken loopt een groot deel op schema.

Samenwerken aan veerkrachtige wijken loopt. In oktober is een leefbare wijken en dorpendag georganiseerd met alle netwerkpartners. De gemeente en de corporaties werken aan wijkvernieuwingsplannen voor Kerkelanden en Ossenkoppelerhoek.

Na een succesvolle proef in de wijken Sluiterseveld en Windmolenbroek, kunnen nu alle inwoners van Almelo, Aadorp en Bornerbroek gebruik maken van het digitale platform Almelo Buurt Samen. Via de website kunnen inwoners via waardebonnen geld ophalen voor hun bewonersinitiatief. Eind 2025 is gestart met de eerste gemeentebrede ronde, gevolgd door een 2de ronde in het voorjaar van 2026.

De woonzorgvisie is nog niet gerealiseerd in 2025. De visie is onderdeel van de actualisatie van de Omgevingsvisie die naar verwachting eind 2026 wordt vastgesteld. Binnen de gemeente wordt gewerkt aan het thema wonen en zorg. Basis daarvan is de gedachte dat we enkele activiteiten naast elkaar oppakken van strategisch, tactisch tot operationeel (Omgevingsvisie, Volkshuisvestingsprogramma en Afsprakenkader ouderenhuisvesting). De actualisatie van de Omgevingsvisie is in uitvoering, het

Volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld (3 maart 2026) en de gemeente is een project gestart gericht op geclusterde seniorenhuisvesting in de middenhuur en vrije sector.

De gemeente en woningcorporaties hebben minimaal tweemaal per jaar een voortgangsgesprek rondom het proces vroegsignalering om het proces continu te verbeteren. De evaluatie van de voorzieningenwijzer is doorgeschoven naar 2026.

Stimulering doorstroming loopt. Er is gewerkt aan een tweetal pilots. Per 2025 hebben beide corporaties een wooncoach aangesteld met als doel de doorstroom te bevorderen.

De corporaties zetten 15% van de mutaties in voor directe bemiddeling. Directe bemiddeling maakt het mogelijk om te sturen op zorgvuldige huisvesting van kwetsbare huurders. Doordat het aantal mutaties aanzienlijk daalt, komt dit wel meer onder druk te staan.

Hoewel de doelstelling voor het huisvesten van statushouders niet is behaald, is de achterstand minder groot geworden dan vooraf werd verwacht. In 2025 is een plan van aanpak vastgesteld voor het inlopen van achterstanden. Er is een start gemaakt met de pilot woningdelen voor statushouders.

Wat betreft het onderwerp Langer thuis in bestaande voorraad (30) geven we uitvoering aan het Wmo-convenant. Dit resulteert in relatief veel verhuizingen en geeft aanleiding voor een versnelde evaluatie.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Deze afspraken hebben onder andere betrekking op de energietransitie, energiearmoede, wooncomfort en klimaatadaptatie. Een deel van de afspraken is afgerond, maar een even groot deel loopt nog. Dit betreft voornamelijk lange termijnafspraken, zoals de verduurzaming van de woningvoorraad.

In december 2025 heeft het college het Programma Warmte vastgesteld, hiermee is de koers van de warmtetransitie bepaald. De woningcorporaties hebben hier door middel van een stakeholderdialogue input op gegeven. Het Programma Warmte vervangt de in 2020 vastgestelde Warmtevisie. De lange termijn doelen worden ook in de nog te actualiseren Omgevingsvisie geborgd. De woningbouwcorporaties zijn uitgenodigd om aan te sluiten bij de ontwikkelingen rondom een warmtenet vanuit de Bornsestraat. Met name voor de wijken De Riet, Ossenkoppelerhoek en Windmolenbroek is dat relevant.

De woningcorporaties verduurzamen de voorraad op basis van de eigen duurzaamheids- en portefeuillestrategie. Uiterlijk in 2028 zijn alle woningen met een E, F, of G label uit de sector verdwenen (volgens Nationale Prestatieafspraken). De verduurzaming door de corporaties loopt volgens planning.

De klimaatadaptatiestrategie heeft vanwege personele capaciteit bij de gemeente vertraging opgelopen. Op de communicatiestrategie is daardoor in 2025 minimaal ingezet. De gemeente sloot in 2025 aan op de Twentse Waterweken. De uitwerking van het hemelwaterstructuurplan is gestart, de corporaties worden betrokken om te kijken hoe een slag kan worden gemaakt om klimaatadaptatieve maatregelen ook op terrein van de woningcorporaties vorm te geven en hierover concrete afspraken maken.

Het realiseren van stallingsplaatsen voor scootmobielen is vaak een uitdaging. Corporaties en gemeente zijn in 2025 in overleg gegaan om de aanleg van scootmobielplekken strategisch te benaderen. Dit betekent dat financieel gezien ook domeinoverstijgend wordt gekeken (sociaal domein/wmo - stedenbouwkundig). In 2026 wordt dit vervolgd. Corporaties nemen waar mogelijk bij het ontwerp van nieuw te bouwen woningen, de overweging van scootmobiel-plekken mee.

Samenwerking

De samenwerking in het algemeen loopt goed. Er is sprake van wederkerigheid en partijen zijn actief en betrokken. We werken programmatisch samen rondom de prestatieafspraken en veerkrachtige wijken.

Onder andere het onderwerp 'samenwerken aan veerkrachtige wijken' is verankerd in de nieuwe overlegstructuur ambtelijk en bestuurlijk overleg wonen en wijken (AOWW en BOWW).

Betrekken van stakeholders

We werken continu samen met allerlei belanghouders aan de maatschappelijke opgave binnen de stad Almelo.

Sint Joseph

Een belangrijke partner en belanghouder is woningcorporatie Sint Joseph. We werkten afgelopen jaar samen aan de prestatieafspraken, veerkracht in wijken, urgentiecommissie en andere volkshuisvestelijke thema's.

Gemeente Almelo

Elk jaar voeren we ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Almelo, Sint Joseph en de huurdersorganisaties SHBW en HAR over onder andere de prestatieafspraken. Elk kwartaal is er een bestuurlijk overleg met de Wethouder Wonen. Indien nodig is er ook op andere momenten contact met de leden van het college van Burgemeester en Wethouders.

We komen samen met maatschappelijke partijen en organisaties in wijken en buurten en spreken over wijkvisies, duurzaamheid, wonen en zorg, ontwikkeling van ouderenhuisvesting, buurtbemiddeling, veiligheid en leefbaarheid. Ook nemen we deel aan wijkplatformbijeenkomsten om toelichting te geven op ons werk en om verwachtingen van stakeholders en ontwikkelingen in de wijk op te halen.

Sociaal Domein

Naast Sint Joseph en de gemeente Almelo werkten we afgelopen jaar samen met allerlei maatschappelijke belanghouders binnen het Sociaal Domein. Bijvoorbeeld de politie, Avedan en MinusPlus. We zoeken elkaar actief op om in bepaalde dossiers elkaar te ondersteunen en te versterken. Dit had vaak betrekking op zaken die spelen binnen het Sociaal Domein dan wel op multiproblematiek van onze huurders. Deze samenwerking verloopt constructief, we weten elkaar makkelijk te vinden als dat nodig is.

WoON Twente

Beter Wonen is lid van de vereniging WoON Twente. Dit is een netwerk van betrokken woningcorporaties. Tijdens verschillende bijeenkomsten werken bestuurders en medewerkers samen aan verschillende thema's. Bijvoorbeeld de regionale woningmarkt, Sociaal Domein, klantinvloed, organisatieontwikkeling en duurzaamheid. Afgelopen jaar is onder andere samengewerkt in het kader van de regionale urgentieverordening, nieuw bestuur van WoON Twente en de reactie op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

Communicatie met huurders en stakeholders

Communicatie ondersteunt onze dagelijkse dienstverlening en onze maatschappelijke opgave. De manier waarop we communiceren is onlosmakelijk verbonden met wie wij zijn. De rode draad in al onze communicatie wordt gevormd door onze kernwaarden: Betrokken, Betrouwbaar, Dichtbij, Doortastend en Realistisch. In stijl en toon, in middelen en kanalen en in de activiteiten en campagnes die we inzetten.

Dichtbij en betrokken

Dichtbij en betrokken werken is kenmerkend voor Beter Wonen. In 2025 vertaalde zich dit in de communicatie met huurders naar actief contact zoeken in complexen, buurten en wijken. Dit gebeurde via bewonersbijeenkomsten, klankbordgroepen bij vastgoed- en verduurzamingsprojecten. Maar ook in wijk- en huisbezoeken, gesprekken met bewonerscommissies en laagdrempelige wijkacties. Daarbij was een praktische aanleiding altijd een goede ingang voor verder contact. Denk aan inzet van een koffiekar of grofvuil container.

Deze inzet, in het bijzonder rond speerpunten *Leefbaarheid* en *Verbinding*, maakte het mogelijk om signalen tijdig op te halen en het gesprek te voeren over wat er speelt. Huurders voelden zich gehoord en serieus genomen. Dit droeg bij aan vertrouwen, meer begrip voor keuzes en een constructievere samenwerking in de wijk. Een belangrijk leerpunt uit 2025 is dat deze vorm van nabijheid het meest effectief is wanneer communicatie, sociaal beheer en vastgoed gezamenlijk optrekken.

Betrouwbaar en realistisch informeren

Heldere en eerlijke informatievoorziening is eveneens een belangrijk uitgangspunt. In 2025 informeerden we onze huurders en stakeholders tijdig en begrijpelijk over plannen, voortgang en consequenties rondom *Verduurzaming*, *Betaalbaarheid*, *Beschikbaarheid* en onderhoud. We kiezen daarbij voor een realistische toon: duidelijk over wat mogelijk is en transparant over wat (nog) niet kan en waarom.

Deze aanpak versterkte onze *Betrouwbaarheid*: huurders gaven aan beter te begrijpen hoe en waarom keuzes worden gemaakt. Vragen werden gerichter gesteld. Medewerkers ervoeren minder misverstanden of miscommunicatie.

Doortastend en multi-channel

We kiezen in onze communicatie bewust voor een multi-channel inzet: ook in 2025 combineerden we persoonlijk contact met digitale en gedrukte middelen. Naast de website, digitale nieuwsbrief en social media (Instagram, LinkedIn en YouTube) zetten we lokale en regionale media in, door persrelaties te versterken en vroegtijdig te informeren of te betrekken. Maar ook met advertenties en advertorials. Hierbij werken we intensief samen met onze collega-corporaties. Zo bereikten we verschillende doelgroepen, waaronder huurders die digitaal minder actief zijn.

Deze gerichte inzet past bij onze kernwaarde *Doortastend*: we kiezen het kanaal dat past bij de boodschap en de doelgroep. De combinatie van middelen zorgde voor een groter en consistentere bereik en vergrootte onze zichtbaarheid als maatschappelijke partner in Almelo.

Communicatie en strategische aandachtspunten

De aandachtspunten uit de ondernemingsstrategie – *Verduurzaming*, *Betaalbaarheid*, *Beschikbaarheid*, *Leefbaarheid* en *Verbinding* – gaven richting aan onze communicatie. Dit leidde onder meer tot:

- extra uitleg en dialoog bij verduurzamingsprojecten;
- transparante communicatie over huurbeleid en betaalbaarheid;
- duidelijke informatie voor woningzoekenden, omwonenden en stakeholders bij nieuwbouw en herontwikkeling;
- aandacht voor goed huurderschap, leefbaarheid en noaberschap;
- intensieve afstemming met gemeenten, collega-corporaties en maatschappelijke partners.

Communicatie was daarmee niet alleen informerend, maar ook ondersteunend aan participatie en samenwerking.

Effect en reflectie

De communicatie-inzet in 2025 droeg bij aan:

- meer bereik, door de combinatie van persoonlijke, digitale en gedrukte kanalen;
- meer begrip, door duidelijke en consistente informatie;
- meer betrokkenheid, doordat huurders en stakeholders actief werden meegenomen in gesprekken en keuzes.

De belangrijkste les uit 2025 is dat communicatie het meest effectief is wanneer zij vroegtijdig, persoonlijk en in samenhang met de uitvoering plaatsvindt.

Maatschappelijk Betrokken Ondernemen

In 2025 stonden we weer op de Slingerbeurs in Almelo. Daar maakten we verschillende 'matches' met verenigingen en stichtingen in Almelo, waarbij we hen ondersteunen met technische hand-en-spandiensten, vergaderruimte of materialen.

3

Risicobeheersing

3 Risicobeheersing

Risico's en onzekerheden

Risicomanagement is onderdeel van de bedrijfsvoering van elke woningcorporatie, zo ook van Beter Wonen. Beter Wonen wil daarin ook transparant zijn naar haar stakeholders.

Het bereiken van de strategische doelstellingen

Beter Wonen heeft in haar risicomanagementstatuut risicomanagement als volgt omschreven. Risicomanagement is een proces, geïnitieerd en gerealiseerd door de directeur-bestuurder, met als doel een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen om de doelstellingen te bereiken op het gebied van:

- Een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering om de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, met als randvoorwaarde het waarborgen van de financiële continuïteit van de corporatie.
- Een betrouwbare financiële verslaggeving.
- Voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke regelingen.

Het proces wordt uitgevoerd binnen de werkorganisatie van de corporatie. De werkzaamheden zijn gericht op het identificeren van en het bepalen van kans en impact en het beheersen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op Beter Wonen. Van belang is dat het geheel van risico's binnen de risicobereidheid van de corporatie valt.

Beter Wonen past het 'three lines' model toe als inrichtingsprincipe voor risicomanagement. De eerste verdedigingslinie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers. De tweede verdedigingslinie ligt hoofdzakelijk bij het team Controlling en de derde verdedigingslinie ligt primair bij de concerncontroller (de auditfunctie).

Het doel van risicomanagement is om de aanwezige risico's binnen de organisatie en haar omgeving in te schatten op kans en impact. Waarbij deze worden afgezet tegen de organisatiedoelstellingen en de risicobereidheid die een organisatie daarbij wil nemen. Hierbij wordt op basis van het COSO-model onderscheid gemaakt tussen strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's. Daarnaast is Beter Wonen van mening dat het thema fraude blijvend onderdeel moet uitmaken van de risicokaart. Hierbij gaat het onder meer om de blijvende bewustwording van dit thema mede omdat de gedragscomponent een groot onderdeel vormt van dit risico.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

De directeur-bestuurder van Beter Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er wordt jaarlijks een meerjarenbegroting opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in deze meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht. In een apart hoofdstuk van de meerjarenbegroting wordt inzicht gegeven in de gevoeligheid op de financiële ratio's bij mogelijke afwijkingen op de basisbegroting. De scenario's hebben zowel betrekking op risico's als op kansen.

Beter Wonen heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2025 was geen sprake van een schending van afspraken of convenanten. Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Beter Wonen ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directeur-bestuurder van mening dat de continuïteit van Beter Wonen is gewaarborgd. Momenteel vindt er binnen de organisatie een (verdere) uitwerking van het duurzaam prestatiemodel plaats. Op deze manier verkrijgen we inzicht hoe we op de lange termijn de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven in combinatie met financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit van de organisatie kunnen waarborgen.

Risicobereidheid

Beter Wonen onderkent het belang van duidelijk zijn over haar risicobereidheid: hoeveel risico is Beter Wonen bereid aan te gaan bij het realiseren van haar organisatiedoelstellingen? Beter Wonen heeft in 2023 via de methodiek Buffers & Beleidsruimte (Ortec Finance/Accent Advies) haar risicobereidheid opnieuw onder de loep genomen. Hieruit is gebleken dat Beter Wonen zich qua risicobereidheidsprofiel op de scheidslijn tussen neutraal en gematigd offensief begeeft. Bij onverwachte gebeurtenissen wil ze dat de impact op het resultaat en vermogen redelijk tot goed beheersbaar is. De risicobereidheid wordt uitgedrukt in financiële termen, zoals een streefnorm voor de rentedekkingsgraad, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio. Ten aanzien van de normen en waarden van Beter Wonen geldt zerotolerancebeleid ten aanzien van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving. De risicobereidheid heeft ook een kwalitatieve dimensie, waarmee Beter Wonen uitdrukking kan geven aan aspecten als de minimaal nagestreefde kwaliteit van het vastgoed, de maatschappelijke bijdrage en de reputatie van de corporatie. Eind 2025 is de risicobereidheid niet gewijzigd ten opzichte van 2023 en 2024.

Beter Wonen werkt met streefnormen, ontwikkeld om een beleidsmatige remweg te creëren tot de externe norm van de gehele sector. Onvoorziene gebeurtenissen (risico's) mogen dan vervolgens leiden tot het kunnen benutten van de remweg, ofwel tot het niet halen van de interne streefnorm maar nog wél van de externe normen. Deze onvoorziene gebeurtenissen zijn bijvoorbeeld hogere kosten door externe veranderingen in overheidsingrijpen, marktontwikkelingen of wet- en regelgeving. In 2023 heeft Beter Wonen via de methodiek van Ortec Finance/Accent Advies in vijf stappen toegewerkt naar haar eigen streefnormen die rekening houden met risicobereidheid, strategische risico's en de gevoeligheden in de meerjarenbegroting. Deze nieuwe streefnormen zijn in paragraaf 8.1 opgenomen in de tabel. In 2024 zijn de externe normen van de solvabiliteit en LTV (beide op basis van beleidswaarde) aangepast (door WSW). Naar aanleiding daarvan heeft Beter Wonen haar streefnormen voor deze twee normen ook aangepast. In 2025 heeft Beter Wonen deze normen opnieuw beoordeeld op basis van de interne en externe ontwikkelingen. We hebben ervaren dat het interne controle-, monitoring- en bijsturingsmechanisme volwassen is geworden. Daarnaast vraagt onze grote opgave in Almelo om zoveel mogelijk te doen wat nodig is. Ook onze toezichthouder WSW vraagt ons om nog scherper aan de wind te varen. Anderzijds heeft het wetsvoorstel huurbefrozing wederom bevestigd dat de onvoorspelbaarheid van de landelijke politiek een risico is. Dat maakt dat we een kleine remweg willen houden om tegenvallers op te kunnen vangen. Daarom is in 2025 de streefnorm van de ICR DAEB verlaagd naar 1,5.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

Om meer inzicht te krijgen in de mate waarin en de wijze waarop Beter Wonen risico's beheerst, had risicomanagement ook in 2025 onze aandacht. We stelden een risicokaart 2025 op waarbij we de belangrijkste risico's (hoogste score op kans x impact) identificeerden. Eind 2024 is de risicokaart 2025 opgesteld en begin 2025 is deze vastgesteld.

Hieronder wordt meer inzicht gegeven in de risicokaart 2025.

Strategische risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Geen duurzaam prestatie­model	Het risico dat Beter Wonen geen duurzaam prestatie­model heeft en daardoor haar opgave niet (tijdig) realiseert of in financiële discontinuïteit komt.	• Goedkoper bouwen • Duurzaam prestatie­model bevorderen en keuzes maken • We stellen verder vooruit projecten vast • We maken alternatieve scenario's voor bestaande projecten • Blijven lobbyen voor onze projecten • Politieke ontwikkelingen nauwgezet volgen • Interne en externe normen blijven monitoren en scenario's draaien • Onderzoeken of onderhoudskosten omlaag kunnen
Cyberaanval of datalek	Het risico dat Beter Wonen slachtoffer wordt van een cyber aanval of datalek. Daardoor loopt ze imagoschade op en haalt ze wellicht haar strategische doelen niet.	• Office 365 • Vervolgactie op security awareness • IRP, ICT beleidsplan en PEN-test afronden • Inzet leveren om NIS 2 (QM20) certificering aan te vragen

Verslaggevingsrisico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Onzekerheid toekomstige onderhoudskosten	Door onzekerheid over de precieze toekomstige onderhoudskosten loopt Beter Wonen het risico dat deze niet realistisch zijn opgenomen in de begroting en dat ze daardoor achteraf gezien niet de juiste keuzes heeft gemaakt.	• De (toekomstige) onderhoudskosten vaker agenderen en de voortgang monitoren • Procesoptimalisatie RO doorvoeren • De nieuwe complexindeling verwerken in VastWare • Meer inzicht krijgen in de samenhang tussen de diverse onderhoudsposten en hoe die in het voordeel van BW te beïnvloeden

Fraude risico's

Risico	Omschrijving risico	Beheersingsmaatregelen
Fraude	Door het frauderen of schenden van de integriteit door iemand die bij Beter Wonen betrokken is kan Beter Wonen imagoschade oplopen en/of financieel benadeeld worden.	• Bewustwording per team stimuleren in teamsessies inzake integriteit/soft controls. Risico op fraude kan per team verschillen • Integriteit en maatregelen om fraude te voorkomen blijvend aandacht geven • Aanbevelingen uit de Handreiking Integriteit van de Aw opvolgen

Tabel 3.2: Risico's

Dat er geen operationele en compliance risico's in de risicokaart 2025 staan, wil niet zeggen dat deze risico's er niet zijn. Ze hebben op basis van kans x impact echter niet de hoogste scores behaald bij het opstellen van de risicokaart 2025. Ze vallen binnen de risicobereidheid.

Activiteiten in 2025

In 2025 zijn door ons gericht verdere stappen gezet op het gebied van besturing en beheersing (risicomanagement) en de verdere uitwerking en implementatie van integraal risicomanagement.

Een aantal specifieke activiteiten in 2025:

- Het monitoren en rapporteren over de voortgang op de risicokaart 2025.
- Het opstellen van de risicokaart 2026.
- De uitvoering van 1^e lijns-, 2^e lijns- en 3^e lijnscontroles in diverse bedrijfsprocessen.
- Het rapporteren over bevindingen van de 2^e en 3^e lijnscontroles.
- Het actualiseren van procesbeschrijvingen waarbij nadrukkelijk aandacht is voor het doel van het proces, de risico's en de beheersingsmaatregelen.
- Alle nieuwe medewerkers hebben in 2025 diverse e-learnings gevolgd inzake security awareness.
- In 2025 zijn medewerkers via diverse intranetberichten en phishingtests geattendeerd op het belang van security awareness. Security awareness is en blijft nodig en dat laten actuele ontwikkelingen ook keer op keer zien.
- Nieuwe medewerkers volgen een training inzake de bewustwording van de risico's rondom datalekken en de Privacywetgeving.
- In 2025 volgden alle medewerkers een training inzake digitale veiligheid/security awareness.
- In het najaar van 2025 bracht de Aw een handreiking integriteit uit. Daarin geeft de Aw aan de hand van een aantal ontvangen fraudesignalen en -casussen uit de sector inzicht in de geconstateerde handelswijzen. Ook staan een aantal aanbevelingen om fraude vast te stellen/de kans te verkleinen opgenomen. We voerden hierover in diverse gremia het gesprek. Ook vormde het aanleiding tot het uitvoeren van een aantal extra controles en was het input voor het controleplan 2026.

Naast interne controles die uitgevoerd worden binnen de processen van de afdelingen, wordt de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem gemonitord door de concerncontroller. Deze is tevens belast met het verbeteren ervan. De concerncontroller controleert, onder meer op basis van een gezamenlijke risicobeoordeling, de voortgang, actualiteit en uitvoering van de (kritische) processen en spoort indien nodig aan tot handelen.

Voor 2025 stelde de concerncontroller een controleplan op waarin controles van de belangrijkste risicogebieden zijn opgenomen. Relevante thema's waren een betrouwbare totstandkoming van de MJOB, woningtoewijzing (voldoen aan wet- en regelgeving), inkoop en aanbesteding en huurprijsaanpassing. De bevindingen zijn gedeeld met het MT en de auditcommissie van de RvC.

Het toezicht bestond onder andere uit de door het WSW uitgevoerde jaarlijkse risicobeoordeling en de financiële analyse. In de risicobeoordeling die WSW in 2025 hield over het jaar 2024 constateerde WSW een licht positieve ontwikkeling van onze organisatie op het bedrijfs- en managementmodel. Ze ziet een stabiele organisatie die op onderdelen stappen zet en bijvoorbeeld in 2024 de derivaten heeft afgewikkeld. WSW schrijft in haar brief de komende jaren de volgende aandachtspunten te blijven volgen:

De omvang en slagkracht op investeringen - Hoewel investeringen de afgelopen jaren zijn toegenomen tot circa € 30 miljoen in 2024, blijven de uitgaven/investeringen nog altijd relatief laag in relatie tot de kwaliteitskenmerken van Beter Wonen. Gelet op voornoemde kenmerken bestaand bezit vraagt de beoogde omvang en slagkracht van de transitie ook voor de komende jaren aandacht.

Inzicht in en beheersing van reparatieonderhoud – Op basis van de overschrijdingen op onderhoud in 2022 en in 2024 heeft Beter Wonen aangegeven te werken aan analyses/inzichten hierop. WSW is benieuwd naar deze uitkomsten. Dit aandachtspunt komt ook terug in risicokaart van Beter Wonen.

De governance inspectie die de Aw eens in de vier jaar uitvoert heeft voor het laatst op 7 april 2021 plaatsgevonden. De Aw concludeerde toen dat de governance van Beter Wonen op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance, met enkele positieve uitschieters. De Aw komt niet meer standaard elke 4 jaar voor een governance inspectie. Ze voeren die alleen uit als daar een aanleiding voor is.

Begin 2023 heeft de Aw haar jaarlijkse beoordeling uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan gaf de Aw in juni 2023 aan dat de risico inschatting voor Beter Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

In de laatste toezichtbrief van de Aw (november 2025) komt de Aw tot de conclusie dat ze geen onrechtmatigheden heeft geconstateerd inzake de staatssteun, WNT-normen en overcompensatie. De Aw maakt wel één opmerking over de juistheid van de dVi ten aanzien van de toegang tot de

verhuuradministratie van derden. Dit is inmiddels opgepakt door team Controlling en afgestemd met de accountant.

Risicobeheersing

Beter Wonen kent een op de woningcorporatie toegesneden interne risicobeheersing- en controleproces, wat een dynamisch proces is dat continu verbeterd en aangepast wordt. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de opzet, het bestaan en de werking van dit proces en de uitkomsten ervan. De RvC houdt hier toezicht op.

De belangrijkste onderdelen hiervan zijn:

- Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen.
- Planning & control cyclus.
- Risicomanagement proces (waaronder het interne controleplan).

Procedurebeschrijvingen en functiescheidingen

Beter Wonen heeft haar processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Onderdeel hiervan zijn de primair noodzakelijke functiescheidingen die mede zijn vastgelegd in ons ERP-systeem. Procesbeschrijvingen worden periodiek beoordeeld en indien noodzakelijk geactualiseerd. Tevens worden toekenningen van rechten in het ERP-systeem vastgelegd en beoordeeld. Uitgangspunt is dat de interne beheersing en de noodzakelijke functiescheidingen gewaarborgd zijn. Beter Wonen informeert medewerkers periodiek over de vastgestelde procedures en wijzigingen daarin. De managers besteden hier ook aandacht aan binnen hun afdeling en teams. Tevens zijn alle actuele procesbeschrijvingen eenvoudig toegankelijk voor de medewerkers via ons intranet.

Planning & control cyclus

Jaarlijks worden de prioriteiten voor Beter Wonen vastgesteld. Input hiervoor zijn de vastgestelde:

- Ondernemingsstrategie.
- Portefeuillestrategie.
- Strategische en financiële doelstellingen.
- Begroting/financiële meerjarenplanning.

De financiële doelstellingen die Beter Wonen zich heeft gesteld, dienen minimaal te voldoen aan de beoordelingsmaatstaven (waaronder de liquiditeit en solvabiliteit) van het WSW en de Aw. Vanuit behoedzaamheid, risicoprofiel en continuïteit hanteert Beter Wonen intern strengere streefnormen. We zetten deze bewust in als onze beleidsmatige remweg. We kunnen hiermee gevolgen van veranderend overheidsbeleid en andere gedefinieerde risico's voor onze huurders enigszins opvangen.

Risicomanagement proces

Door Beter Wonen zijn kaders vastgesteld waarbinnen wordt gewerkt. Deze zijn vastgelegd in:

- Reglement financieel beleid en beheer.
- Risicomanagementstatuut.
- Investeringsstatuut.
- Treasury- en beleggingsstatuut.
- Fiscaal statuut.

Op basis van de kaders, de risicobereidheid en de geïdentificeerde risico's wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld door de concerncontroller. Met dit plan wordt periodiek de opzet, het bestaan en de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen beoordeeld. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn door de concerncontroller gerapporteerd aan de proceseigenaar en de directeur-bestuurder. Deze bevindingen stellen de directeur-bestuurder in staat jaarlijks een gefundeerde uitspraak te doen over de werking van de interne risicobeheersing- en controleprocessen. Daarnaast worden risico's die samenhangen met strategische, operationele, verslaggevings- en compliance risico's tijdens reguliere overlegsituaties aan de orde gesteld. Hierbij zijn in verschillende samenstellingen commissarissen, de directeur-bestuurder, de concerncontroller en het managementteam betrokken.

De accountant kijkt ten behoeve van zijn controle van de jaarrekening tevens naar de risico's en interne beheersing. In de managementletter geeft de accountant jaarlijks een overzicht van de door hen geconstateerde aandachts- en adviespunten. De bevindingen worden door de accountant met de RvC besproken. Beter Wonen volgt de bevindingen uit de managementletter actief op. De

directeur-bestuurder is met de RvC continu in gesprek over de mate van in control zijn van de organisatie. We constateerden dat Beter Wonen voldoende in control is. Er is ook voldoende aandacht voor de soft controls. Het thema is tevens onderwerp van bespreking in de contacten tussen de RvC en de accountant.

Fraude en onregelmatigheden

De directeur-bestuurder van Beter Wonen is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten. Tevens is in 2024 het frauderesponseplan opgesteld en in 2025 geformaliseerd, zodat er adequaat gehandeld kan worden in geval van (vermoeden van) fraudegevallen.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat Beter Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Beter Wonen haar integriteitscode in 2023 geactualiseerd. Deze integriteitscode wordt door iedere medewerker bij indiensttreding ontvangen. Bij indiensttreding volgen alle medewerkers een dilemmatraining waarin de integriteitscode wordt besproken om ook het bewustzijn rondom dit onderwerp te vergroten. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een externe vertrouwenspersoon en er zijn interne vertrouwenspersonen waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De klokkenluidersregeling (tevens geactualiseerd in 2023) en integriteitscode zijn beschikbaar via onze website en worden (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties. Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat maatregelen doorbroken worden en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat override of controls wordt gesignaleerd.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media verschenen over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de bedrijfsactiviteiten van Beter Wonen heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit. Zo is onder andere een incidentresponseplan opgesteld en het informatiebeveiligingsbeleid geformaliseerd. Informatiebeveiliging is een onderwerp dat continu aandacht behoeft.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst via externe audits. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces. Beter Wonen heeft in 2025 niet te maken gehad met fraude.

Conclusie ten aanzien van non-compliance:

De directeur-bestuurder is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

In control statement

De directeur-bestuurder van Beter Wonen is verantwoordelijk voor de opzet en de werking van de risicomanagement- en controleprocessen van Beter Wonen. Deze processen hebben tot doel de realisatie van de strategische, operationele, verslaggevings- en compliance doelstellingen van Beter Wonen te monitoren en de risico's waaraan Beter Wonen vanuit haar omgeving wordt blootgesteld en vanuit haar interne organisatie naar voren zouden kunnen komen te herkennen en

beheersbaar te maken. Het proces van risicobeheersing- en controleprocessen zorgt voor naleving van wet- en regelgeving.

De risicobeheersing- en controleprocessen hebben als doel een redelijke mate van zekerheid te bereiken over de identificatie en beheersing van risico's. Deze mate van zekerheid geeft geen garantie voor het daadwerkelijk behalen van de doelstellingen, noch dat het systeem alle fouten, fraudegevallen en het niet voldoen aan relevante wet- en regelgeving volledig kan voorkomen. De aard van de werkzaamheden van Beter Wonen zorgt ervoor dat sommige risico's buiten haar invloedssfeer liggen, zoals kabinetsplannen/overheidsbeleid, demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Waar nodig en mogelijk heeft Beter Wonen maatregelen getroffen die de impact van risico's beperken.

4

Kwaliteit van onze organisatie

4 Kwaliteit van onze organisatie

Personeel

Personeelsopbouw

In onderstaand overzicht is het aantal medewerkers eind 2025 weergegeven; zowel in aantallen als in functie-eenheden (fte), verdeeld naar vast en tijdelijke inzet/inleen. In de berekening van de aantallen zijn deze medewerkers meegeteld voor zover zij betaalde arbeid verrichten.

Stand per eind van het jaar	2025		2024		2023	
	aantal	fte	aantal	fte	aantal	fte
Aantal medewerkers in vaste dienst	84	76,9	79	71,4	76	68,7
Aantal medewerkers in tijdelijke dienst (excl. oproepkrachten)	6	5,2	11	9,1	14	11,3
Aantal medewerkers via derden	5	3,6	3	1,7	5	2,9
Totaal aantal medewerkers	95	85,7	93	82,2	95	82,9

Tabel 4.1: Ontwikkeling aantal medewerkers (fte's) per eind 2025

In 2025 hebben 6 medewerkers Beter Wonen verlaten (excl. derden), waarvan 3 met (vroeg)pensioen. In 2025 zijn 7 medewerkers gestart bij Beter Wonen (excl. derden). De cijfers voor instroom en uitstroom zijn exclusief medewerkers die als vakantiekracht, stagiair(e) en/of oproepkracht werkzaam waren.

Strategische Personeelsplanning (SPP)

Het is belangrijk om onze organisatiedoelen te vertalen naar de gevolgen voor de personeelsbezetting, zowel qua formatie als qua kennis, vaardigheden en ontwikkeling. Dit in relatie tot de huidige bezetting en verwachte uitstroom. Met het gegeven dat de komende jaren onze opgave groter is dan onze middelen, worden ook op het personele vlak weloverwogen keuzes gemaakt.

Beter Wonen heeft ook in 2025 deelgenomen aan de Aedes P&O monitor. In deze monitor worden kengetallen op het gebied van organisatie, functiehuis, verzuim, formatie en personeelskosten vergeleken met andere woningcorporaties. De cijfers zijn behulpzaam bij onze SPP-keuzes.

Inclusief werkgeverschap en maatschappelijke betrokkenheid

Beter Wonen vindt, als maatschappelijke organisatie, inclusief werkgeverschap van groot belang. Naast de wettelijke verplichtingen en de CAO-paragraaf, heeft Beter Wonen dit daarom opgenomen in de ondernemingsstrategie. Beter Wonen heeft zich in 2025 laten hercertificeren en het trede 3 certificaat op de PSO-ladder opnieuw behaald.

Met de inzet op inclusief werkgeverschap halen we nieuwe, frisse inzichten in huis.

We zoeken de verbinding met onderwijsinstellingen, door meer zichtbaar te zijn als organisatie die stageplekken aanbiedt en onderdeel te zijn van opleidingsprogramma's.

Binnen meerdere afdelingen hebben stagiaires kennis kunnen maken met Beter Wonen. Om ook jonge scholieren kennis te laten maken met de corporatiesector, hebben we deelgenomen aan de Almelose bedrijvendagen van het Alma College.

Veiligheid, gezondheid en welzijn

Beter Wonen wil een goede werkgever zijn en zorgdragen voor een gezonde en veilige werkomgeving voor alle medewerkers.

De gezamenlijke Twentse corporaties zetten samen, onder de naam van Corpofit, actief in op de duurzame inzetbaarheid en ontwikkeling van alle medewerkers. Dit gebeurt onder andere door een gezamenlijk aanbod van workshops en Webinars en door gebruik te maken van de mogelijkheden die FLOW (Fonds leren en ontwikkelen Woningcorporaties) biedt.

Beter Wonen zet in op de duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers.

Om de gezondheid en vitaliteit van medewerkers te stimuleren, zijn er ook in 2025 gezondheidsbevorderende activiteiten aangeboden, zoals het fietsplan, een gezonde kantine, aanbod van gratis fruit op de werkplek en deelname aan de week van de Vitaliteit via Corpofit. Een stimulans op het gebied van vitaliteit is de introductie in 2025 van een jaarlijkse vitaliteitsbijdrage. Medewerkers kunnen deze inzetten voor een vitaliteitsbevorderende activiteit op het gebied van fysieke of mentale gezondheid enerzijds of voor de inrichting van een gezonde werkplek thuis anderzijds.

In 2025 heeft Beter Wonen een mantelzorgonderzoek laten uitvoeren door de Stichting Werk & Mantelzorg. Hieruit bleek dat 28% van onze medewerkers belast is met mantelzorgtaken en 20% van de medewerkers verwacht dit binnen 5 jaar te zijn. De resultaten geven ons inzicht in de behoeften en knelpunten van mantelzorgers en vormen de basis voor het verbeteren en gericht inzetten van beleid, ondersteuning en voorzieningen.

Ongewenst gedrag

Wij beschermen onze medewerkers zoveel mogelijk tegen agressie en geweld, alsook tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het uitgangspunt is dat we ongewenst gedrag niet tolereren waarbij afhankelijk van het incident, sancties worden gesteld. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt voor elke medewerker dat de eigen veiligheid en die van collega's altijd voorop staat.

We zijn voortdurend in gesprek om verbeteringen te realiseren.

We voorzien medewerkers in de buitendienst van mobiele alarmering. Beter Wonen hanteert in haar beleid, aanpak en afhandeling de leidraad agressie en geweld van de Veilige Publieke Taak. Ook is een team van medewerkers (SUS-team) opgeleid om ondersteuning te kunnen bieden aan collega's bij incidenten.

Beter Wonen heeft een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. Om de drempel voor medewerkers te verlagen zijn er ook drie interne vertrouwenspersonen aangesteld. Deze medewerkers zijn getraind en kunnen een beroep doen op de externe, gecertificeerde, vertrouwenspersoon. In 2025 zijn de vertrouwenspersonen niet door medewerkers benaderd.

In 2025 zijn er 9 meldingen geweest van (dreigend) ongewenst gedrag van huurders naar onze medewerkers. Deze zijn geregistreerd en volgens de afgesproken procedure afgehandeld.

Medewerkerstevredenheid

In 2025 heeft er, als opvolging op het eerdere medewerkerstevredenheidsonderzoek, een werkdrukmeting plaatsgevonden. Op de thema's werkhoeveelheid (6,4), taakduidelijkheid (6,7), inspraak (7,4), verandering (7,5) en herstelmogelijkheden (7,3) hebben medewerkers vragen beantwoord. De scores op organisatieniveau (lees rapportcijfers) zijn weer gegeven per thema. De resultaten zijn op organisatieniveau gedeeld met medewerkers en zullen in 2026 in teamoverleg verder worden besproken, waarbij aandachtspunten in samenwerking met HR worden opgepakt.

Verzuim

Het verzuimbeleid van Beter Wonen sluit aan bij het organisatiebeleid. Kern van het verzuimbeleid is dat verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd bij de verschillende betrokkenen: leidinggevende, medewerker, bedrijfsarts en P&O, met een nadruk op preventie en korte lijnen. Daarbij is een hoofdrol weggelegd voor medewerker en leidinggevende.

Verzuim				
	Kort (t/m 5 werkdagen)	Middel (6 t/m 30 werkdagen)	Lang (meer dan 30 werkdagen)	Totaal
Aantal (nieuwe) meldingen	72	18	9	99
Aantal medewerkers ziek	53	17	14	84
Ziektepercentage	1,00	0,72	4,98	6,70

Tabel 4.2: Ziekteverzuimpercentage

Het verzuim is exclusief zwangerschaps-/bevallingsverlof en WAO/WIA.

Verzuimpercentage

Ten opzichte van 2024 is het verzuim in 2025 met 4,08% gestegen (van 2,62% naar 6,70%). Het korte verzuim daalde van 1,24% naar 1,00%. Het aantal nieuwe korte ziekmeldingen daalde van 99 naar 72.

Het percentage middellang ziekteverzuim steeg van 0,62 in 2024 naar 0,72. Het aantal nieuwe meldingen ging van 14 naar 18.

Lang verzuim steeg van 0,76% naar 4,98%. Er waren 9 nieuwe meldingen in 2025, tegenover 5 in 2024.

De meldingsfrequentie geeft aan hoe vaak medewerkers zich gemiddeld ziekmelden. De meldingsfrequentie wordt het meest beïnvloed door kortdurend verzuim. Na jarenlang een meldingsfrequentie te hebben van < 1, was deze in 2024 1,26. In 2025 betrof de meldingsfrequentie 1,06.

In 2025 kon de stijging van het verzuim verklaard worden door meerdere langdurige verzuimsituaties. Samen met de managers, bedrijfsarts en OR wordt regelmatig gesproken over de ontwikkeling en mogelijke oorzaken van het verzuim en de aanpak hiervan.

Opleiding en ontwikkeling

Beter Wonen hecht belang aan de ontwikkeling van haar medewerkers. Door opleidingen te faciliteren, geven we medewerkers en teams de kans om relevante ontwikkelingen in en rondom onze organisatie en sector te kunnen volgen én om te werken aan persoonlijke groei. Het ontwikkelgesprek is een middel om in gesprek te zijn over eigen ontwikkeling en realisatie van doelen.

Voor nieuwe medewerkers zijn verschillende trainingen onderdeel van het introductieprogramma, zoals een oriëntatietraining volkshuisvesting, een security awareness en een AVG e-learning en een training over het omgaan met ongewenst gedrag.

Een greep uit de collectieve trainingen voor medewerkers:

- Effectief samenwerken
- Digitale veiligheid
- Projectmatig werken
- Omgaan met dementie
- Inkomensregistratie en huurrecht
- Reanimatie en BHV

Volgens de CAO Woondiensten heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaan ontwikkelbudget. Ook in 2025 hebben medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor opleidingen en loopbaanontwikkeling, ook als die niet direct een relatie heeft met de eigen functie. In 2025 hebben 6 medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het budget in te zetten voor hun loopbaanontwikkeling.

Generatiepact en Regeling vroegpensioen

Medewerkers van 63,5 jaar en ouder hebben de mogelijkheid om minder te gaan werken, in de zogenaamde 80-90-100 regeling: het generatiepact. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor instroom van jongeren in de branche. In 2025 hebben in totaal 3 medewerkers gebruikt gemaakt van het generatiepact.

In 2025 is 1 medewerker uitgestroomd vanwege pensionering en 2 wegens vervroegde pensionering. Deze laatste 2 medewerkers maakten tevens gebruik van de Regeling vroegpensioen (RVU).

Governance

Governancestructuur

Het bestuur van Beter Wonen wordt gevormd door mevrouw M. Nekkers. Zij is sinds 1 november 2019 directeur-bestuurder van de corporatie en zij is per 1 november 2023 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Mevrouw Nekkers vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Beter Wonen.

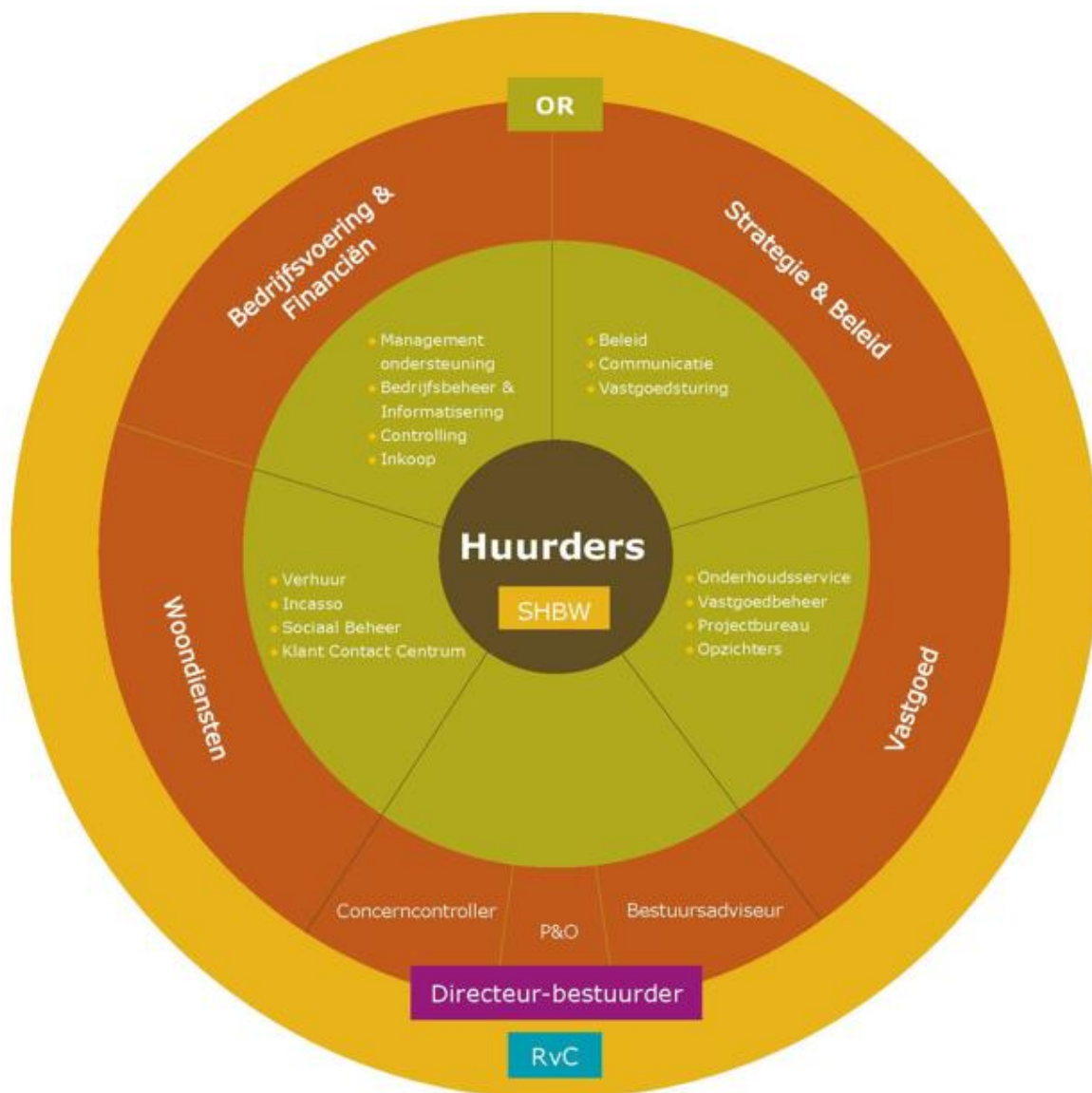
De directeur-bestuurder is belast met het besturen van Beter Wonen. Zij is verantwoordelijk voor:

- De realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen.
- De strategie.
- De financiering.
- Het beleid.
- De resultatenontwikkeling.
- De interne risicobeheersingsmaatregelen.
- De naleving van wet- en regelgeving.

Intern organiseert de directeur-bestuurder bewust ook “tegenkracht”, door goed opgeleide en mondige medewerkers om zich heen te verzamelen en hen te stimuleren hun mening te geven ten aanzien van de strategie en het beleid van Beter Wonen en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven. Ook kan zij gebruikmaken van de RvC voor klankbord en advies.

De directeur-bestuurder werkt beleidsinhoudelijk samen met de managers van de afdelingen. In het MT, waar ook de concerncontroller als adviseur onderdeel van uitmaakt, vindt de afstemming op beleidsonderdelen plaats en worden de resultaten van de onderneming gemonitord. De managers zijn verantwoordelijk voor hun eigen afdeling en inhoudelijke bijdragen aan de ondernemingsdoelstellingen. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het totaal. Zij worden door de directeur-bestuurder geconsulteerd bij besluiten die de gehele organisatie beslaan. Uiteindelijk berust de beslissingsbevoegdheid, zowel in de praktijk als statutair, bij de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder heeft instrumenten als risicomanagement, managementcontrole en interne rapportages tot haar beschikking om haar verantwoordelijkheid in te vullen. Voor wat betreft de stakeholders wordt gestuurd op de respons uit de periodieke stakeholdermomenten en de periodieke maatschappelijke visitatie. De onafhankelijke positie van de concerncontroller draagt bij aan een toetsing op de bedrijfsvoering en het presteren van de onderneming, waaronder de naleving van de Governanceprincipes. De concerncontroller kan in voorkomende gevallen escaleren naar de RvC, gezien het feit dat er sprake is van een directe informatieplicht richting de RvC. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten beschreven.



Versie 01-01-2026

Het toezichthoudend orgaan

Volgens de bepalingen in de Woningwet, de statuten en de Governance Code kent Beter Wonen een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen (RvC). De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De verantwoordelijkheden van de RvC liggen vast in de Woningwet, onze statuten en het Reglement Raad van Commissarissen.

Voor meer informatie over de RvC en een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen.

Integriteit

Naast de inrichting van bestuur en toezicht is in het kader van de Governance ook belangrijk hoe de organisatie wenst om te gaan met risicobeheersing en ethische aangelegenheden. Beter Wonen beschikt over een integriteitscode, die met regelmaat onder de aandacht van medewerkers en relaties wordt gebracht. De integriteitscode geldt voor zowel de medewerkers als de directeur-bestuurder en de commissarissen. In de integriteitscode zijn onder meer richtlijnen opgenomen betreffende het aannemen van relatiegeschenken en het omgaan met huurders, leveranciers en collega's.

Naast de integriteitscode beschikt Beter Wonen over een Klokkenluidersregeling, waarin is geregeld hoe te handelen bij het constateren van misstanden, fraude of andere ernstige ongeregelheden. Voor ongewenst gedrag van medewerkers naar elkaar kent Beter Wonen de regeling ongewenst gedrag. Er zijn naast een externe vertrouwenspersoon ook drie interne vertrouwenspersonen benoemd.

De regelingen rondom governance en integriteit zijn in hun geheel te vinden op de website van Beter Wonen.

5

Verslag Raad van Commissarissen

5 Verslag Raad van Commissarissen

Ook in 2025 stond voor de Raad van Commissarissen het toezicht op de realisatie van de doelstellingen van Beter Wonen en de algemene gang van zaken centraal. In deze paragraaf leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als Raad van Commissarissen in 2025 toezicht hebben gehouden op het functioneren van Beter Wonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

5.1 Over besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen van Beter Wonen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Beter Wonen. De RvC staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies ter zijde.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van de Almelose Woningstichting Beter Wonen omschreven.

De RvC houdt toezicht binnen de kaders zoals die gesteld zijn door de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Eén en ander is uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement is te vinden op de website van Beter Wonen.

Beter Wonen wil op een verantwoorde manier haar maatschappelijke taak vervullen en op transparante wijze verantwoording afleggen over haar maatschappelijke inzet en de behaalde resultaten. De directeur-bestuurder en de RvC vinden goed governance ('goed ondernemingsbestuur') daarom van groot belang. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governancestructuur van Beter Wonen. De governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling. De nieuwe governancecode is op 9 oktober 2025 besproken in de RvC vergadering. De RvC en de directeur-bestuurder van Beter Wonen onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. U vindt deze op onze website. En om ook te zorgen dat medewerkers op de hoogte zijn staat de governancecode ook op het intranet met een toelichting.

De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht. Deze is in 2025 geactualiseerd en vastgesteld in de RvC vergadering van 15 mei. Dit visiestuk vindt u eveneens op de website.

5.2 Toetsingskader en toezichtkader

De RvC opereert binnen een toezichtkader. Het toezichtkader geeft de regels en richtlijnen voor het toezicht. Dit toezichtkader is voor een belangrijk deel extern bepaald, door o.a. de Woningwet, de wet Bestuur en Toezicht en de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast is er een intern toezichtkader, bestaande uit onder meer de statuten, het reglement RvC en reglementen van de commissies van de RvC. Jaarlijks worden, met als onderlegger de ondernemingsstrategie, een begroting, financiële meerjarenplanning en een jaarplan opgesteld. De RvC gebruikt deze stukken, naast bijvoorbeeld de prestatieafspraken, visiedocumenten en beheersingskaders zoals het treasury- en investeringsstatuut, als toetsingskader bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van vastgestelde doelen.

De RvC vormt haar oordeel onder andere op basis van viermaandrapportages, jaarverslagen, benchmarkgegevens, visitatierapport en oordelen van derden (zoals de managementletter van de accountant en oordeelbrieven van externe toezichthouders). En ook op basis van overleg met de huurdersorganisatie SHBW, de Ondernemingsraad en regionale bijeenkomsten van raden van commissarissen van woningcorporaties. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de directeur-bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

5.3 Samenstelling RvC

Op 31 december 2025 was de RvC van Beter Wonen als volgt samengesteld:

Leden Raad van Commissarissen	Functie	Benoemd 1e termijn	Herbenoemd 2e termijn	Aftredend per of 2e termijn
De heer G.B.J. Raanhuis ('57)	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie	1 januari 2021	1 januari 2025	1 januari 2029
Mevrouw R.E.G.J. Ampting-Wichman ('68)	Vicevoorzitter en voorzitter Auditcommissie	1 maart 2020	1 maart 2024	1 maart 2028
Mevrouw I.J.T. Reijmer ('71)	Lid en voorzitter Remuneratiecommissie	1 januari 2021	1 januari 2025	1 januari 2029
De heer A.N. Kreuwel ('66)	Lid en lid Auditcommissie	1 januari 2022	1 januari 2026	1 januari 2030
De heer E. Nijhoff ('83)	Lid	1 januari 2022	1 januari 2026	1 januari 2030

Tabel 5.3.1: Samenstelling en rooster van aftreden RvC per 31 december 2025

De tabel hieronder geeft de achtergronden weer van de leden van de RvC:

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Expertise/portefeuille
Dhr. G.B.J. Raanhuis	Directeur-eigenaar van Organisatie- en Adviesbureau Gumale Per 1 december 2025 interim-bestuurder bij Wijkkracht Hengelo	- Vice-voorzitter Raad van Toezicht Stichting OSG Twente - Voorzitter Raad van Toezicht Stichting OYFO kunst & techniek - Vice-voorzitter Stichting WensAmbulance Oost-Nederland	Volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en controle, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, politiek, maatschappelijk ondernemerschap, bedrijfs- en organisatiekunde, HRM & organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving <i>voorzitter RvC</i> <i>lid remuneratiecommissie</i> <i>huurdercommissaris</i>
Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman	directeur bij Waterschap Rijn en IJssel	Niet van toepassing	Vastgoed, financiën en controle, zorg, welzijn, ICT, maatschappij, sociaal domein, openbaar bestuur, HRM& organisatieontwikkeling, leefbaarheid, wijkontwikkeling, <i>vice-voorzitter RvC, voorzitter auditcommissie</i>
Mevr. I.J.T. Reijmer	Co-founder Bureau PI	- Voorzitter Raad van Commissarissen Samenwerking Glasverzekering - Bestuurslid Future of Twente	Volkshuisvesting, zorg, maatschappij, sociaal domein, duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, HRM& organisatieontwikkeling, regionale binding, samenleving

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Expertise/portefeuille
		Lid Raad van Commissarissen Twente Milieu	<i>voorzitter remuneratiecommissie</i>
De heer E. Nijhoff	Advocaat/Partner Spoor & Hoekman Advocaten	- Lid Raad van Toezicht Stichting OSG Twente - Penningmeester Stichting Vrienden van de Veene	Volkshuisvesting, maatschappij, governance, vastgoed, leefbaarheid, juridische zaken, openbaar bestuur, wijkontwikkeling, regionale binding en samenleving <i>huurdercommissaris</i>
De heer A.N. Kreuwel	Controller Coöperatie Medisch Specialisten	- Lid directie ZGT Overzee/ Hart voor Tanzania - Lid Rekenkamer Gemeente Enschede	Maatschappij, governance, sociaal domein, bedrijfs- organisatiekunde, financiën en controle, openbaar bestuur, zorg, welzijn <i>lid auditcommissie</i>

Tabel 5.3.2: Achtergrond van de leden van de RvC (per 31 december 2025)

Commissies

De RvC kent een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. Beide commissies zijn adviescommissies van de RvC. De RvC kiest nadrukkelijk voor een integrale verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat besluitvorming altijd door de voltallige RvC plaatsvindt en niet door de commissies.

Van de Auditcommissie maken mevrouw Ampting (voorzitter) en de heer Kreuwel deel uit. De Auditcommissie heeft in 2025 vier keer vergaderd. Aan de orde kwamen het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2024, de viermaandrapportages, de uitgevoerde interne controles en het controleplan, de begroting 2026 en de financiële meerjarenplanning, het treasuryjaarplan 2026, en de (opvolging van de) managementletter. Tevens zijn de Aedes benchmarkresultaten, de risicokaart, selectie fiscaal adviseur, de evaluatie van de treasuryadviseur EY, de streefnormen en de voortgang van ICT-projecten aan de orde geweest.

De Auditcommissie vergaderde in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de teamcoördinator Controlling.

Van de Remuneratiecommissie maken mevrouw Reijmer (voorzitter) en de heer Raanhuis (lid) deel uit. De Remuneratiecommissie heeft in 2025 meerdere keren vergaderd. De beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder is uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. Deze heeft in december 2025 plaatsgevonden. Ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie gesproken met de andere RvC leden en een afvaardiging van het MT, de OR en de huurdersorganisatie SHBW. Van het beoordelingsgesprek is een verslag gemaakt. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie een voorstel gedaan voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de RvC-leden.

Van de vergaderingen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie wordt een verslag gemaakt, dat wordt besproken in de reguliere RvC-vergadering.

Proces herbenoemingen 2 leden Raad van Commissarissen

De eerste benoemingstermijn van vier jaar van de heren Nijhoff en Kreuwel als lid van de Raad van Commissarissen, eindigde op 31 december 2025. In 2025 is het proces van herbenoeming opgestart. De profielschets is geactualiseerd en het functioneren van genoemde leden is beoordeeld. De OR en de SHBW hebben een positief advies uitgebracht aan de RvC over de herbenoeming.

Er is in het proces van de herbenoemingen meerdere keren contact geweest met de Aw.

De heer E. Nijhoff was sinds 1 oktober 2018 lid van de RvT van scholengemeenschap stichting OSG Erasmus. De heer G.B.J. Raanhuis was sinds 17 mei 2019 lid van de RvT van scholengemeenschap stichting OSG Hengelo. Als gevolg van de bestuurlijke fusie van de stichting OSG Hengelo en de stichting OSG Erasmus per 1 augustus 2024 zitten de heren E. Nijhoff en G.B.J. Raanhuis per 1 augustus 2024 gezamenlijk in de Raad van Toezicht van de nieuwe stichting OSG Twente.

Er is vastgesteld dat de ontstane verwevenheid van de heren Nijhoff en Raanhuis hun beider onafhankelijkheid en kritisch kunnen opereren in de RVC van Beter Wonen niet in de weg staat. Ten eerste bestaan er geen directe zakelijke relaties tussen Beter Wonen en OSG Twente. Er bestaan ook geen organisatorische, financiële of bestuurlijke afhankelijkheden tussen Beter Wonen en OSG Twente. Ten derde bestaan er ook geen zakelijke en/of privé relaties tussen de heer Raanhuis en de heer Nijhoff. Beide heren hebben een andere achtergrond in het dagelijks en arbeidzaam leven en hebben ieders hun eigen expertise. Tot slot is er geen sprake van langdurige en herhaalde samenwerking tussen de heren Raanhuis en Nijhoff in beide toezichthoudende organen. De heren hebben zelf niet gekozen voor deze verwevenheid maar deze is het gevolg van de fusie in het belang van de scholengemeenschappen.

Feitelijke nadeligheid voor de belangen van Beter Wonen zijn er niet. Beide organisaties opereren in gescheiden domeinen en er is geen sprake van economische of bestuurlijke verwevenheid. Tot slot zijn er duidelijke beheersmaatregelen getroffen ter borging van een integere en transparante invulling van het toezicht:

- Transparantie en registratie: de dubbelfunctie van de heren Nijhoff en Raanhuis wordt vermeld in het jaarverslag van Beter Wonen en staat vermeld op de website van Beter Wonen;
- Rolzuiverheid: de betrokken toezichthouders zullen niet gezamenlijk een sleutelrol vervullen, zo nemen ze niet (meer) gezamenlijk deel in een remuneratiecommissie;
- Scheiden: mocht (in theorie/in de toekomst) enige overlap of samenwerking met OSG Twente aan de orde zijn dan zullen de betrokken toezichthouders met betrekking tot het onderwerp geen informatie ontvangen, niet deelnemen aan de beraadslagingen en zich onthouden van deelname aan besluitvorming;
- Periodieke toetsing: jaarlijks wordt een zelfevaluatie uitgevoerd waarin ook de verwevenheid wordt geagendeerd. Tevens wordt bij de jaarlijkse evaluatie besproken of de verwevenheid effect heeft op het functioneren van de betreffende RvC-leden en/of de RvC als geheel.

De positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 25 lid van de Woningwet is op 11 december 2025 voor de heer Nijhoff en 3 oktober 2025 voor de heer Kreuwel door de RvC ontvangen.

De RvC heeft na ontvangst van de positieve zienswijzes van de Aw besloten de huidige benoemingen van de heren Nijhoff en Kreuwel voor bepaalde tijd, met een periode van 4 jaar te verlengen. Deze benoeming gaat in op 1 januari 2026 en eindigt op 31 december 2029. De RvC is blij dat de heren Nijhoff en Kreuwel aan een tweede termijn beginnen.

5.4 Werkzaamheden in 2025

In 2025 heeft de RvC acht keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. Naast de reguliere vergaderingen die veelal besluitvormend zijn, vindt regelmatig informeel overleg plaats tussen leden van de RvC onderling, en tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen is de RvC door het bestuur steeds voorzien van de nodige schriftelijke informatie. Tijdens de vergaderingen is de RvC van aanvullende mondelinge informatie voorzien door de directeur-bestuurder die zich op onderwerpen daarbij liet ondersteunen door leden van het managementteam, de concerncontroller, de bestuursadviseur en een aantal andere medewerkers. Direct voorafgaand aan de vergaderingen, is er steeds vooroverleg tussen de leden van de Raad onderling zonder de directeur-bestuurder.

Naast regulier overleg hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Een tweedaagse op 3 en 4 juli 2025 met de RvC leden, MT leden, P&O adviseur en bestuursadviseur. De start was bij Beter Wonen met de bespreking van het DO voorstel over de verbouwing aan de Adastraat. Daarna was het werkbezoek met de fiets langs de projecten aan de Parallelweg, de Bornerbroeksestraat, de Gerard Doustraat, locatie Albert Cuypstraat en

locatie Adastraat. 's Avonds gaf Eelkje van der Kuilen (AKD) een presentatie over actualiteiten in de corporatiesector. Op dag 2 in de ochtend was er een Masterclass Wonen, Zorg en Welzijn begeleid door Niels Zwetsloot (Finance Ideas).

- Een zelfevaluatiebijeenkomst op 3 december 2025 onder externe begeleiding van mevrouw Roefs van Het Centrum voor Commissarissen en Toezichthouders.

In de reguliere bijeenkomsten zijn o.a. de volgende presentaties (naast de presentaties over besluitvoorstellen waar een besluit over is genomen) gehouden:

- Presentatie Bouwstroom Oost – door de adviseur vastgoedsturing.
- Presentatie ICT-beleidsplan/Informatieveiligheid/IRP – door de partner van VVA en de manager bedrijfsvoering en financiën.
- Presentatie MTO (medewerkerstevredenheidsonderzoek) – door de adviseur P&O.

5.5 Behaalde PE-punten per RvC-lid in 2025

Commissaris	PE-punten
H. Raanhuis	15
R. Ampting	20
I. Reijmer	29
B. Kreuwel	16
E. Nijhoff	20

Tabel 5.5.1: Behaalde PE-punten per commissaris

Voor RvC leden geldt een PE-plicht van minimaal 5 PE punten per jaar.

De PE-activiteiten betroffen onder andere VTW-bijeenkomsten. De commissarissen hebben hun PE-activiteiten geregistreerd bij de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector. Enkele RvC leden hebben samen met de directeur-bestuurder en manager Vastgoed deelgenomen aan een driedaagse masterclass van EY voor bestuurders, managers en toezichthouders van woningcorporaties.

Zoals ieder jaar hebben RvC leden ook in 2025 deelgenomen aan RvC-netwerkbijeenkomsten van de vereniging WoON en overige activiteiten die door Beter Wonen zijn georganiseerd. In 2025 is geen van de leden van de RvC frequent afwezig geweest.

5.6 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

RvC-besluiten 2025

Overzicht van besluiten van de Raad van Commissarissen (RvC) Beter Wonen in 2025.

- Goedkeuring DO-besluit Verduurzaming Alderinkshoek.
- Portefeuilleverdeling & nevenfuncties: geen (schijn van) belangenverstrengeling.
- Vaststelling Visie op bestuur en toezicht.
- Vaststelling jaarrekening 2024 en goedkeuring bestuursverslag 2024.
- Goedkeuring DO nieuwbouw 40 appartementen Albert Cuypstraat.
- Goedkeuring DO over de aankoop en verbouwing van de Adastraat 6-8.
- Herbenoemingen de heren Kreuwel en Nijhoff als lid RvC per 1-1-2026 t/m 1-1-2030.
- Goedkeuring Begroting 2026/FMP 2026-2035.
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2026.
- Vaststelling bezoldiging RvC 2026.
- Opdracht tot het uitvoeren van een visitatie in 2026.
- Mandaat 2025 - 2026 (i.v.m. nieuw af te sluiten lening € 10 mln. per 23-12-2025).

Thema-overzicht RvC-vergaderingen 2025

Hierbij een overzicht van alle onderwerpen die in 2025 in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen (RvC) van Beter Wonen aan de orde zijn geweest.

1. Prestatie & maatschappelijke opgaven

- Huurbevroezingsscenario's 2025–2026
- Prestatieafspraken (evaluatie en actieprogramma)
- Rapportage woninghuren.nl 2024
- Bouwstroom Oost – presentatie en doorontwikkeling

2. Vastgoed & investeringen

- Verduurzaming Alderinkshoek (DO-fase)
- Nieuwbouw Albert Cuypstraat (haalbaarheid & DO-fase)
- Hazelaarstraat / Christoffelstraat (bodemverontreiniging, saneringsvarianten, juridische toets, GGD-advies)
- Investeringscommissie: voortgang besluitvormingsstukken

3. Strategische en beleidsmatige onderwerpen

- Kaderbrief
- Visie op bestuur en toezicht
- Evaluatie ondernemingsstrategie
- Stakeholdermanagement
- Governancecode 2025
- Zelfevaluatie RvC
- Opdracht visitatie en voorstel visitatiebureau

4. Financiële thema's

- Begroting 2026/FMP 2026–2035
- Treasuryjaarplan 2026
- Jaarrekening & bestuursverslag 2024
- Interimcontrole/managementletters 2024–2025
- Viermaandsrapportages
- Aedes Benchmark
- Borgingsbrief WSW
- Opdrachtbevestiging Forvis Mazars Accountants
- Controleaanpak Mazars
- Interimcontrolebevindingen
- Managementletter updates
- Controleplan
- Nieuwe streefnormen

5. ICT & informatiebeveiliging

- ICT-beleidsplan
- Informatieveiligheidsbeleid
- Incident Response Plan (IRP)
- Routekaart ICT
- Hacksimulatie & opvolging

6. Organisatie & HR

- Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)
- Bezoldiging RvC
- Portefeuilleverdeling & nevenfuncties

- Rooster van aftreden
- Opleidingsplan RvC
- Beoordeling & bezoldiging directeur-bestuurder
- Herbenoemingen (incl. zienswijzen Aw/OR/SHBW)

7. Externe relaties & toezicht

- Zienswijzen en brieven Aw en WSW
- OR & SHBW overleggen
- Overleg gemeente Almelo over prestatieafspraken & Hazelaarstraat

Risicomanagement

Een steeds terugkerend aspect van het toezicht door de RvC betreft het toezien op de manier waarop Beter Wonen omgaat met risico's. Jaarlijks wordt de risicokaart opgesteld. Voordat deze besproken wordt in de RvC, wordt door de concerncontroller input opgehaald bij de Auditcommissie, de MT-leden, een aantal kernfunctionarissen en de directeur-bestuurder. De RvC hecht vooral waarde aan de hantering en beleving van risicomanagement in de praktijk. Tenminste eenmaal per jaar komt het onderwerp risicomanagement uitgebreid aan de orde in de RvC-vergadering, evenals het controleplan en de uitvoering daarvan. Voorbereiding voor de bespreking door de RvC vindt plaats in de Auditcommissie. Ook bij de bespreking van de viermaandrapportages is de opvolging van de risicokaart onderwerp van gesprek.

Concerncontroller

De concerncontroller neemt deel aan alle vergaderingen van de RvC met de directeur-bestuurder en aan de vergaderingen van de Auditcommissie. De concerncontroller heeft een rechtstreekse lijn met de RvC.

Accountant

De accountant was 24 juni 2025 aanwezig bij een vergadering van de RvC, waarin het jaarverslag en de jaarrekening aan de orde kwamen. Daarnaast heeft de accountant vergaderd met de Auditcommissie van de RvC, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering en Financiën en de teamcoördinator Controlling. Er is dit jaar geen vergadering met de accountant geweest zonder de directeur-bestuurder.

5.7 Verslag vanuit de klankbord- en adviesrol

De klankbord- en adviesrol kan zowel door de RvC als geheel als door een afzonderlijke commissaris ingevuld worden, al naar gelang het onderwerp en de behoefte. De RvC is bijvoorbeeld als geheel meegenomen in de totstandkoming van de ondernemingsstrategie. Waar sprake is van een individuele klankbordrol wordt hierover openheid gegeven naar de rest van de RvC. In 2025 is op diverse momenten hiervan sprake geweest.

5.8 Verslag vanuit de werkgeversrol inclusief WNT

Het presteren van de directeur-bestuurder is in december door de remuneratiecommissie met haar besproken in een beoordelingsgesprek. Hierbij zijn onder andere aan de orde geweest: de resultaten van de afgesproken prestaties, de ontwikkeling van de organisatie en het MT, de honorering van de directeur-bestuurder, het ontwikkelingsperspectief voor de directeur-bestuurder en de invulling van de permanente educatie.

Het beloningsbeleid voor de huidige directeur-bestuurder mevrouw Nekkers is afgeleid van de WNT. Het salaris van de directeur-bestuurder voldoet aan de afspraken zoals die binnen de sector zijn gemaakt. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording onder "overige toelichtingen" in de jaarrekening.

De directeur-bestuurder mevrouw M. Nekkers heeft in 2025 52 PE-punten behaald.

De relevante nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2025:

- Lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Portuur (voortgezet onderwijs), binnen de RvT lid van de auditcommissie (sinds 1 november 2025).
- Ambassadeur Stichting Present.
- Lid deelnemersraad WSW.

5.9 Verslag vanuit de netwerkrol

De RvC richt zich in de contacten met stakeholders nadrukkelijk op de SHBW. Formeel is de SHBW een adviesorgaan van de directeur-bestuurder van Beter Wonen. Vanuit de RvC waren de heer Raanhuis en de heer Nijhoff contactpersoon voor de SHBW in 2025. Zij zijn beiden tevens benoemd als huurderscommissaris.

In het voorjaar (20 april 2025) waren zij bij een reguliere vergadering van het Dagelijks Bestuur van de SHBW met de directeur-bestuurder aanwezig en op 9 oktober 2025 bij de jaarvergadering van de SHBW.

Nauw contact wordt ook onderhouden met de Ondernemingsraad van Beter Wonen. Mevrouw Reijmer en de heer Raanhuis waren contactpersonen voor de OR in 2025. Zij hebben met elkaar gesproken in verband met de beoordeling van de directeur-bestuurder. Omdat de OR behoefte had om ook een keer andere RvC leden te spreken waren de heren Nijhoff en Kreuwel op 2 oktober jl. aanwezig bij een overleg van de Ondernemingsraad met de directeur bestuurder. De OR heeft een actieve rol gespeeld bij de herbenoeming van de RvC leden. Ze hebben positief geadviseerd over de herbenoemingen.

Enkele RvC leden waren aanwezig bij de jaarlijkse zomerbarbecue en de kerstbijeenkomst in december 2025.

Verder onderhouden individuele commissarissen op basis van persoonlijke netwerken tal van contacten met maatschappelijke organisaties die voor het functioneren van de RvC en van Beter Wonen van belang kunnen zijn.

5.10 Functioneren Raad van Commissarissen

De statuten, het RvC reglement en de algemene profielschets bevatten bepalingen omtrent de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen en onverenigbaarheden van functies en/of belangen. Deze bepalingen zijn inhoudelijk overeenkomstig met die uit de Governancecode Woningcorporaties. In 2025 hebben de leden van de RvC volledig onafhankelijk gefunctioneerd. Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren, zowel voor beroepsmatige activiteiten als voor de relevante nevenfuncties. Mutaties/benoemingen worden vooraf actief gedeeld om belangenverstrengeling te voorkomen.

De RvC heeft haar eigen functioneren op 3 december 2025 geëvalueerd in een zelfevaluatie-sessie. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, eens per twee jaar met externe begeleiding. Onderwerpen voor de zelfevaluatie waren onder andere de organisatie-ontwikkeling, de bodemvervuiling aan de Hazelaarstraat en de herbenoemingen en de rol van de Aw daarbij. Omdat externe begeleiding voor met name het laatste onderwerp volgens de RvC meerwaarde had, is hiervoor wederom gekozen.

Het is een bewuste keuze dat de bestuurder bij de gehele zelfevaluatie aansluit. Dit voelt voor de RvC en de bestuurder het meest logisch en past bij de manier van samenwerken met elkaar.

5.11 Honorering Raad van Commissarissen conform WNT

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke normen en waarden. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de Almelose Woningstichting Beter Wonen maar op basis van het

aantal VHE's aan de normen van de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de beroepsregel van de VTW. De honorering van de RvC is in 2025 licht verhoogd. Voor de honorering wordt verwezen naar de verantwoording onder "overige toelichtingen" in de jaarrekening.

Tot slot

Tot slot spreekt de Raad van Commissarissen haar dank uit aan alle betrokkenen voor ieders inzet en hun bijdrage aan de voorspoedige gang van zaken in 2025. Wij zien met veel plezier en in alle vertrouwen een nieuw jaar voor Beter Wonen tegemoet.

6

SHBW

6 SHBW

Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW)

De SHBW is onze formele huurdersorganisatie. Het bestuur van dit platform overlegt regelmatig met de directeur-bestuurder over allerlei actuele thema's. Ook is het bestuur van de SHBW actief betrokken bij de prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, de huurderorganisaties en woningcorporaties.

Overleg en informatie

In het reguliere overleg met het bestuur van de SHBW en de directeur-bestuurder zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarlijkse huurprijsaanpassing
- Jaarverslag en -rekening Beter Wonen
- Jaarrekening SHBW
- Prestatieafspraken
- Jaarplan en begroting Beter Wonen.
- Begroting SHBW
- Jaarvergadering SHBW
- E-F-G label verduurzaming
- Stand van zaken huurbevriezing
- Wijkkantoren (ook in verband met Voorzieningswijzer)
- Evaringen Deelnemersraad
- Visitatie (ter informatie)
- Groenbeleid
- Hemelwaterstructuurplan
- Onderhoud en herstelwerkzaamheden door derden
- Aanpassingen inkomen/huurgrenzen t.b.v. Woninghuren.nl
- Schouw
- Projecten Beter Wonen
- Terugkoppeling Verkoop sociale huurwoningen/aan- en verkoopbeleid.

Advies en instemming

Naast het reguliere overleg vroeg Beter Wonen de SHBW-advies over de volgende onderwerpen:

- Instemmingsaanvraag Sociaal Statuut 2025 (aangepast document)
- Adviesaanvraag Huurprijsaanpassing per 1 juli 2025
- Adviesaanvraag aanpassing inkomenstabel Woninghuren.nl

Ten aanzien van de adviesaanvraag inzake de aanpassing van de inkomenstabel is een positief advies ontvangen. En ten aanzien van de instemmingsaanvraag is instemming verleend.

Ten aanzien van de huurprijsaanpassing is een negatief advies verkregen van de SHBW. In verband met de grote opgave van Beter Wonen is het advies van de SHBW terzijde gelegd. Dit is in goed overleg met wederzijds respect afgerond.

7

Verslag Ondernemingsraad

7 Verslag Ondernemingsraad

Beter Wonen kent, conform de Wet op de Ondernemingsraden, een Ondernemingsraad (OR). De OR heeft de belangrijke taak om de werknemers van Beter Wonen te vertegenwoordigen. Dit doet zij door de dialoog aan te gaan met de directeur-bestuurder.

Daar waar zij instemmingsrecht heeft, kijkt zij kritisch naar de impact op werknemers, maar ook naar de bedrijfsvoering van Beter Wonen. Op andere vlakken denkt zij mee met de directeur-bestuurder, stelt zij vragen en adviseert gevraagd en ongevraagd over de bedrijfsvoering en besluitvorming.

Om zich goed in te kunnen zetten voor de organisatie, houdt de OR zich op de hoogte door medewerkers te vragen wat hen bezighoudt.

Periodiek zijn er vergaderingen met de directeur-bestuurder van Beter Wonen, in aanwezigheid van de adviseur P&O. Verder heeft de OR jaarlijks overleg met de RvC.

In 2025 heeft de OR één nieuw lid mogen verwelkomen, waarmee de OR weer op volle sterkte is.

In 2025 heeft de OR zeven keer formeel met de directeur-bestuurder (en adviseur P&O) vergaderd. Bij het formele overleg komen zaken aan de orde die belangrijk zijn voor de organisatie en het personeel, onderverdeeld in zaken ter informatie, ter adviesvorming of ter instemming. Daarnaast hebben er vier informele OR-DIR vergaderingen plaatsgevonden, waarin op een informele wijze, zonder agenda, wordt bijgepraat over actuele en relevante zaken.

Onderwerpen die onder andere zijn besproken/behandeld in de OR-DIR vergadering:

- Jaarverslag en jaarrekening Beter Wonen
- Diverse memo's en interne en externe rapportages
- Nieuwe Risico-Inventarisatie & Evaluatie na verbouwing kantoor
- Inhuurbeleid
- Wijzigingen vroegpensioen en generatiepact
- Regeling bedrijfskleding
- Werkdrukmeting MTO
- Aanpassing verzuimprocedure
- Ontwikkelingen CAO Woondiensten

Na het bestuderen van de aangeleverde stukken heeft de OR in 2025 voor de volgende stukken een instemming of advies gegeven:

- Instemming inhuurbeleid
- Instemming aanpassing verzuimprocedure
- Advies regeling bedrijfskleding

8

Financiën

8 Financiën

Algemeen

Voor Beter Wonen is het van belang, om invulling te kunnen geven aan haar maatschappelijke opgaven, financieel gezond te zijn en te blijven. De financiële vertaling van onze activiteiten geven wij in dit hoofdstuk weer.

8.1 Ontwikkelingen en toekomstverwachtingen (voorjaarsnota)

Ontwikkelingen in relatie tot financiële exploitatie 2025 (bedragen x € 1.000)

Verticaal toezicht

De Aw en het WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (Dekkingsratio en Onderpandratio).

In 2024 is de berekening van de beleidswaarde aangepast. Dit betreft o.a. een vaste disconteringsvoet en de aanpassing van de onderhoudsnorm op basis van 60 jaar.

De normen die gelden zijn:

1. De minimale waarde voor de ICR bedraagt 1,4%;
2. De maximale grenswaarde voor de Loan to Value bedraagt 70%;
3. De minimaal vereiste solvabiliteit bedraagt 30%;
4. De dekkingsratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van de marktwaarde van de schulden;
5. De onderpandratio (maximaal 70%) wordt berekend op basis van marktwaarde van aangegane geborgde leningen in relatie tot marktwaarde van het DAEB-bezit.

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	2025	2024	2023	2022	2021
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	2,05	1,86	2,69	2,23	2,19
2	Solvabiliteit beleidswaarde	≥ 30%	≥ 36%	40%	45%	16%	58%	45%
3	Loan to value Beleidswaarde	< 70%	< 63%	55%	49%	81%	41%	48%
4	Dekkingsratio Marktwaarde	< 70%	< 70%	39%	42%	45%	33%	51%
5	Onderpandratio (*)	< 70%	< 70%	40%	44%	47%	33%	46%

Vanaf 2024 is de berekening van de beleidswaarde gewijzigd, waardoor de norm 2 solvabiliteit en 3 loan to value is gewijzigd en niet meer met de historie vergeleken kan worden.

Tabel 8.1.1: Kengetallen

Nr.	Kengetal	Externe norm	Streefnorm	Jaarrekening 2024	Prognose 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	1,86	1,89	1,47	1,49	1,59	1,61	1,64	1,41	1,40	1,42	1,47	1,50
2	Solvabiliteit obv beleidswaarde	≥ 30%	≥ 36%	45	44	42	43	42	40	40	39	35	37	38	37
3	LTV obv beleidswaarde	< 70%	< 63%	49	50	53	53	54	56	57	57	61	60	59	60
4	Dekkingsratio	< 70%	< 70%	42	36	38	38	38	40	39	39	42	40	39	40
5	Onderpandratio	< 70%	< 70%	44	37	39	39	39	39	39	39	42	40	39	40

Tabel 8.1.2: Kengetallen meerjarenplanning meerjarenbegroting 2026

(groen: binnen de normen; oranje: voldoet niet aan de interne streefnorm/wel aan de externe norm)

Tabel 8.1.2 toont de ontwikkeling van de financiële ratio's voor de komende 10 jaar, gebaseerd op de in november 2025 goedgekeurde begroting 2026 en meerjarenplanning 2027-2035.

Beter Wonen heeft in 2023 in het kader van risicobeheersing haar (interne) streefnormen voor bovengenoemde ratio's hierop aangepast. Met deze streefnormen wordt een "remweg" gecreëerd waardoor voorkomen wordt dat Beter Wonen niet meer voldoet aan de normen van de sectorinstanties. De gecreëerde "remweg" is gebaseerd op een risicobeoordeling en kwantificering van mogelijke inherente risico's van Beter Wonen. In 2024 heeft er een aanpassing in de berekening van de beleidswaarde plaats gevonden. De remweg zoals die in 2023 is bepaald is ook hierop toegepast. Deze remweg is in 2025 in verband met de opgave NPA op totaal Beter Wonen en op DAEB bijgesteld van 1,60 naar 1,50.

In het kader van financiële sturing zetten wij ons presteren af tegenover de hiervoor genoemde externe en (interne) streefnormen.

8.2 Financiële positie

In onze ondernemingsstrategie 2024-2027 “Thuis bij Beter Wonen” en de herijkte portefeuillestrategie in 2022 zien we een steeds groter belang om inzicht te hebben of onze plannen financieerbaar zijn op de lange termijn. Door Beter Wonen zijn in 2025 de financiële kaders op organisatieniveau geactualiseerd, rekening houdend met de in de vorige paragraaf beschreven financiële ratio's. Deze kaders worden jaarlijks vastgesteld bij het opstellen en vaststellen van de begroting en FMP en maken onderdeel uit van het integrale financiële beleid van Beter Wonen.

De financiële kaders van Beter Wonen zijn grotendeels afgeleid van de financiële ratio's van de sectorinstanties (WSW/Aw). Hierbij liggen de interne normen (bewust) hoger dan de externe normen. Dit houdt verband met het aanhouden van buffers voor onvoorziene tegenvallers.

Beter Wonen voldoet ultimo 2025 aan de vastgestelde (externe) normen. Het beleid voor de komende jaren is eveneens afgestemd op deze set van parameters en normen.

Tabel 8.1.2 laat zien dat aan alle extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's, voor de eerste 5 jaar voldaan wordt. De interne norm in 2026 en 2027 ligt iets onder de interne streefnorm van 1,50 maar nog ruim boven de externe norm van 1,40. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik gemaakt kan worden van de borgingsfaciliteiten van het WSW en dat de Aw geen aanleiding heeft tot het plegen van interventies bij Beter Wonen. Hiermee wordt de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld. Voor de jaren na 2030 geldt dat het duurzaam prestatiemodel onder druk komt te staan en zien we onder andere de ICR en de solvabiliteit dalen. De opgave voor nieuwbouw en verduurzaming met de huidige kostenindexen en rente ten opzichte van de huren zorgt voor een sterke groei in leningenvolume en daarmee ook in de rentelasten waardoor de ICR en solvabiliteit in de toekomst onder druk komt te staan. Intern worden voor de begroting 2027 en de meerjarenplanning scenario's doorgerekend om te kijken welke opgaven wij kunnen uitvoeren met daarbij in de toekomst een duurzaam prestatiemodel.

Portefeuillestrategie

Beter Wonen heeft een aanzienlijke opgave op het gebied van verduurzaming. Ook vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) wordt nadrukkelijk ingezet op het verduurzamen van woningen (geen E, F of G-labels meer na 2028, met enkele uitzonderingen van de NPA). We hebben een maatregelenpakket ontwikkeld dat we kunnen inzetten om onze EFG-woningen voor einde van 2028 en onze CD-woningen vanaf 2028 te verduurzamen, op zodanige wijze dat het zowel financieel als organisatorisch haalbaar is. Daarnaast blijft betaalbaarheid een belangrijk onderwerp voor onze huurders de komende jaren. We kijken niet alleen naar de hoogte van de huur, maar investeren ook in duurzaamheid en energiezuinigheid om de woonlasten te beperken. Beter Wonen wil blijven investeren in het verbeteren van woningen en tegelijk blijven inzetten op betaalbaarheid en de huren betaalbaar houden. In 2025 zijn 339 woningen verduurzaamd. In 2026 zijn we van plan om 361 woningen te verduurzamen.

Hoewel we de kortetermijndoelstellingen uit de NPA lijken te halen, is het een puzzel om projecten binnen de gestelde financiële kaders te halen op langer termijn. Uiteindelijk moeten we onze woningen gasloos maken. De eerste stap is dat we de woningen geschikt maken voor gasloos (isoleren), de tweede stap is dat we ook daadwerkelijk de woningen van het gas halen (installaties). In onze scenario's houden we rekening met stap 1, maar onze middelen zijn op dit moment niet toereikend om ook stap 2 te halen. Met onze huidige mogelijkheden zijn we zelfs genooddaakt om af te schalen in het tempo van het verduurzamen van woningen met C en D-label (gepland na 2028). Overigens gaat het behalen van stap 1 ook niet zonder slag of stoot. Om dit

mogelijk te maken hebben we moeten besluiten om voor 2026 onze bijdrage aan VvE's niet te verhogen. Ook onze plannen om onze voorraad op het niveau van de gewenste 'basiskwaliteit' te brengen, zijn om financiële redenen op de lange baan geschoven. We merken nu dat de doelstellingen uit de NPA rechtstreeks concurreren met andere maatregelen en opgaven die we volkshuisvestelijk gezien wenselijk achten. Er wordt gewerkt aan voorstellen gericht op een bedrijfsmodel dat bijdraagt aan een verbeterde invulling en uitvoering van onze maatschappelijke opgaven in Almelo.

Realistisch begroten

Onze portefeuillestrategie gaat in de basis uit van realistische verwachtingen ten aanzien van onze plannen voor sloop en nieuwbouw. Tegelijkertijd hebben we integraal gekeken naar onze verduurzamingsopgave en deze aan de hand van een routekaart in tijd en geld gepland. Het afgelopen jaar hebben we de besluitvorming voor een deel van deze opgave afgerond en daarmee nieuwe projecten opgestart. In 2025 zijn 112 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 18 in de middenhuur. In 2026 zijn we van plan om 77 woningen op te leveren.

Het is onze ervaring dat -ondanks een strakke planning- projecten toch in tijd kunnen uitlopen of vertragen. Om de risico's hierop verder te verkleinen zijn we gestart met het op grote schaal uitvoeren van technische inspecties in te verduurzamen woningen. Daarnaast voeren we dit ook altijd op voorhand uit in het complex dat verduurzaamd wordt in dat jaar. Hiermee willen we bereiken dat we bij de voorbereiding van projecten beter in kunnen schatten wat we tegenkomen bij het verduurzamen en op basis daarvan onze projecten inrichten (in tijd en geld).

Daarnaast proberen we te komen tot het ontwikkelen van alternatieve scenario's, zodat we bij tegenslag in een project niet meteen tot stilstand komen. Overigens zijn in de begroting van het jaar 2026 alleen projecten opgenomen waarvan een reële kans bestaat dat het project doorgang vindt. Onze realisatiegraad op aantallen nieuwbouw en verduurzaming ligt in 2025 op 86% ten opzichte van begroot. Bij de investeringsuitgaven is de realisatie 95% ten opzichte van begroot voor 2025. In de uitvoering zijn projecten tussen 2025 en 2026 uitgewisseld waarbij de in 2025 uitgevoerde projecten een groter pakket aan verduurzaming hadden.

8.3 Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Het gerealiseerde jaarresultaat over 2025 bedraagt +/- € 38.509 (2024: +/- € 45.245).

	Bedrijfsvoering	Verkoop bezit	Waardering	Totaal
Bedrijfsvoering	51.466			51.466
Verkoop bezit		1.763		1.763
Waardeveranderingen bezit			46.328	46.328
Opbrengsten	51.466	1.763	46.328	99.557
Bedrijfsvoering	32.474			32.474
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.751			8.751
Waardeveranderingen onrendabele top			18.663	18.663
Vennootschapsbelasting	1.160			1.160
Kosten	42.385	0	18.663	61.047
Resultaat 2025	9.081	1.763	27.665	38.509
Resultaat 2024	6.776	634	37.835	45.245

Tabel 8.3.1: Jaarresultaat uitgesplitst naar categorieën

Het resultaat uit bedrijfsvoering bedraagt € 9,1 miljoen en ligt € 2,3 miljoen hoger dan 2024. De stijging komt vooral door hogere huuropbrengsten in 2025, lagere onderhoudslasten en lagere overige bedrijfslasten. Daar staat tegenover dat de rentelasten en de vennootschapsbelasting zijn gestegen.

Het resultaat uit verkoop is € 1,1 miljoen hoger dan 2024. Beter Wonen heeft in 2025 19 woningen verkocht en 1 bedrijfspand verkocht. In 2024 zijn 6 woningen verkocht.

In 2025 is sprake van een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed van € 46,3 miljoen ten opzichte van 2024. Dit komt neer op een toename van +8.7% (2025 t.o.v. 2024: +8%) en sluit aan bij de waardestijging van Sint Joseph.

Verder is in 2025 + € 0,4 miljoen aan waardeverandering grondposities en -/- € 19,1 miljoen aan waardeveranderingen van de investeringen gerealiseerd. Dit laatste betreft de onrendabele toppen van goedgekeurde projecten. De onrendabele toppen worden veroorzaakt doordat de investeringsuitgaven van investeringsprojecten niet volledig gedekt worden door de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

8.4 Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen van Beter Wonen bestaat volledig uit "Overige reserves" zoals gedefinieerd in de Regeling Jaarverslaggeving. De ontwikkeling van het eigen vermogen in 2025 onderverdeeld naar bronnen en reserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo begin boekjaar	€ 306.985.555	€ 193.524.494	€ 45.244.946	€ 545.754.995
Mutatie resultaat vorig boekjaar	- 12.770.021	- 32.474.925	- -45.244.946	- -
Resultaat boekjaar	- -	- -	- 38.509.234	- 38.509.234
Saldo einde boekjaar	€ 319.755.576	€ 225.999.419	€ 38.509.234	€ 584.264.229

Tabel 8.4.1: Verdeling eigen vermogen

Voor een toelichting in detail op het verloop van het vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening. Voor een toelichting op de herwaarderingsreserve wordt verwezen naar de toelichting op de post Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

In onderstaand overzicht is het eigen vermogen evenals de samenstelling ervan weergegeven per ultimo boekjaar 2025 respectievelijk 2024.

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 545.755	€ 500.510
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 319.756	€ 306.986
7.2 Overige reserves	- 225.999	- 193.524
7.3 Resultaat boekjaar	- 38.509	- 45.245
Saldo einde boekjaar	€ 584.264	€ 545.755

Tabel 8.4.2: Samenstelling eigen vermogen

8.5 Waardering bezit

8.5.1 Toelichting marktwaarde en beleidswaarde conform Handboek modelmatig waarden 2025

Marktwaarde

Onze woningcorporatie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille voor het grootste deel van onze portefeuille toe.

Dit betekent dat deze waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en fullwaardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

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

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 is gewijzigd. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet.

8.5.2. Waardering vastgoedportefeuille per ultimo 2025.

De waardering van het bezit vindt plaats op basis van het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025. Het merendeel van het bezit is gewaardeerd volgens het basismodel. Vanwege de voorschriften in de nieuwe Woningwet is het maatschappelijk onroerend goed en het bedrijfsonroerendgoed gewaardeerd volgens het full variant-model.

De waardering van de bezittingen van Beter Wonen is van grote invloed op het resultaat en het vermogen. Hierbinnen kunnen een tweetal belangrijke elementen onderscheiden worden, te weten de waardeverandering van het in exploitatie zijnde bezit alsmede de waardeveranderingen als gevolg van onrendabele toppen van investeringen.

Waardeverandering MVA in exploitatie (+/+ € 71.064)
(alle bedragen x € 1.000,-)

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 782.151		€ 36.324		€ 818.475	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 19.261	2,5%	- 4.712	13,0%	- 23.973	2,9%
Waardeveranderingen:						
- Mutatie objectgegevens	- 35.476	4,5%	- 810	2,2%	- 36.286	4,4%
- Handboek 2025:						
- Methodische wijzigingen handboek en software	- 17.704	2,3%	- 42	-0,1%	- 17.662	2,2%
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	- 6.799	-0,9%	- 58	-0,2%	- 6.857	-0,8%
Saldo mutaties	€ 65.642	8,4%	€ 5.422	14,9%	€ 71.064	8,7%
Saldo einde boekjaar	€ 847.793	8,4%	€ 41.746	14,9%	€ 889.539	8,7%

Tabel 8.5.1: Mutatie marktwaarde

Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB-bezit)

Het DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. De waardering van het sociale vastgoed in exploitatie conform het modelmatig waarderen op marktwaarde komt ultimo 2025 uit op € 847.793 (2024: € 782.151). De stijging van de marktwaarde van € 65.642 (8,4%) bestaat uit een voorraadmutatie, onder te verdelen in aankoop, sloop en verkoop (+ € 19.261) (+ 2,5%), mutatie objectgegevens (+ € 35.476) en waardeverandering op basis van het handboek marktwaardering 2025 (+ € 10.905). De waardeontwikkeling als gevolg van mutatie van objectgegevens wordt met name veroorzaakt door de stijging in de WOZ-waarde.

De voorraadmutaties zijn te verklaren door oplevering van diverse projecten. Zo is een groot vernieuwbouwproject aan de Gerard Doustraat opgeleverd van 64 appartementen en is een appartementencomplex aan de Bornerbroeksestraat opgeleverd van 30 appartementen. Daarnaast zijn er nog enkele woningen gekocht en verkocht.

Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB-bezit)

Het niet-DAEB-bezit omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), zelfstandig verhuurde parkeerplaatsen, garages en het overige commercieel vastgoed.

Dit bezit wordt eveneens modelmatig gewaardeerd op basis van marktwaarde met dien verstande dat voor bepaalde onderdelen taxatie op basis van de full variant aan de orde is.

De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed (commercieel vastgoed in exploitatie) bedraagt € 41.746 ultimo 2025 (2024: € 36.324).

De stijging van de marktwaarde van € 5.422 (14,9%) bestaat uit voorraadmutaties (+ € 4.712), mutatie objectgegevens (+ € 810) en de waardeverandering als gevolg van het handboek marktwaardering 2025 (-/- € 100).

Hierbij is de grote stijging vanuit voorraadmutaties te verklaren door de oplevering van 18 eengezinswoningen aan de Parallelweg.

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2025 is in totaal € 319,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 307,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het 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 de huur worden verhoogd tot de streefhuur in plaats van tot de markthuur. En tegelijkertijd zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor 2025:	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet	4,22%	4,76%
Streefhuur per maand	€ 707,66	€ 1.361,77
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.882,33	€ 3.523,59
Lasten beheer per jaar	€ 1.067,13	€ 1.067,13

De onderhoudsnorm is een bepalende factor in de bepaling van de beleidswaarde, hierbij zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- Planmatig onderhoud: per complex is inzichtelijk gemaakt en wordt uitgegaan van oneindig meegaan van het bezit. Hierbij wordt uitgegaan van prijs*hoeveelheid*cycli. Alle cycli die binnen de 60 jaar vallen worden meegenomen.
- Groot onderhoud: Hierbij is hetzelfde uitgangspunt genomen als bij planmatig onderhoud, dit betreffen echter grotere componenten. Met name Glas, kozijnen en daken. Voor de oude kozijnen geldt dat wij deze vervangen voor nieuwere, betere kozijnen. Voor de beleidswaarde geldt dat alleen instandhouding ingerekend moet worden. In totaal wordt dus 85% van groot onderhoud toegerekend aan de onderhoudsnorm. De andere 15% wordt zowel commercieel als fiscaal als verbetering beschouwd.
- Reparatie-, mutatie- en indirect onderhoud zijn componenten die niet 1 op 1 aan een woning of een complex zijn toe te rekenen. Hierdoor is gekozen om deze kosten als normbedrag aan ons bezit toe te rekenen. Bij reparatie- en mutatieonderhoud geldt dat hier alleen werkzaamheden plaats vinden voor het verhuurbaar houden van ons bezit. Het betreft dus enkel instandhouding.

Vanaf 2026 zal de beleidswaarde opgenomen worden in de jaarrekening. Waar de beleidswaarde voorheen was gerelateerd aan de marktwaarde, betreft deze nu een afzonderlijk opgebouwde waarde, gebaseerd op een DCF-methode met een looptijd van 60 jaar kasstromen. Onderstaand is het verloopoverzicht van 2024 naar 2025 weergegeven.

(Alle bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 534.018		€ 43.279		€ 577.297	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 13.073	2,4%	- 5.409	12,5%	- 18.482	3,2%
Waardeveranderingen:						
- Mutatie objectgegevens	- 23.846	4,5%	- 992	2,3%	- 24.838	4,3%
- Validatie	- 0	0,0%	- -75	-0,2%	- -75	0,0%
- Marktonwikkelingen	- -4.705	-0,9%	- -659	-1,5%	- -5.364	-0,9%
Parameters beleidswaarde						
- Huurstijging beleidswaarde	- 2.282	0,4%	- 24	0,1%	- 2.306	0,4%
- Huurbeleid	- 52.659	9,9%	- 2.264	5,2%	- 54.923	9,5%
- Onderhoudskosten	- -89.773	-16,8%	- -1.944	-4,5%	- -91.717	-15,9%
- Beheerkosten	- -13.915	-2,6%	- -252	-0,6%	- -14.167	-2,5%
Saldo mutaties	€ -16.533	-3,1%	€ 5.759	13,3%	€ -10.774	-1,9%
Saldo einde boekjaar	€ 517.485	-3,1%	€ 49.038	13,3%	€ 566.523	-1,9%

Tabel 8.5.2: Mutatie beleidswaarde

Toelichting wijzigingen beleidswaarde

De beleidswaarde komt in 2025 uit op € 566.523 (2024: € 577.297). Net als bij de marktwaarde heeft de toevoeging van nieuwbouwprojecten een positieve invloed op de beleidswaarde (+ € 18.482). De daling van de beleidswaarde van in totaal € 10.774 (-/- 1,9%) wordt met name veroorzaakt door een daling als gevolg van de parameters beleidswaarde. Hierbij zijn er 3 parameters die een grote invloed hebben op de beleidswaarde: Huurbeleid, onderhoud en beheer. De gestegen huurbeleid zorgt voor een stijging van de beleidswaarde van € 54.923 (9,5%), daarnaast zorgt de stijging van de onderhoudsnorm voor een daling van de beleidswaarde van € 91.717 (-/- 15,9%). Ook de verhoging van de beheernorm zorgt voor een daling van de beleidswaarde, deze heeft een negatieve impact van € 14.167 (-/- 2,5%).

Met name de stijging van de onderhoudsnorm heeft een grote invloed, deze is gestegen van € 3.530 in 2024 naar € 3.882 in 2025 voor het DAEB bezit.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 53,1 miljoen lager
Beleidsuur per maand	€ 25 hoger	€ 44,9 miljoen hoger
Beleidsuur per maand	€ 25 lager	€ 43,2 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 23,7 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 23,7 miljoen hoger

8.6 Oordelen externe toezichthouders

In deze paragraaf worden de ontvangen oordelen van onze toezichthouders toegelicht.

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), welke is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft in november 2025 middels een brief over het verslagjaar 2024 aangegeven dat Beter Wonen voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen, de huursombenadering, de

Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW heeft in maart 2025 aan Beter Wonen een borgbaarheidsverklaring voor 2025 afgegeven, die inhoudt dat Beter Wonen gebruik kan maken van de faciliteiten van het WSW. Inmiddels is ook per 20-04-2026 de borgbaarheidsverklaring voor 2026 afgegeven op basis van de ingediende FMP2026. Het borgingsplafond geeft inzicht in het maximale bedrag dat Beter Wonen op enig moment aan geborgde leningen mag hebben op basis van haar geprognosticeerde kasstromen. Hiermee is tevens de financieringsbehoefte voor deze jaren veiliggesteld.

Volgens de financiële meerjarenplanning 2026-2035 wordt voldaan aan alle gestelde financiële normen van het WSW op totaal Beter Wonen niveau. Bij de ICR DAEB komt deze in de jaren 2031 t/m 2033 net iets onder de 1,40 (1,37/1,36). Hierop kan nog tijdig worden bijgestuurd.

8.7 Treasury

Ontwikkeling leningenportefeuille

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de leningenportefeuille op hoofdlijnen weergegeven.

Bedragen (x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	€ 280.286	€ 256.565
Aflossingen	€ -18.274	€ -15.779
Nieuwe leningen	€ 48.500	€ 39.500
Stand per 31 december	€ 310.512	€ 280.286

Tabel 8.7.1: Verloop leningenportefeuille

Van de nieuw aangetrokken leningen in 2025 heeft € 8,8 miljoen betrekking op de herfinanciering van leningen en € 4 miljoen op trekking van krediet/variabele hoofdsomleningen in 2025. Voor investeringen is in 2025 € 35,7 miljoen aangetrokken waarvan € 5,5 miljoen van de Parallelweg (niet-DAEB). Deze financiering was in 2024 afgesloten met uitboekdatum 1-4-2025. Hiervoor was een tijdelijk krediet afgesloten, op het moment van omzetten naar fixe leningen was hier € 3,5 miljoen krediet op getrokken.

Naast deze volumetransacties ("funding") is in 2025 het rentetarief bij één lening herzien vanwege het aflopen van de rentetermijn. Het gemiddelde rentepercentage over 2025 bedraagt 2,98% (2024: 2,81%).

Voor een nadere toelichting op de ontwikkelingen in de leningenportefeuille wordt verwezen naar de langlopende schulden in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

Ontwikkeling liquiditeit

De begin- en eindstand van de liquide middelen, inclusief de mutatie, waren in 2025 als volgt:

Bedragen (x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	€ 4.320	€ 3.329
Stand per 31 december	€ 5.625	€ 4.320
Mutatie in het boekjaar	€ 1.305	€ 992

Tabel 8.7.2: Ontwikkeling liquide middelen

Eind 2025 bedraagt het saldo liquide middelen € 5,6 miljoen, deze middelen worden in het 1^e halfjaar 2026 aangewend voor investeringen van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Wij sturen op een buffer (overschot op de liquide middelen) van € 4 miljoen gezien de omvang van alle

lopende en toekomstige projecten. Eind 2024 is deze op € 5,6 miljoen uitgekomen aangezien wij hier in december leningen aangetrokken hadden voor de investeringen 1^e helft 2026. Voor een verdere specificatie van de liquiditeiten verwijzen we naar het kasstroomoverzicht.

Ontwikkeling ten aanzien van treasurybeleid

Het treasuryjaarplan plaatst het beleid in een meerjarig perspectief en beschrijft de treasury-doelstellingen voor de tijdsduur van twee jaar. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks geactualiseerd als onderdeel van de begrotingscyclus. Met het goedkeuren van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder mandaat om de treasuryacties voor het komende jaar uit te voeren.

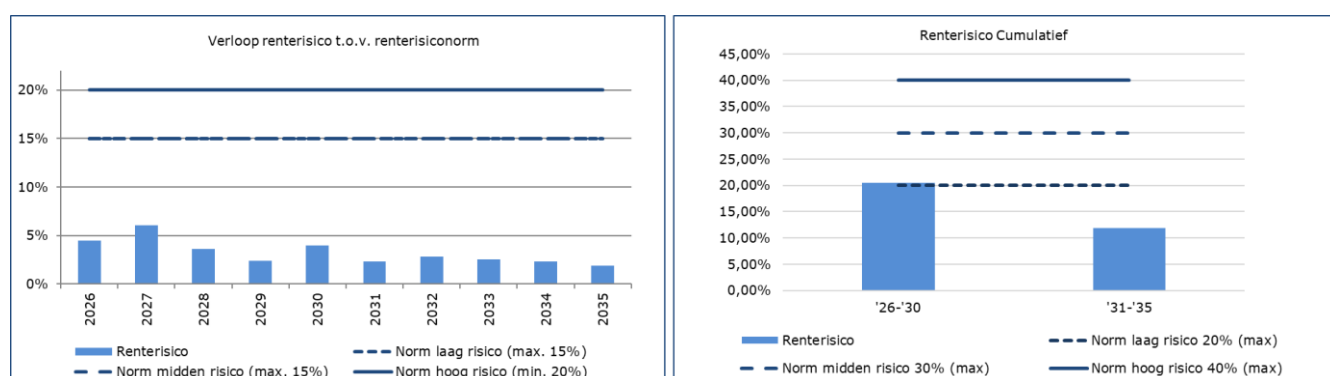
Binnen de treasuryuitvoering maakt Beter Wonen gebruik van een Treasurycommissie. Dit is een afstemmingsorgaan aangaande treasuryaangelegenheden, waarin te nemen besluiten worden behandeld en waarin advies wordt uitgebracht aan de directeur-bestuurder. De Treasurycommissie heeft vier vergaderingen gehad in 2025.

In het treasury- en beleggingsstatuut zijn onder meer de kaders ten aanzien van het rente- en herfinancieringsrisico geformuleerd.

Renterisico

Onder renterisico verstaan wij dat gedeelte van de leningenportefeuille waarop renteontwikkelingen in de kapitaalmarkt rechtstreeks invloed hebben. Ofwel omdat in het desbetreffende jaar renteaanpassing plaatsvindt en herziening van de kredietopslag van basisrenteleningen ofwel omdat sprake is van aflossingen waarvoor in principe weer nieuwe leningen moeten worden afgesloten. De omvang van het renterisico wordt bepaald door het geldvolume dat in het volgende jaar gevoelig is voor rentebewegingen.

Het doel is te streven naar een gelijkmatige spreiding van renterisico's en het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijks renteresultaat. Met het oog op beheersing en spreiding van de renterisico's is in het treasury- en beleggingsstatuut vastgelegd dat Beter Wonen streeft naar een renterisico met kwalificatie 'midden'. Het maximale renterisico mag in dat geval in de eerste vijf jaar per jaar niet meer bedragen dan 15% van de bestaande geborgde leningenportefeuille. Tevens geldt dat het totale cumulatieve renterisico van de eerste vijf jaren en de tweede vijf jaren maximaal 30% mag bedragen. De ontwikkeling van het renterisico wordt nauwgezet gevolgd. In onderstaande grafieken is het renterisico, dat de komende jaren wordt gelopen, inzichtelijk gemaakt.

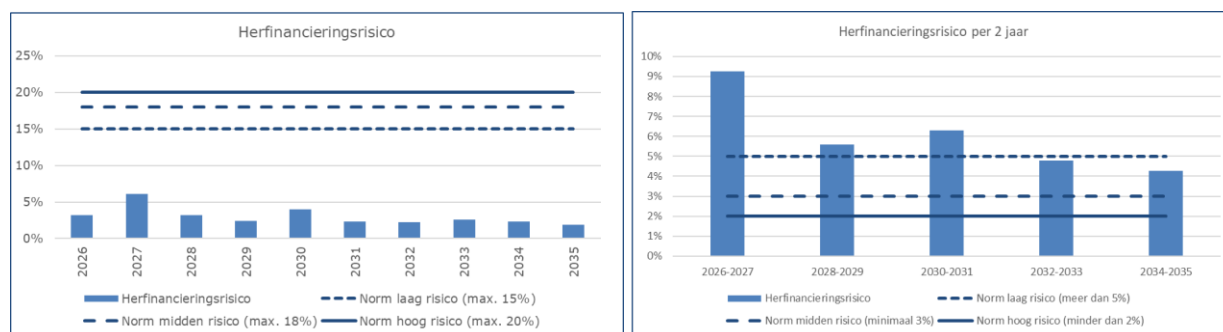


Uit deze grafieken blijkt dat we de komende jaren voldoen aan de voornoemde criteria bij de risicoclassificatie 'laag'.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat Beter Wonen loopt door geen financiering te kunnen aantrekken op het moment dat dit nodig is c.q. dat Beter Wonen geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is.

De beschikbaarheid van financiering is van groot belang voor Beter Wonen. Spreiding in de herfinancieringsmomenten van geborgde leningen leidt tot een lager herfinancieringsrisico. Tegelijkertijd is het van belang om ook op korte termijn herfinancieringsmomenten te hebben, zodat Beter Wonen de mogelijkheid tot aflossing heeft in geval daar behoefte aan is. Hier moet Beter Wonen een balans vinden, afhankelijk van de financieringsbehoefte. Het herfinancieringsrisico dat Beter Wonen de komende jaren loopt, is in onderstaande grafieken weergegeven.



Beter Wonen wil op het onderdeel herfinancieringsrisico zo laag mogelijk scoren, dat wil zeggen het herfinancieringsrisico op de leningenportefeuille is in de komende tien jaren op jaarbasis maximaal 15% herfinancieringsrisico en iedere twee jaar minimaal 5%. Uit bovenstaande grafieken blijkt dat wij hieraan voldoen met uitzondering van de jaren 2034-2035, waar deze op "midden" uitkomt. Ook hier kan de komende jaren goed op worden gestuurd door nieuwe leningen in deze periode af te sluiten.

Derivaten en beleggen

Beter Wonen is per ultimo 2025 niet meer in het bezit van derivaten. Het laatste derivaat ad. € 10 miljoen is in 2024 doorgezakt in een vastrentende lening.

Lening van de niet-DAEB aan de DAEB

Vanaf 31-12-2022 wordt het dividend vanuit de niet-DAEB-tak niet meer uitgekeerd aan de DAEB-tak. Overtollige liquide middelen in de niet-DAEB-tak worden via een lening beschikbaar gesteld aan de DAEB. Dit geeft de mogelijkheid om toekomstige projecten in de niet-DAEB te kunnen uitvoeren en tegelijkertijd worden "onbenutte" liquide middelen wel ingezet voor de DAEB totdat deze nodig zijn in de niet-DAEB.

8.8 Fiscaal beleid

In de periode 2006-2009, 2013 en 2014 was er sprake van een gecumuleerd fiscaal verlies van € 40,4 miljoen. De verliezen zijn 9 jaar verrekenbaar met fiscale winsten. Ultimo 2020 is er geen verlies meer beschikbaar ter verrekening van deze jaren. En zijn wij in een betalende positie gekomen.

De fiscale aangiften t/m het jaar 2022 zijn door de belastingdienst afgerond en vastgesteld. Voor het jaar 2022 hebben wij naast het bezwaar op ATAD wat wij sinds de invoering hiervan in 2019 jaarlijks doen, ook bezwaar aangetekend voor het mogen vormen van een voorziening groot onderhoud in het fiscale jaar 2022. Deze laatste ligt nu ter behandeling voor bij de belastingdienst. Deze wordt verwerkt in de jaarrekening bij definitieve uitspraak van de belastingdienst.

Overigens geldt dat het bezwaar op de ATAD in 2026 definitief is afgewezen door de belastingdienst. Wij hebben ons aangesloten bij het collectieve bezwaar tegen deze afwijzing.

Voor het jaar 2025 bedraagt de verwachte fiscale winst € 4.098.144.

Tot en met 2025 bedraagt de impact van de ATAD € 40,6 miljoen aan niet aftrekbare rentelasten, dit komt omgerekend in verschuldigde (en dus te betalen c.q. betaalde) vennootschapsbelasting neer op circa € 10,3 miljoen.

Kengetallen en Jaarrekening

KENGETALLEN

Kengetallen afgelopen vier jaar per ultimo boekjaar	2025	2024	2023	2022
Gegevens onroerend goed				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- woningen/woongebouwen (excl. woonwagens)	6.265	6.171	6.240	6.221
- aantal verhuurde kamers binnen intramuraal complex	25	25	25	
- woonwagens	3	3	2	2
Totaal woningen (incl. woonwagens)	6.293	6.199	6.267	6.223
- garages en parkeerplaatsen	778	753	755	755
- bedrijfsruimten	53	55	55	55
- overige verhuureenheden	49	50	51	51
Totaal VHE's	7.173	7.057	7.128	7.084
Mutaties in het onroerend goed				
Woningen en woongebouwen/kamers				
- aantal opgeleverd	112	1	43	51
- aantal aangekocht	0	1	0	0
- aantal verkocht	-19	-6	0	-2
- aantal gesloopt	0	-64	0	-48
- overige mutaties	1	0	1	0
Garages, bedrijfsruimten en overige verhuureenheden				
- aantal opgeleverd	25	0	1	0
- aantal aangekocht	0	0	0	0
- aantal verkocht	-1	0	0	-1
- aantal gesloopt	0	-2	0	0
- overige mutaties	0	-1	-1	-1
Totaal	118	-71	44	-1
Aantal woningen naar huurprijsklasse (incl. in beheer)				
- laag (< € 477,20 in 2025)	510	506	746	765
- overig	5.783	5.693	5.521	5.458
Financiële continuïteit				
- ICR	2,05	1,86	2,69	2,23
- Solvabiliteit	40%	45%	18%	51%
- Loan to value	55%	49%	75%	41%
- Dekkingsratio	39%	42%	41%	33%
- Onderpandratio	40%	44%	42%	33%
Kwaliteit				
- kosten onderhoud per woning (excl. verbeteringen)	3.190	3.406	2.667	2.090
- kosten onderhoud eigen dienst per woning	168	171	130	104
Prijs-kwaliteit verhouding				
- gemiddeld aantal punten WWS	161	158	150	149
- gemiddelde nettohuurprijs (huurwoningen)	648	614	579	577
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad in % (nieuwe verhuringen)	6,5	6,1	6,6	9,0
- huurachterstand in % jaarhuur	1,1	1,7	2,6	2,4
- huurderving in % jaarhuur (huren)	0,8	0,7	0,6	1,4

JAAARREKENING 2025

Balans per 31 december 2025

voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31-12-2025 €	31-12-2024 €
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	847.793.212	782.151.079
niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	41.746.077	36.324.235
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	1.948.081	2.082.665
Materiële vaste activa	2.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.391.181	4.556.125
Financiële vaste activa	3.		
Latente belastingvorderingen	3.1	241.840	243.998
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	75.366.976	77.650.930
Overige vorderingen	3.3	24.965	28.735
Leningen u/g	3.4	0	0
Subtotaal		971.512.332	903.037.767
Vlottende activa			
Voorraden	4.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.814.831	2.839.831
Overige voorraden	4.2	239.708	263.001
Vorderingen	5.		
Huurdebiteuren	5.1	130.613	187.302
Latente belastingvorderingen	5.2	14.727	16.333
Overige vorderingen	5.3	1.274.735	580.135
Liquide middelen	6.		
		5.625.032	4.320.493
Subtotaal		10.099.647	8.207.095
Totaal		981.611.979	911.244.863

Passiva	Ref.	31-12-2025 €	31-12-2024 €
Eigen Vermogen	7.		
Herwaarderingsreserve	7.1	319.755.576	306.985.555
Overige reserves	7.2	225.999.419	193.524.494
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	38.509.234	45.244.946
Subtotaal		584.264.229	545.754.995
Voorzieningen	8.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	4.418.519	1.055.877
Latente belastingverplichtingen	8.2	24.695	26.007
Overige voorzieningen	8.3	242.314	222.603
Subtotaal		4.685.528	1.304.487
Langlopende schulden	9.		
Schulden aan overheid	9.1	3.891.657	4.456.321
Schulden aan banken	9.2	371.165.212	341.418.104
Subtotaal		375.056.869	345.874.425
Kortlopende schulden	10.		
Schulden aan overheid	10.1	583.855	582.066
Schulden aan banken	10.2	13.190.012	13.763.149
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	131.983	344.452
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.5	2.376.927	2.286.787
Overige schulden	10.6	778.713	775.145
Overlopende passiva	10.7	543.864	559.356
Subtotaal		17.605.353	18.310.955
Totaal		981.611.979	911.244.863

Functionele winst- en verliesrekening boekjaar 2025

	Ref.	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	11	47.384.482	44.902.808
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.895.964	1.861.207
Lasten servicecontracten	12.2	-1.921.131	-2.108.162
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.107.893	-3.086.016
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-18.504.953	-19.437.819
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.224.545	-3.217.577
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		22.521.925	18.914.441
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	4.190.630	1.374.621
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-79.455	-20.518
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-2.427.816	-740.287
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	1.683.359	613.816
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-19.628.934	-20.656.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	46.328.093	57.629.043
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3	425.000	375.000
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	27.124.158	37.348.026
Overige organisatiekosten	21	-2.031.443	-1.926.201
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.410.316	-1.401.950
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		0	0
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		532.511	71.056
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		55.528	99.402
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.806.452	-7.788.119
Totaal van financiële baten en lasten	23	-8.218.412	-7.617.661
Totaal van resultaat voor belastingen		39.669.270	45.930.471
Belastingen	24	-1.160.036	-685.525
Totaal van resultaat na belastingen		38.509.234	45.244.946

Kasstroomoverzicht 2025

	2025 €	2024 €
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
1.1 Huurontvangsten	47.565.091	45.157.373
1.2 Vergoedingen	1.751.991	1.635.101
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	578.001	508.901
1.4 Ontvangen interest	181.780	29.083
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	50.076.863	47.330.458
Uitgaven:		
1.5 Betalingen aan werknemers	7.115.516	6.922.146
1.6 Onderhoudsuitgaven	14.579.809	15.840.510
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	9.333.502	10.267.554
1.8 Betaalde interest	8.132.966	7.637.751
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	74.778	77.150
1.10 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	244.330	229.308
1.11 Vennootschapsbelasting	1.845.097	-276.094
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	41.325.998	40.698.324
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.750.865	6.632.134
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	4.105.574	1.340.594
2.2 Verkoopontvangsten grond	450.000	785.000
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	4.555.574	2.125.594
MVA uitgaande kasstroom		
2.3 Nieuwbouw huur	19.295.777	8.914.993
2.4 Verbeteruitgaven	22.557.559	19.644.762
2.5 Aankoop	0	0
2.6 Sloopuitgaven	0	0
2.7 Investerings overig	375.191	2.902.450
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	42.228.527	31.462.205
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-37.672.953	-29.336.612
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	41.000.000	37.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	7.500.000	2.500.000
Uitgaand:		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	13.774.302	15.779.420
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen	4.500.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.225.698	23.720.580
4.1 Toename (afname) van geldmiddelen	1.303.610	1.016.102
4.2 Wijziging kortgeld	928	-24.544
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.320.493	3.328.935
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.625.032	4.320.493

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Toegelaten instelling

Almelose Woningstichting Beter Wonen (hierna: Beter Wonen), gevestigd aan de Klimopstraat 2a te Almelo, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Beter Wonen heeft een regionale toelating conform artikel 3 van de statuten en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Almelo, de feitelijke vestigingsplaats is ook Almelo. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het KvK-nummer van Beter Wonen is 06032903.

Regelgeving

De jaarrekening van Beter Wonen is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2025, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de uitgevaardigde richtlijnen van de overige relevante hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Van de kwalificatie 'extern gecommuniceerd' is sprake wanneer bevoegd uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige verduurzaming en verbetering en toekomstige nieuwbouwprojecten. De kwalificatie 'intern geformaliseerd' is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling alsmede de statuten. Van interne formalisatie is slechts sprake indien de directeur-bestuurder het investeringsbesluit heeft goedgekeurd.

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen/nadelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauwverwant zijn, en
- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen, en
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge-accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, vindt eerst waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past de onderneming de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge-accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge-accounting beëindigd. Dan dient het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde te worden verwerkt.

Renterisico

Beter Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Beter Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Beter Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling een interest derivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Eind 2024 zijn alle derivaten doorgezakt en heeft Beter Wonen geen derivatenportefeuille meer.

Kredietrisico

Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht het kredietrisico te beperken. De financiële instellingen dienen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het Treasury- en beleggingsstatuut.

Valutarisico

Beter Wonen doet conform het Treasury- en beleggingsstatuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Beter Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Beter Wonen heeft inmiddels op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, is het mogelijk kasgeld- en rekeningcourant faciliteiten aan te gaan.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Beter Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in het artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters, zoals voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Beter Wonen past voor de woongelegenheden de basisversie van het waarderingshandboek toe. Beter Wonen heeft om een inschatting van de marktwaarde te maken voor het bedrijf onroerend goed (BOG) en het maatschappelijk onroerend goed (MOG) de full-versie van het waarderingshandboek toegepast en heeft daarbij een externe taxateur ingeschakeld.

Voor de belangrijkste uitgangspunten voor het bepalen van de (voorziening) onrendabele top en de fiscale positie verwijzen wij naar de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.

Beleidswaarde (onderhoudsnorm)

In de methodiek van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde. Daarnaast wordt onderhoud ingerekend op basis van de MJOB met jaarlijks variërende onderhoudslasten.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders, RvC en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Toerekening DAEB en niet-DAEB

Beter Wonen dient, cf. RJ645.311, in de toelichting van de jaarrekening een balans, winst- en verliesrekening en kastroomoverzicht op te nemen voor zowel de DAEB- als niet-DAEB-activiteiten. De balansposten vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling, activa ten dienste van, grondposities, huurdebiteuren, leningen en huurachterstanden zijn rechtstreeks toe te wijzen aan DAEB- en/of niet-DAEB-activiteiten. Hetzelfde geldt voor posten in de winst- en verliesrekening en kastroomoverzicht ten aanzien van verhuur, onderhoud en verkoop. Voor alle overige posten worden deze toegerekend op basis van een verdeelsleutel conform het scheidingsvoorstel zoals deze is ingediend bij Aw/WSW.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. 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. Indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, classificeert deze ook als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur, als gevolg van huurverhogingen in het verleden, boven deze grens is komen te liggen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en in gebruik is conform hetgeen vermeld is op bijlagen 3 en 4 van het BTiV.

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.

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 door Beter Wonen de basisversie gehanteerd. Alleen voor BOG, MOG en ZOG is de full-versie gehanteerd. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt 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. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Parameters WON/BOG/MOG/ZOG full taxatie

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur bij full-variant	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties	€ 25 - € 207,5/m2
Huurinkomsten	Aangeleverd door Beter Wonen	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Stijging markthuur	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Zie handboek
Onderhoudskosten markttechnische aanpassingskosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Aangeleverd door Beter Wonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Aangeleverd door Beter Wonen	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.	4,6% - 12%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Conform basisvariant	Zie handboek
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.	4,34% - 11,85%

Parameters basisversie marktwaardering

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. Allereerst op basis van locatie, indien blijkt dat een verdere indeling benodigd was op type en indien van toepassing als laatste stap op bouwjaar, zie onderstaande tabel:

Locatie	Type	Bouwjaar
CBS-buurt (8 binnen Almelo en 2 buiten Almelo, namelijk, Haaksbergen en Wierden)	Eengezinswoning	< 1920
	Meergezinswoning	≥ 1920 & < 1940
	Studenteneenheid	≥ 1940 & < 1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1960 & < 1975
	Bedrijfsonroerendgoed	≥ 1975 & < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 1990 & < 2005
	Parkeergelegenheden	≥ 2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Basisvariant

Begin 2025 heeft een tussentijdse afstemming plaatsgevonden tussen Aw/Fakton/ABF en een afvaardiging van de accountants naar aanleiding van opvallende verschillen tussen uitkomsten op basis van waardering volgens basisversie en full-versie (taxaties). Als gevolg van deze afstemming hebben er aanpassingen plaatsgevonden in het handboek.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (integraal afkomstig uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'):

Parameters woongelegenheden							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Twente)	7,90%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>							
De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:							
- Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgseenheid, studenteenheid (on)zelfstandig							
- Bouwjaarklasse							
- Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen							
Type	Beheerkosten						
EGW	€	569					
MGW	€	558					
Studenteneenheid	€	526					
Zorgseenheid (extramuraal)	€	515					
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</i>							
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2025 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2024						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde						
<i>Huurstijging</i>		2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Huurstijging boven grondslag voorgaand jaar (laag segment)							
– opslag		0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
– grondslag		prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie	prijsinflatie
<i>Huurderving oninbaar</i>							
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%					
<i>Mutatiekans</i>							
Mutatiekans 2021-2025 bij doorexploiteren	gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2021 – 2025) met een minimum van 4% en een maximum van 50%						
Mutatiekans bij uitponden	Bij geen exploitatieverplichting idem aan doorexploiteren maar dan in jaar 1 opslag van 2% als complex niet is aangebroken Bij exploitatieverplichting idem aan doorexploiteren Maar dan in jaar 8 opslag 2% als complex niet is aangebroken Met uitzondering van niet aangebroken complexen, is de mutatiekans gelijk aan doorexploiteren						
<i>Verkoopkosten</i>							
Verkoopkosten		1,0% van de leegwaarde					

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,69 per m2 bvo BOG € 9,35 per m2 bvo MOG € 12,42 per m2 bvo ZOG
Mutatieonderhoud	€ 12,90 per m2 bvo BOG € 15,62 per m2 bvo MOG € 15,62 per m2 bvo ZOG
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	3% van de markthuur BOG 2% van de markthuur MOG 2,5% van de markthuur ZOG
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023).	0,13% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	2,77%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238,98 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49 per jaar
Beheerkosten – garagebox	€ 48,51 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2023.	0,23% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	2,77%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Na-investeringen

De uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie (zogenaamde na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

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

Met ingang van 1 januari 2020 heeft een wijziging van wet- en regelgeving plaatsgevonden. Op basis van RJ 645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven die als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Beter Wonen volgt hier de voorgeschreven richtlijn.

Grondslagen 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 van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekeninghouden met een uitpandscenariio en geen rekeninghouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij worden de overdrachtskosten op 0 gezet;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt; Daarnaast het inrekenen van achterstallig onderhoud en verplichtingen ten aanzien van EFG-labels. Hierbij is het instandhoudingsonderhoud voor 60 jaar ingerekend, welke per complex bepaald is op basis van vastgestelde cycli, prijzen en hoeveelheden. Uitgangspunt hierbij is dat ons bezit oneindig in stand moet worden gehouden waardoor het onderhoud altijd volledig ingerekend wordt. CV-ketels worden niet complexmatig vervangen volgens cycli maar op met moment van defect. Hiervoor is jaarlijks een bedrag gereserveerd. Deze is naar rato toebedeeld aan alle complexen om een zo volledig mogelijke onderhoudsbegroting te krijgen.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.
5. Er wordt gerekend met een sociale disconteringsvoet.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Beter Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, directievoering en rente tijdens de bouw worden aan de stichtingskosten toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille in het vorige verslagjaar.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen (ver-)nieuwbouw, sloop, woningverbetering en verduurzaming. Voornoemde verplichtingen in de jaarrekening worden verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer concrete uitingen door Beter Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. De kwalificatie 'intern geformaliseerd' is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling alsmede de statuten. Van interne formalisatie is slechts sprake indien de directeur-bestuurder het investeringsbesluit heeft goedgekeurd.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het lineair systeem. Op de grond van het kantoor en de werkplaats inclusief parkeerplaatsen wordt niet afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd wanneer zij de gebruiksduur van het object verlengen. Als er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn voor het langlopende deel (> 1 jaar) opgenomen onder financiële vaste activa, voor het kortlopende deel (< 1 jaar) onder de vorderingen.

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 netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2025: 3,03%, 2024: 2,89%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2024 e.v. 25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden.

De omvang van de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting (ATAD) bedraagt cumulatief t/m 2025 € 40,6 miljoen, hiervoor is geen latentie gevormd.

De fiscale boekwaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd, bedraagt ultimo 2025 € 642,7 miljoen en de commerciële boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 889,5 miljoen. De niet verwerkte latente belastingvordering per ultimo 2025 (Beter Wonen blijft uitgaan van doorexplotatie van het vastgoed in exploitatie) bedraagt € 63,7 miljoen, zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

Voor de waarderingsgrondslagen van de derivaten wordt verwezen naar paragraaf 9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken.

De derivaten worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten.

3.3 Overige vorderingen

De overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

3.4 Leningen u/g

Er is op totaal TI-niveau geen sprake van leningen u/g. Wel is er sprake van een lening van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Vanaf 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-DAEB naar de DAEB. De rentevergoeding is marktconform vastgesteld op 1 weeks Euribor +59 basispunten.

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het vastgoed bestemd voor de verkoop betreffen grondposities die worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grondposities de bestemming ontwikkeling krijgen, vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden projecten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord in de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met een noodzakelijk geachte voorziening voor de incurante voorraad.

5. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

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

8. Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer:

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

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige 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 als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen 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.

8.2 Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Beter Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2025: 3,03%, 2024: 2,89%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief conform RJ 272.405 (2024 e.v.: 25,8%).

Ultimo 2025 resteert er een geringe voorziening latente belastingen als gevolg van waarderingsverschillen met betrekking tot de materiële activa ten dienste van de exploitatie.

8.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

Novaties derivaten

Eind 2024 zijn alle derivaten doorgezakt en heeft Beter Wonen geen derivatenportefeuille meer. De novaties worden jaarlijks lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van de afgewikkelde derivaten. De verwerking van agio wordt verantwoord onder "schulden aan banken".

Het overlopend hedge-resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

10. 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. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huur-overeenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders aangepast in overeenstemming met het huurbeleid.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De gemaakte kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waar de kosten betrekking op hebben. In deze lasten zijn alle aan de servicecontracten toerekenbare kosten, inclusief loonkosten van huismeesters/buurtbeheerders, opgenomen.

13. 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:

1. Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
2. Kosten klantencentrum.

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

15. 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:

- Onroerendezaakbelasting.
- Verzekeringskosten.

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

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

17. Totaal van 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, verduurzaming en verbetering.

Ook de afwaardering en terugnames op grondposities worden onder waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

Grondposities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde (minimumwaarderingsregel). Deze afwaardering ontstaat door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde.

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.

18. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, inleen en overige personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

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

21. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegerekend met de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. Totaal van 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor investeringsprojecten nieuwbouw gedurende de periode van vervaardiging van een actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

24. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Beter Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, deze is door de belastingdienst opgezegd per 1-1-2023. Belangrijkste punten uit deze VSO: Terugname van de WOZ-afwaardering, verwerking kooptussenvormen en gemengde projectenregeling. Hierover zijn overleggen tussen Aedes, vertegenwoordigers van de woningcorporaties en de Belastingdienst geweest, maar heeft vooralsnog niet geleid tot concrete uitkomsten.

Beter Wonen heeft de WOZ-afwaardering fiscaal geheel afgerond. Daarnaast zijn er op dit moment geen gemengde projecten. Mogelijk dat dit in de toekomst wel kan spelen. We wachten de uitkomsten van de onderhandelingen af op dit gebied.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De directe bedrijfslasten zijn toebedeeld aan de desbetreffende activiteit. De indirecte bedrijfslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. 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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025

Activa	Ref.	31-12-2025				31-12-2024			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1.								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	847.793.212			847.793.212	782.151.079			782.151.079
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2		41.746.077		41.746.077		36.324.235		36.324.235
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	1.619.336	328.745		1.948.081	827.491	1.255.174		2.082.665
Materiële vaste activa	2.								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.391.181			4.391.181	4.556.125			4.556.125
Financiële vaste activa	3.								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		43.066.180		-43.066.180	0	40.319.761		-40.319.761	0
Latente belastingvorderingen	3.1	229.748	12.092		241.840	231.798	12.200		243.998
Overige effecten (novaties derivaten)	3.2	75.366.976			75.366.976	77.650.930			77.650.930
Overige vorderingen	3.3	24.965			24.965	28.735			28.735
Leningen u/g	3.4		3.961.509	-3.961.509	0		2.727.089	-2.727.089	0
Subtotaal		972.491.598	46.048.423	-47.027.689	971.512.332	905.765.919	40.318.698	-43.046.850	903.037.767
Vlottende activa									
Voorraden	4.								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		2.814.831		2.814.831		2.839.831		2.839.831
Overige voorraden	4.2	227.723	11.985		239.708	249.851	13.150		263.001
Vorderingen	5.								
Huurdebiteuren	5.1	124.082	6.531		130.613	177.937	9.365		187.302
Latente belastingvorderingen	5.2	13.991	736		14.727	15.516	817		16.333
Overige vorderingen	5.3	1.223.077	51.658		1.274.735	580.135			580.135
Liquide middelen	6.								
		5.625.032			5.625.032	4.320.493			4.320.493
Subtotaal		7.213.906	2.885.741	0	10.099.647	5.343.932	2.863.163	0	8.207.095
Totaal		979.705.504	48.934.164	-47.027.689	981.611.979	911.109.852	43.181.861	-43.046.850	911.244.863

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025

Passiva	Ref.	31-12-2025				31-12-2024			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Eigen Vermogen	7.								
Herwaarderingsreserve	7.1	319.755.576	14.535.553	-14.535.553	319.755.576	306.985.555	13.740.772	-13.740.772	306.985.555
Overige reserves	7.2	225.999.419	25.784.207	-25.784.207	225.999.419	193.524.494	24.951.529	-24.951.529	193.524.494
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	38.509.234	2.746.419	-2.746.419	38.509.234	45.244.946	1.627.459	-1.627.459	45.244.946
Subtotaal		584.264.229	43.066.179	-43.066.179	584.264.229	545.754.995	40.319.760	-40.319.760	545.754.995
Voorzieningen	8.								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	4.418.519			4.418.519	1.055.877			1.055.877
Latente belastingverplichtingen	8.2	23.460	1.235		24.695	24.707	1.300		26.007
Overige voorzieningen	8.3	230.198	12.116		242.314	211.473	11.130		222.603
Subtotaal		4.672.177	13.351	0	4.685.528	1.292.057	12.430	0	1.304.487
Langlopende schulden	9.								
Schulden aan overheid	9.1	3.891.657			3.891.657	4.456.321			4.456.321
Schulden aan banken	9.2	365.720.212	5.445.000		371.165.212	341.418.104			341.418.104
Subtotaal		369.611.869	5.445.000	0	375.056.869	345.874.425	0	0	345.874.425
Kortlopende schulden	10.								
Schulden aan overheid	10.1	583.855			583.855	582.066			582.066
Schulden aan banken	10.2	12.933.762	256.250		13.190.012	11.241.553	2.521.596		13.763.149
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	125.384	6.599		131.983	307.640	36.813		344.453
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4	3.961.510		-3.961.510	0	2.727.090		-2.727.090	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.5	2.296.270	80.656		2.376.926	2.062.250	224.537		2.286.787
Overige schulden	10.6	739.777	38.936		778.713	736.388	38.757		775.145
Overlopende passiva	10.7	516.671	27.193		543.864	531.388	27.968		559.356
Subtotaal		21.157.229	409.634	-3.961.510	17.605.353	18.188.375	2.849.671	-2.727.090	18.310.956
Totaal		979.705.504	48.934.164	-47.027.689	981.611.979	911.109.852	43.181.861	-43.046.850	911.244.863

DAEB/niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2025

	Ref.	2025				2024			
		DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Huuropbrengsten	11	45.121.523	2.262.959		47.384.482	42.855.452	2.047.357		44.902.808
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.825.828	70.136		1.895.964	1.797.930	63.277		1.861.207
Lasten servicecontracten	12.2	-1.881.472	-39.659		-1.921.131	-2.062.613	-45.549		-2.108.162
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.924.365	-183.528		-3.107.893	-2.913.649	-172.367		-3.086.016
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-17.708.314	-796.638		-18.504.953	-18.609.325	-828.494		-19.437.819
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.085.815	-138.730		-3.224.545	-3.081.838	-135.738		-3.217.577
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		21.347.385	1.174.540	0	22.521.925	17.985.955	928.487	0	18.914.441
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	4.984.953	908.711	-1.703.034	4.190.630	1.374.535	785.086	-785.000	1.374.621
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-78.075	-1.381		-79.455	-20.518	0		-20.518
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-3.375.214	-755.635	1.703.034	-2.427.815	-740.287	-785.000	785.000	-740.287
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	1.531.664	151.695	0	1.683.359	613.730	86	0	613.816
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-20.244.291	615.356		-19.628.934	-18.588.269	-2.067.748		-20.656.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	45.618.254	709.838		46.328.092	55.075.458	2.553.585		57.629.043
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.3		425.000		425.000		375.000		375.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	25.373.964	1.750.194	0	27.124.158	36.487.189	860.837	0	37.348.026
Overige organisatiekosten	21	-1.926.142	-105.301		-2.031.443	-1.825.915	-100.286		-1.926.201
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-1.337.686	-72.630		-1.410.316	-1.331.762	-70.188		-1.401.950
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren									
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		441.124	91.387		532.511	30.423	40.633		71.056
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		54.861	14.487	-13.821	55.528	96.411	55.542	-52.551	99.402
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.620.320	-199.953	13.821	-8.806.452	-7.787.294	-53.377	52.551	-7.788.119
Saldo financiële baten en lasten	23	-8.124.334	-94.078	0	-8.218.412	-7.660.460	42.799	0	-7.617.661
Totaal van resultaat voor belastingen		36.864.850	2.804.421	0	39.669.270	44.268.736	1.661.736	0	45.930.471
Belastingen	24	-1.102.034	-58.002		-1.160.036	-651.249	-34.276		-685.525
Resultaat uit deelnemingen		2.746.419		-2.746.419	0	1.627.459		-1.627.459	0
Totaal van resultaat na belastingen		38.509.234	2.746.419	-2.746.419	38.509.234	45.244.946	1.627.459	-1.627.459	45.244.946

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2025 (1)

	2025				2024			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
1. Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
1.1 Huurontvangsten	45.281.886	2.283.205		47.565.091	43.143.742	2.013.631		45.157.373
1.2 Vergoedingen	1.690.260	61.731		1.751.991	1.582.675	52.426		1.635.101
1.3 Overige bedrijfsontvangsten	568.349	9.652		578.001	498.519	10.382		508.901
1.4 Ontvangen interest	181.780	13.821	-13.821	181.780	29.083	52.551	-52.551	29.083
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	47.722.275	2.368.409	-13.821	50.076.863	45.254.019	2.128.990	-52.551	47.330.458
Uitgaven:								
1.5 Betalingen aan werknemers	6.759.714	355.802		7.115.516	6.576.039	346.107		6.922.146
1.6 Onderhoudsuitgaven	14.032.557	547.252		14.579.809	15.275.986	564.522		15.840.509
1.7 Overige bedrijfsuitgaven	8.890.227	443.276		9.333.502	9.982.970	513.892		10.496.862
1.8 Betaalde interest	8.084.947	61.840	-13.821	8.132.966	7.658.268	32.034	-52.551	7.637.751
1.9 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	74.778	0		74.778	73.292	3.858		77.150
1.10 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	229.227	15.103		244.330	0	0		0
1.11 Vennootschapsbelasting	1.755.314	89.783		1.845.097	-262.289	-13.805		-276.094
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	39.826.763	1.513.056	-13.821	41.325.998	39.304.266	1.446.609	-52.551	40.698.324
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.895.512	855.353	0	8.750.865	5.949.753	682.381	0	6.632.134
2. (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur	4.866.410	-760.836		4.105.574	1.343.243	-2.649		1.340.594
2.2 Verkoopontvangsten grond	0	450.000		450.000	0	785.000		785.000
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.866.410	-310.836	0	4.555.574	1.343.243	782.351	0	2.125.594
MVA uitgaande kasstroom								
2.3 Nieuwbouw huur	16.985.680	2.310.097		19.295.777	5.894.291	3.020.702		8.914.993
2.4 Verbeteruitgaven	22.557.559			22.557.559	19.632.388	12.375		19.644.763
2.5 Aankoop	0			0	0			0
2.6 Sloopuitgaven	0			0	0			0
2.7 Investerings overig	375.191			375.191	2.902.450			2.902.450
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	39.918.430	2.310.097	0	42.228.527	28.429.129	3.033.077	0	31.462.206
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-35.052.020	-2.620.933	0	-37.672.953	-27.085.885	-2.250.726	0	-29.336.612

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2025 (2)

	2025				2024			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
FVA								
Ontvangsten:								
Ontvangsten verbindingen				0				0
Ontvangsten overig				0				0
Uitgaven:								
Uitgaven verbindingen				0				0
Overige uitgaven				0				0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Financieringsactiviteiten								
Ingaand:								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	41.000.000			41.000.000	37.000.000	0		37.000.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen	0	7.500.000		7.500.000	0	2.500.000		2.500.000
Uitgaand:								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	13.774.302			13.774.302	15.779.420			15.779.420
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen		4.500.000		4.500.000				0
				0				0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	27.225.698	3.000.000	0	30.225.698	21.220.580	2.500.000	0	23.720.580
Toename/Afname van geldmiddelen	69.190	1.234.420	0	1.303.610	84.449	931.654	0	1.016.102
Wijziging kortgeld	928			928	-623	-23.921		-24.544
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.320.493	0	0	4.320.493	3.328.935	0	0	3.328.935
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.625.032	0	0	5.625.032	4.320.493	0	0	4.320.493
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.304.538	0	0	-1.304.538	-991.558	0	0	-991.558

Toelichting op de balans per 31 december 2025

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 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
Saldo begin boekjaar (conform jaarrekening 2024)	€ 782.151.079	€ 36.324.235	€ 818.475.314
Mutaties 2025:			
- investeringen oplevering nieuwbouw (vanuit MVA in ontwikkeling)	- 22.599.466	3.800.918	26.400.384
- investeringen verduurzaming	- 22.142.397		22.142.397
- afboeking plankosten	- 20.044		-20.044
- effect koop Daeb naar Niet-Daeb	- 1.216.723	1.216.723	0
- effect koop Niet-Daeb naar Daeb	36.311	-36.311	0
- effect verkopen	- 2.158.492	-269.324	-2.427.816
- overboeking vastgoed in ontwikkeling	-		0
- onrendabele investeringen verduurzaming/wonen op maat in het resultaat	- 21.685.009		-21.685.009
- overboeking voorziening onrendabele investeringen verduurzaming	- 325.971		325.971
- aanpassen marktwaarde	- 45.618.256	709.837	46.328.093
Saldo mutaties	€ 65.642.133	€ 5.421.842	€ 71.063.975
Saldo einde boekjaar vastgoedbeleggingen	€ 847.793.212	€ 41.746.077	€ 889.539.290

Gedurende 2025 zijn er 6 woningen van DAEB-vastgoed verkocht aan niet-DAEB-vastgoed en 1 woning van niet-DAEB-vastgoed aan DAEB-vastgoed.

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 319.755.576. Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

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 met uitzondering van het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorgonroerendgoed (ZOG), deze zijn getaxeerd door een externe taxateur. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Daarnaast zijn 2 opgeleverde (Ver)nieuwbouwcomplexen getaxeerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De parameters voor het vaststellen van de marktwaarde zijn te vinden onder de grondslagen voor de waardering van activa en passiva "parameters voor het vaststellen van de marktwaarde". Deze zijn gebaseerd op de laatste update van het Handboek modelmatig waarderen. De marktwaarde 2025 is ten opzichte van 2024 met 8,7% gestegen.

Inschakeling taxateur

Per ultimo 2025 zijn de volledige bedrijfs-, maatschappelijke en zorgonroerende zaken in exploitatie 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.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor 2025:	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet	4,22%	4,76%
Streefhuur per maand	€ 707,66	€ 1.361,77
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.882,33	€ 3.523,59
Lasten beheer per jaar	€ 1.067,13	€ 1.067,13

De onderhoudsnorm is een bepalende factor in de bepaling van de beleidswaarde, hierbij zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- Planmatig onderhoud: per complex is inzichtelijk gemaakt en wordt uitgegaan van oneindig meegaan van het bezit. Hierbij wordt uitgegaan van prijs*hoeveelheid*cycli. Alle cycli die binnen de 60 jaar vallen worden meegenomen.
- Groot onderhoud: Hierbij is hetzelfde uitgangspunt genomen als bij planmatig onderhoud, dit betreffen echter grotere componenten. Met name Glas, kozijnen en daken. Voor de oude kozijnen geldt dat wij deze vervangen voor nieuwere, betere kozijnen. Voor de beleidswaarde geldt dat alleen instandhouding ingerekend moet worden. In totaal wordt dus 85% van groot onderhoud toegerekend aan de onderhoudsnorm. De andere 15% wordt zowel commercieel als fiscaal als verbetering beschouwd.
- Reparatie-, mutatie- en indirect onderhoud zijn componenten die niet 1 op 1 aan een woning of een complex zijn toe te rekenen. Hierdoor is gekozen om deze kosten als normbedrag het ons bezit toe te bedelen. Bij reparatie- en mutatieonderhoud geldt dat hier alleen werkzaamheden plaats vinden voor het verhuurbaar houden van ons bezit. Het betreft dus enkel instandhouding.

Vanaf 2026 zal de beleidswaarde opgenomen worden in de jaarrekening. Waar de beleidswaarde voorheen gerealteerd was aan de marktwaarde is het vanaf 1-1-2026 een afzonderlijk opgebouwde waarde op basis van een DCF methode met het uitgangspunt 60 jaar kasstromen. Onderstaand het verloopoverzicht van 2024 naar 2025.

(Alle bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	%	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	%	totaal	%
Saldo begin boekjaar	€ 534.018		€ 43.279		€ 577.297	
Mutaties:						
Voorraadmutaties	- 13.073	2,4%	- 5.409	12,5%	- 18.482	3,2%
Waardeveranderingen:						
- Mutatie objectgegevens	- 23.846	4,5%	- 992	2,3%	- 24.838	4,3%
- Validatie	- 0	0,0%	- -75	-0,2%	- -75	0,0%
- Marktonwikkelingen	- -4.705	-0,9%	- -659	-1,5%	- -5.364	-0,9%
Parameters beleidswaarde						
- Huurstijging beleidswaarde	- 2.282	0,4%	- 24	0,1%	- 2.306	0,4%
- Huurbeleid	- 52.659	9,9%	- 2.264	5,2%	- 54.923	9,5%
- Onderhoudskosten	- -89.773	-16,8%	- -1.944	-4,5%	- -91.717	-15,9%
- Beheerkosten	- -13.915	-2,6%	- -252	-0,6%	- -14.167	-2,5%
Saldo mutaties	€ -16.533	-3,1%	€ 5.759	13,3%	€ -10.774	-1,9%
Saldo einde boekjaar	€ 517.485	-3,1%	€ 49.038	13,3%	€ 566.523	-1,9%

Tabel 8.5.2: Mutatie beleidswaarde

Toelichting wijzigingen beleidswaarde

De beleidswaarde komt in 2025 uit op € 566.523 (2024: € 577.297). Net als bij de marktwaarde heeft de toevoeging van onze nieuwbouwprojecten een positieve invloed op de beleidswaarde (+ € 18.482). De daling van de beleidswaarde van in totaal € 10.774 (- 1,9%) wordt met name veroorzaakt door een daling als gevolg van de parameters beleidswaarde. Hierbij zijn er 3 parameters die een grote invloed hebben op de beleidswaarde: Huurbeleid, onderhoud en beheer. De gestegen huurbeleid zorgt voor een stijging van de beleidswaarde van € 54.923 (9,5%), daarnaast zorgt de stijging van de onderhoudsnorm voor een daling van de beleidswaarde van € 91.717 (-/- 15,9%). Ook de verhoging van de beheernorm zorgt voor een daling van de beleidswaarde, deze heeft een negatieve impact van € 14.167 (-/- 2,5%).

Met name de stijging van de onderhoudsnorm heeft een grote invloed, deze is gestegen van € 3.530 in 2024 naar € 3.882 in 2025 voor het DAEB bezit.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleids­waarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 53,1 miljoen lager
Beleids­huur per maand	€ 25 hoger	€ 44,9 miljoen hoger
Beleids­huur per maand	€ 25 lager	€ 43,2 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 23,7 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 23,7 miljoen hoger

Ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2025 is in totaal € 319,8 miljoen aan ongere­aliseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 307,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarder­en 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.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 2.082.665	€ 704.555
Mutaties:		
- investeringen	- 20.615.620	- 9.037.588
- overboeking van Daeb vastgoed in exploitatie naar Daeb vastgoed in ontwikkeling	-	- 5.008.579
- overboeking restwaarde naar vastgoed in exploitatie	- -26.400.384	- -71.087
- onttrekking/dotatie voorziening onrendabele investeringen	- 3.036.671	- 476.854
- afboeken onrendabele top	- 2.615.669	- -13.073.824
- afboeken plankosten	- -2.160	-
Saldo mutaties	€ -134.584	€ 1.378.110
Saldo einde boekjaar	€ 1.948.081	€ 2.082.665

Dit betreft alleen ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. De projecten in ontwikkeling voor verduurzaming worden rechtstreeks onder 1.1 vastgoedbeleggingen verantwoord.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2025:			
- aanschafwaarde	€ 7.219.644	€ 2.102.678	€ 9.322.322
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.422.893	- -1.343.304	- -4.766.197
Boekwaarde per 1-1-2025	€ 3.796.751	€ 759.374	€ 4.556.125
Mutaties:			
- investeringen	€ 25.613	€ 371.685	€ 397.298
- desinvesteringen	- 0	- -14.662	- -14.662
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	- 0	- 14.662	- 14.662
- afschrijvingen	- -233.671	- -328.571	- -562.242
Saldo	€ -208.058	€ 43.114	€ -164.944
Saldo per 31 december 2025:			
- aanschafwaarde	€ 7.245.257	€ 2.459.701	€ 9.704.958
- cumulatieve afschrijvingen	- -3.656.564	- -1.657.213	- -5.313.777
Boekwaarde per 31-12-2025	€ 3.588.693	€ 802.488	€ 4.391.181

De investering in andere bedrijfsmiddelen betreft met name investeringen in automatiserings-apparatuur (hardware/software).

In 2025 is voor € 15K gedesinvesteerd in andere vaste bedrijfsmiddelen die al volledig waren afgeschreven.

Afschrijvingsmethode en termijnen		
Omschrijving	Termijn	Methode
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	15-50 jaar	lineair
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3-10 jaar	lineair

Verzekering

Het kantoorpand en een deel van de inventaris is per 31 december 2025 voor € 9,3 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade en inbraak. Dit bedrag wordt jaarlijks gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor de bouwkosten. De vervoermiddelen en de automatisering zijn afzonderlijk verzekerd.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 243.998	€ 208.099
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -2.158	- 35.899
- overboeking naar kortlopende vorderingen	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 241.840	€ 243.998

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (materiële activa ten dienste van de exploitatie en leningenportefeuille) zijn latenties opgenomen in de jaarrekening. Er is op basis van de fiscale begroting geen rente aftrekbeperking verrekenbaar in toekomstige jaren.

De latente belastingvordering is contant gemaakt tegen 3,03%. Van deze vordering is een bedrag ad € 14.727 (2024: € 16.333) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. Dit bedrag is onder de post latente belastingvorderingen binnen de vlottende activa opgenomen. Van het langlopende deel wordt naar verwachting een bedrag van € 216.638 (2024: € 226.070) na 5 jaar gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie gepresenteerd onder financiële vaste activa, vorderingen en voorziening latente belasting bedraagt € 317.781 (2024: € 332.192).

3.2 Overige effecten (novaties derivaten)

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 77.650.930	€ 77.552.283
Mutaties:		
- dotaties	-	- 2.326.510
- afschrijving	- -2.283.954	- -2.227.863
Saldo einde boekjaar	€ 75.366.976	€ 77.650.930

Eind 2024 zijn alle derivaten doorgezakt. Het verschil tussen de nominale waarde en de negatieve marktwaarde (het agio) is als financiële vaste activa (uitgesteld hedge-resultaat) verantwoord.

Het agio wordt lineair ten laste van het renteresultaat gebracht over de restant looptijd van het afgewikkelde derivaat. Afschrijving <1 jaar bedraagt € 2.283.953.

3.3 Overige vorderingen (huurkoop woonwagen)

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 28.735	€ 32.235
Mutaties:		
- investering	- -	- -
- afschrijving t/m vorig jaar	- -31.265	- -27.765
- afschrijving	- -3.770	- -3.500
Saldo einde boekjaar	€ 24.965	€ 28.735

4. Voorraden

4.1 Voorraden

	2025	2024
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 2.814.831	€ 2.839.831
4.2 Overige voorraden		
- Voorraad onderhoudsmaterialen	- 235.700	- 256.005
- Voorraad kantinebenodigdheden	- 4.008	- 6.996
Totaal	€ 3.054.539	€ 3.102.832

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 2.839.831	€ 3.249.831
Mutaties:		
- overboeking van vastgoed in ontwikkeling	- -450.000	- -785.000
- investeringen	- -	- -
- desinvesteringen	- -	- 0
- bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- 425.000	- 375.000
Saldo einde boekjaar	€ 2.814.831	€ 2.839.831

In 2025 is het nieuwbouwproject van de Albert Cuypstraat in ontwikkeling gegaan, de grondpositie ad. € 450.000 is overgeboekt naar projecten in ontwikkeling (DAEB).

De marktwaarde van de grondposities per ultimo boekjaar is met € 425.000 gestegen. De grondposities zijn gebaseerd op een externe toetsing op basis van taxaties en/of referentietransacties per ultimo boekjaar.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Ouderdom huurachterstand	31-12-2025	31-12-2024
Tot 1 maand	€ 19.841	€ 28.060
1 tot 3 maanden	- 23.558	- 30.354
> 3 maanden	- 148.937	- 234.433
Totaal huidige huurders	€ 192.337	€ 292.847
Vertrokken huurders	- 355.494	- 474.846
Totaal huurdebiteuren	€ 547.831	€ 767.693
Af: voorziening dubieuze debiteuren	- 417.218	- 580.390
Totaal	€ 130.613	€ 187.302

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,1% van de bruto jaarhuur (2024: 1,7%).
Exclusief de vertrokken huurders is dit 0,3% (2024: 0,5%).

Voorziening dubieuze debiteuren

Er is een voorziening getroffen voor debiteuren die naar verwachting oninbaar zullen blijken. In de navolgende tabel is het verloop van deze voorziening weergegeven.

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 580.390	€ 911.152
- toevoeging ten laste van het resultaat	- 167.188	- 128.373
- onttrekkingen	- -330.361	- -459.134
Saldo einde boekjaar	€ 417.218	€ 580.390

5.2 Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 16.333	€ 37.014
Mutaties:		
- onttrekking ten laste cq dotatie ten gunste van resultaat	- -1.606	- -20.681
- overboeking van langlopende latente belasting verplichting	- -	- -
Saldo einde boekjaar	€ 14.727	€ 16.333

5.3 Overige vorderingen

	2025	2024
Vooruitbetaalde vennootschapsbelasting	€ 1.033.166	€ 353.002
Diversen	- 241.570	- 227.133
Totaal	€ 1.274.735	€ 580.135

De aanslag vennootschapsbelasting van 2022 is definitief vastgesteld. De aanslagen voor de jaren 2023 tot en met 2025 zijn meegenomen volgens de laatste berekeningen van de fiscale positie. Per ultimo 2025 hebben wij een vordering op de belastingdienst ad € 1.033.166 die wij in 2026 ontvangen.

6. Liquide middelen

6.1 Liquide middelen

	2025	2024
Direct opvraagbaar:		
- rekeningen courant	€ 5.070.649	€ 3.125.379
- spaarrekeningen	- 546.921	- 1.186.652
- overige bankrekeningen	- 7.462	- 8.462
Totaal liquide middelen	€ 5.625.032	€ 4.320.493

De omvang van het saldo van de liquide middelen is € 1,3 miljoen hoger dan vorig jaar. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Beter Wonen. Deze middelen zijn met name bestemd voor investeringen die in het 1^e halfjaar 2026 zullen plaatsvinden.

7. Eigen vermogen

7.1 Eigen vermogen

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 545.754.995	€ 500.510.049
7.1 Herwaarderingsreserve	€ 319.755.576	€ 306.985.555
7.2 Overige reserves	- 225.999.419	- 193.524.494
7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	- 38.509.234	- 45.244.946
Saldo einde boekjaar	€ 584.264.229	€ 545.754.995

Herwaarderingsreserve	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 306.985.555	€ 282.040.716
Mutatie herwaarderingsreserve	- 12.770.021	- 24.944.839
Saldo einde boekjaar	€ 319.755.576	€ 306.985.555

Overige reserves	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 193.524.494	€ 329.899.949
Winstverdeling vorig boekjaar	- 45.244.946	- 111.430.616
Toename/afname ten laste van de herwaarderingsreserve	- 12.770.021	- 24.944.839
Saldo einde boekjaar	€ 225.999.419	€ 193.524.494

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op VHE-niveau op basis van het positieve verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op de activa in exploitatie en de waarde is een belemmering binnen het eigen vermogen. Immers deze waarde is nog niet gerealiseerd. Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

De overige reserves wijzigen als gevolg van de mutatie herwaarderingsreserve.

Bestemming resultaat

De bestemming van het resultaat is conform artikel 3 van de statuten, dit artikel zegt:

‘De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.’

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 38,5 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen (ver-)nieuwbouw

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 1.055.877	€ 12.889.234
- dotatie aan de voorziening	- 4.418.519	- 1.055.877
- onttrekking aan de voorziening	- -1.055.877	- -12.889.234
Saldo eind boekjaar	€ 4.418.519	€ 1.055.877

De dotatie heeft betrekking op een nieuwbouwproject waarbij de onrendabele top is genomen en waarbij de uitvoering grotendeels plaatsvindt in 2026.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 26.007	€ 88.164
Mutaties:		
- dotaties	- 0	- 0
- onttrekkingen	- -1.312	- -62.157
Saldo einde boekjaar	€ 24.695	€ 26.007

Het saldo betreft latente belastingverplichtingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Voor alle tijdelijke waarderingsverschillen (leningenportefeuille, afschrijvingen op materiële activa ten dienste van de exploitatie en overige voorzieningen) zijn voor zover van toepassing latenties opgenomen in de jaarrekening. Deze komen tot uitdrukking onder de kort- en langlopende activa.

8.3 Overige voorzieningen

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 222.603	€ 217.498
Mutaties:		
- dotaties	- 31.412	- 16.399
- onttrekkingen	- -11.702	- -11.294
Saldo einde boekjaar	€ 242.314	€ 222.603

De voorziening heeft betrekking op het loopbaan ontwikkelbudget, waarvan medewerkers jaarlijks gebruik kunnen maken. Bij een fulltime dienstverband hebben medewerkers recht op een bijdrage van € 900,- per jaar. Deze bijdrage kan voor een periode van maximaal 5 jaar worden gereserveerd. Het totaal opgebouwde recht per medewerker kan maximaal € 4.500,- bedragen.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 5.005.593	€ 5.572.048
Mutaties:		
- aflossingen	- -561.143	- -566.455
Subtotaal einde boekjaar	€ 4.444.451	€ 5.005.593
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -552.794	- -549.272
Saldo einde boekjaar	€ 3.891.657	€ 4.456.321

Dit betreffen leningen met gemeente Almelo. Vanwege (jaarlijkse) aflossing is het schuldrestant gedaald.

9.2 Schulden aan banken

Leningen

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 272.780.335	€ 250.992.720
Mutaties:		
- nieuwe leningen	- 48.500.000	- 37.000.000
- aflossingen	- -15.213.161	- -15.212.385
Subtotaal einde boekjaar	€ 306.067.174	€ 272.780.335
Aflossingsverplichting < 1 jaar	- -10.268.939	- -9.013.161
Saldo einde boekjaar	€ 295.798.235	€ 263.767.174

Marktwaaarde leningen	€ 346.220.614	€ 343.701.759
------------------------------	----------------------	----------------------

Novaties

	2025	2024
Saldo begin boekjaar	€ 77.650.930	€ 77.552.283
Mutaties:		
- dotaties	- -	- 2.326.510
- afschrijving	- -2.283.954	- -2.227.863
Saldo einde boekjaar	€ 75.366.976	€ 77.650.930

Totaal schulden aan banken	€ 371.165.212	€ 341.418.104
-----------------------------------	----------------------	----------------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen van de overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld over 2025 circa 2,51% (2024: 2,81%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden lineair, ineens (fixe) of op basis van annuïteiten afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in de komende 5 jaren bedraagt € 59,9 miljoen (2024: € 60,7 miljoen).

Een bedrag van € 250,6 miljoen (2024: € 219,6 miljoen) heeft een looptijd van meer dan 5 jaar.

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 2 jaar bedraagt. Na 2 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 23 en 34 basispunten.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 20,1 jaar (2024: 20,3 jaar).

De samenstelling van de leningenportefeuille ultimo 2025 van Beter Wonen is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Fixe / annuitair / lineair	95%
Basisrentelening	5%
Variabele hoofdsom	0%
Totaal	100%

Renterisico

Het rente- en looptijdenbeleid van Beter Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen en over de eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5) en over de tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10) maximaal 30% renterisico. Het renterisico uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW is hierbij als uitgangspunt genomen. We monitoren het renterisico voor de komende 15 jaar. In de periode van 2022 tot en met 2036 blijft het renterisico jaarlijks onder de norm van 15%.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 346,2 miljoen (2024: € 343,7 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille.

De boekwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2025 € 310,5 miljoen (2024: € 280,3 miljoen).

Tegenpartijrisico

De samenstelling van de leningenportefeuille naar geldgever is als volgt:

	Leningen overheid en banken
Nederlands Waterschapsbank N.V. (NWB)	55%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	44%
Gemeente Almelo	1%
Totaal	100%

Uit voorgaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij de Nationale Waterschapsbank (NWB) en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee in voldoende mate gereduceerd.

Herfinancieringsrisico

De concentratie van de leningenportefeuille bij twee aanbieders wordt veroorzaakt doordat slechts een beperkt aantal financiële instellingen actief financiering aanbiedt op de kapitaalmarkt voor woningcorporaties. Dit beïnvloedt het herfinancieringsrisico. Het herfinancieringsrisico betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden. Door spreiding aan te brengen in looptijden en open te staan voor nieuwe aanbieders probeert Beter Wonen het herfinancieringsrisico te reduceren.

Zekerheden

De materiële vaste activa zijn niet hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van die leningen wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd, waarbij de gemeente Almelo als achtervang optreedt. Bij één lening treedt de gemeente Haaksbergen als achtervang op. Ultimo 2025 is voor een bedrag van € 308,2 miljoen aan WSW-borging verkregen.

Novaties derivaten

Van de genoveerde derivaten heeft € 73.083.023 (2024: € 75.366.976) betrekking op een periode langer dan 1 jaar en € 61.663.257 (2024: € 63.947.211) heeft betrekking op een periode langer dan 5 jaar.

Financiering niet-Daeb

Voor de financiering van onze nieuwbouw in de niet-Daeb (complex Parallelweg) is een lening aangetrokken bij de BNG. Aanvullend op de normen die gelden vanuit het WSW en de Aw moet voor de BNG inzicht gegeven worden in de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van de niet-Daeb en de Loan to Value (LTV) specifiek voor deze financiering. Dit komt voor het jaar 2025 uit op een DSCR van 28,5 (norm $\geq 1,1$) en een LTV van 53% (norm $\leq 75\%$). Deze voldoen aan de gestelde normen.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

	2025	2024
- aflossingsverplichting < 1 jaar	€ 552.794	€ 549.272
- niet vervallen rente	- 31.061	- 32.794
Totaal	€ 583.855	€ 582.066

10.2 Schulden aan banken

	2025	2024
- schulden bank kortlopend < 1 jaar	€ 0	€ 2.500.000
- aflossingsverplichting < 1 jaar	- 10.268.939	- 9.013.161
- niet vervallen rente	- 2.921.073	- 2.249.988
Totaal	€ 13.190.012	€ 13.763.149

De kortlopende schuld van € 2,5 miljoen voor de nieuwbouw Parallelweg per ultimo 2024 is in 2025 omgezet naar een langlopende schuld.

10.3 Schulden aan leveranciers

	2025	2024
Schulden aan leveranciers	€ 131.983	€ 344.452
Totaal	€ 131.983	€ 344.452

10.4 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2025	2024
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 0	€ 0
Totaal	€ 0	€ 0

Dit betreft de lening van de niet-DAEB aan de DAEB. In de enkelvoudige jaarrekening wordt de lening geëlimineerd en is het saldo € 0. In de gescheiden jaarrekeningen is de lening zichtbaar. Per ultimo 2025 bedraagt de totale lening van de niet-DAEB aan de DAEB € 3.961.509 (2024: € 2.727.089). Vanaf het jaar 2022 wordt geen dividend meer uitgekeerd van de niet-DAEB aan de DAEB. Per 31-12-2025 wordt de lening met € 1.234.420 verhoogd. Dit bedrag is het saldo in de niet-DAEB over 2025 voor deze transactie, hiermee is het saldo op de liquide middelen eind 2025 in de niet-DAEB nihil.

10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Nog te betalen loonheffing	€ 0	€ 0
Nog te betalen BTW	- 2.295.515	- 2.286.787
Nog te betalen pensioenen	- 81.412	- 0
Totaal	€ 2.376.927	€ 2.286.787

De loonheffing van december 2025 is eind december betaald.

De post 'Nog te betalen BTW' betreft met name de verlegde BTW van het 4e kwartaal van 2025 die in januari 2026 is afgedragen.

De post 'Nog te betalen pensioen' betreft de pensioen afdracht van december 2025 die in januari 2026 is afgedragen.

10.6 Overige schulden

	2025	2024
Nog te betalen accountantskosten	- 69.575	- 66.313
Nog te betalen personeelskosten	- 155.967	- 127.821
Overig	- 553.171	- 581.011
Totaal	€ 778.713	€ 775.145

10.7 Overlopende passiva

	2025	2024
Vooruitontvangen huren	€ 543.864	€ 559.356
Totaal	€ 543.864	€ 559.356

Dit betreft kortlopende overlopende passiva (verwachte verrekening binnen 1 jaar).

Niet op de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huur-koopwoningen

Beter Wonen heeft in het verleden aan 32 huurders een huur-koopproduct aangeboden. De essentie van dit product is dat de partijen de mogelijkheid hebben om op enig moment van huur over te schakelen naar koop en omgekeerd. Hiertoe zijn er aan de huurders koopopties verstrekt en heeft Beter Wonen voor de verkochte woningen een koopoptie ontvangen.

De verstrekte rechten zijn strikt persoonlijk en eindigen tegelijk met het beëindigen van de huurovereenkomst.

Op dit moment hebben 3 huurders het recht om hun woning te kopen voor minstens 70% van de onderhandse verkoopwaarde in lege staat. Deze waarde is naar huidig inzicht lager dan de waardering zoals in de jaarrekening is verantwoord. Eind 2024 hadden 4 woningeigenaren de plicht om bij verkoop de woning aan Beter Wonen aan te bieden tegen de geïndexeerde destijds betaalde koopprijs. Beter Wonen heeft onder bepaalde omstandigheden de plicht om terug te kopen. De maximale verplichting ultimo 2025 bedraagt € 655.858 (ultimo 2024: € 604.119). Deze constructie wordt niet meer aangeboden.

Aangegane verplichtingen inzake onroerende goederen

De aangegane verplichtingen bedragen ultimo 2025 € 9,1 miljoen (ultimo 2024 € 15,1 miljoen).

Specificatie aangegane verplichtingen Complex	aangegane verplichting	waarvan geactiveerd tot en met einde boekjaar	restant aangegane verplichting
<i>Overige lopende/afgeronde projecten</i>	30.238.231	21.088.103	9.150.127
Totaal	30.238.231	21.088.103	9.150.127

Obligo WSW

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo uit hoofde van geborgde leningen volgens opgave van het WSW € 7,2 miljoen (2024: € 6,8 miljoen). De hoogte van het obligo is in 2025 vastgesteld op 2,6% (2024: 2,6%) over het schuldrestant van de geborgde leningen.

Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken. Ultimo 2025 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Contracten

Leasecontracten

Onderstaande leasecontracten zijn afgesloten:

1. Contract voor copiers en printers voor een periode van 84 maanden (vanaf 2025). De totale contractprijs voor 2026 bedraagt circa € 22.551;
2. Contracten voor grondwarmtepompen i.c.m. zonnepanelen voor een periode van 24-25 jaar (2048-2049). De totale contractprijs voor 2026 bedraagt circa € 214.000.

Contractonderhoud

Voor contractonderhoud zijn contracten afgesloten voor een periode van 1 jaar (2026). In totaal bedraagt de contractprijs voor 2026 circa € 1.817.415.

Rente-afspraken

In het vastgestelde Treasury- en beleggingsstatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's. Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Per eind 2025 beschikt Beter Wonen, evenals in 2024, niet over derivaten.

Vaststellingsovereenkomst

In februari 2025 heeft Beter Wonen een bezwaar ingediend tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2022. Beter Wonen wenst een vaststellingsovereenkomst ("VSO") met de Belastingdienst te sluiten over de vorming van een voorziening groot onderhoud vanaf het jaar 2022. Deze aanvraag ligt voor bij de belastingdienst.

VvE Energiebespaarlening

Dit betreft 1 lening die in 2019 is afgesloten voor een looptijd van 15 jaar (annuïteiten). Voor Beter Wonen komt dit, op basis van de verhouding van het aantal woningen binnen de betreffende VVE's, op een jaarlijkse bijdrage van € 12.800. Deze is opgenomen in de jaarlijkse VvE bijdragen. Zie ook de bijlage "opgave verbindingen".

Financiële instrumenten

Algemeen

Beter Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen.

Liquiditeitsrisico

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beter Wonen gebruik van meerdere gekwalificeerde banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

11. Huuropbrengsten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Te ontvangen nettohuur DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 45.234.542	€ 42.992.706
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 123.872	- 108.954
Totaal huren	€ 45.358.414	€ 43.101.660
Af: huurderving	- 262.471	- 233.972
Subtotaal	€ 45.095.943	€ 42.867.688

Te ontvangen nettohuur niet-DAEB vastgoed:		
- woningen en woongebouwen	€ 1.662.875	€ 1.384.742
- onroerende zaken niet zijnde woningen	- 751.631	- 748.277
Totaal huren	€ 2.414.505	€ 2.133.019
Af: huurderving	- 112.591	- 85.609
Subtotaal	€ 2.301.914	€ 2.047.410

Totaal bruto huuropbrengsten	€ 47.397.857	€ 44.915.098
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (huur)	- 13.375	- 12.290
Totaal netto huuropbrengsten	€ 47.384.482	€ 44.902.808

De huuropbrengsten (exclusief huurderving), zijn in 2025 t.o.v. 2024 gewijzigd door: € 2.538.000

De jaarlijkse huurverhoging per:

- 1 juli 2024 (gemiddeld 4,93%) - 1.073.000
- 1 juli 2025 (gemiddeld 4,19%) - 975.000

€ 2.048.000

- Leegstand vernieuwbouw woningen - -94.000
- Verkoop van woningen 2024 - -29.000
- Verkoop van woningen 2025 - -66.000
- Nieuwbouw/aankoop 2025 - 207.000
- Extra huuropbrengsten ivm zonnepanelen - 27.000

- Verhoging na mutatie - 445.000

Toename huuropbrengst € 2.538.000

De huurderving over 2025 bedraagt 0,8% (2024: 0,7%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 1.826.744	€ 1.859.100
Afrekening servicekosten voorgaand jaar	- 81.923	- 12.647
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	- -12.703	- -10.540
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 1.895.964	€ 1.861.207

Dit zijn bedragen die huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor stookkosten, elektra, zonnepanelen en overige servicekosten.

De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. De daling in de vergoeding gaat gepaard met de daling van de kosten voor deze leveringen en diensten. De vergoedingsderving wegens leegstand bedraagt 0,7% van de te ontvangen vergoedingen (2024: 0,6%).

12.2 Lasten servicecontracten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Levering goederen en diensten	€ 1.658.731	€ 1.845.924
Toegerekende personeelskosten	- 220.046	- 218.413
Toegerekende overige organisatiekosten	- 42.354	- 43.825
Totaal servicecontracten	€ 1.921.131	€ 2.108.162

Dit betreffen de kosten inzake de servicecontracten. De te ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de gemaakte servicekosten zijn opgenomen onder de opbrengsten. De kosten van de leveringen en diensten zijn gedaald ten opzichte van 2024, door lagere stookkosten en elektra. De kosten voor buurtbeheer worden onder de lasten servicekosten verantwoord.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Toegerekende personeelskosten	€ 2.014.973	€ 1.739.099
Toegerekende overige organisatiekosten	- 918.625	- 1.091.974
Toegerekende afschrijvingen	- 174.295	- 254.943
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 3.107.893	€ 3.086.016

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Reparatieonderhoud	€ 2.683.371	€ 3.360.466
Mutatieonderhoud	- 961.467	- 1.058.561
Onderhoud specifieke mutatiewoningen	- 1.115.273	- 1.379.340
Schilderwerk	- 1.595.370	- 1.503.714
Planmatig onderhoud	- 5.658.341	- 5.287.044
Cv-onderhoud	- 861.916	- 914.495
Contracten	- 1.583.044	- 1.603.709
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren (onderhoud)	- 153.813	- 116.083
Onderhoud rekening huurder	- 279.586	- 350.877
Onderhoud betreffende onderhoudsabonnement	- 315.976	- 390.086
Onderhoud VVE	- 488.226	- 436.981
Toegerekende personeelskosten	- 2.924.585	- 2.849.414
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.209.194	- 1.477.706
Toegerekende afschrijvingen	- 247.386	- 386.526
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 20.077.548	€ 21.115.000
Af: Aan huurders doorberekende onderhoudskosten	- 279.586	- 301.398
Af: Dekking technische dienst/planmatigonderhoud	- 970.297	- 1.056.967
Af: Vergoeding onderhoudsabonnement	- 322.713	- 318.817
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 18.504.953	€ 19.437.819

Planmatig onderhoud valt in 2025 hoger uit, dit heeft te maken met het aanpassen van CLV-kanalen dat in 2025 is uitgevoerd. Daarnaast vallen reparatieonderhoud en onderhoud specifieke mutatiewoningen lager uit dan voorgaand jaar. Het reparatieonderhoud komt voornamelijk door een lager volume aan reparatieverzoeken en het samenvoegen met planmatig onderhoud. Het onderhoud uitgevoerd aan specifieke mutatiewoningen komt doordat er vorig jaar meer grotere mutaties hebben plaatsgevonden dan in 2025.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Eigenaarslasten	€ 2.768.260	€ 2.655.833
Verzekeringskosten	- 422.099	- 535.422
Verhuurderbijdrage Huurderscommissie	- 34.185	- 26.321
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 3.224.545	€ 3.217.577

De verzekeringskosten zijn in 2025 lager geweest door minder schades ten opzichte van het jaar 2024.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Totale verkoopopbrengsten bestaand bezit	€ 4.190.630	€ 1.374.621
Af:		
- kostprijs verkopen	- 2.427.816	- 740.287
- overboeking naar grondpositie	-	-
- verkoopkosten	- 79.455	- 20.518
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 1.683.359	€ 613.816

Het resultaat uit verkoop bestaand bezit heeft betrekking op de verkoop van 19 woningen en 1 bedrijfspand (2024: verkoop 6 woningen).

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Onrendabele toppen op huurprojecten	€ 19.030.757	€ 20.169.409
Niet gerealiseerde plankosten	- 60.787	- 0
Verkoop grond	- -3.755	-
Toegerekende kosten	- 541.145	- 486.609
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 19.628.934	€ 20.656.018

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Waardeverandering DAEB vastgoed	€ 45.618.256	€ 55.084.946
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 45.618.256	€ 55.084.946
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed	€ 709.837	€ 2.544.097
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 709.837	€ 2.544.097
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 46.328.093	€ 57.629.043

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

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Waardeverandering grondposities	€ 425.000	€ 375.000
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ 425.000	€ 375.000

18. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Afschrijving	€ 562.242	€ 465.303
Boekresultaat	-	- 357.093
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 562.242	€ 822.396

19. en 20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, inleenkosten en overige personeelskosten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Lonen en salarissen	€ 5.501.710	€ 5.239.609
Sociale lasten	- 914.233	- 846.183
Pensioenlasten	- 676.979	- 583.475
Inleenkosten	- 653.942	- 687.002
Overige personeelskosten	- 498.725	- 417.295
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 8.245.589	€ 7.773.564
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	- 220.046	- 218.413
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 2.014.973	- 1.739.099
- Lasten onderhoudsactiviteiten	- 2.924.585	- 2.849.414
- Netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	-	-
- Overige organisatiekosten	- 1.411.318	- 1.403.659
- Leefbaarheid	- 812.283	- 803.277
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 862.383	- 759.703
	€ 0	€ 0

De kosten voor lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten hebben betrekking op gemiddeld 82,3 fte (2024: 80,3 fte). De gemiddelde kosten per fte zijn € 86.153 (2024: € 83.075). De stijging is te verklaren door de CAO-loonsverhoging per 1 april 2025. Uitgedrukt in een percentage van de lonen en salarissen bedragen de sociale lasten en pensioenlasten 28,9% (2024: 27,3%).

In onderstaand overzicht is het gemiddeld aantal fte's in dienst per functionele indeling zichtbaar.

Functionele indeling	2025	2024
Verhuur & beheeractiviteiten	21,4	20,8
Onderhoudsactiviteiten (incl. nieuwbouw)	39,6	39,2
Verkoop	0,1	0,1
Organisatiekosten	13,1	13,3
Leefbaarheid	8,2	7,0
Totaal gemiddeld FTE in dienst	82,3	80,3

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,39% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

21. Overige organisatiekosten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Obligo	- 74.778	- 77.150
Accountants- en advieskosten	- 321.734	- 289.469
Toegerekende personeelskosten	- 1.411.318	- 1.403.659
Overige organisatiekosten	- 223.613	- 155.923
Totaal overige organisatiekosten	€ 2.031.443	€ 1.926.201

Honoraria accountantsorganisatie

Accountantshonoraria	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Controle jaarrekening	€ 129.470	€ 123.420
Andere controlewerkzaamheden	- 9.680	- 9.680
Totaal	€ 139.150	€ 133.100

Forvis Mazars is vanaf 2024 de controlerend accountant van Beter Wonen. Om onafhankelijkheid maximaal te waarborgen heeft Beter Wonen fiscaal advies bewust gescheiden van de accountantscontrole en derhalve wordt het fiscaal advies niet door Forvis Mazars uitgevoerd.

22. Leefbaarheid

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Leefbaarheid	€ 1.410.316	€ 1.401.950
Totaal leefbaarheid	€ 1.410.316	€ 1.401.950

23. Saldo financiële baten en lasten

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	€ 532.511	€ 71.056
Overige opbrengsten	- 0	- 0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	€ 532.511	€ 71.056

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	€ 53.328	€ 86.062
Overige rentebaten	- 2.199	- 13.340
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 55.528	€ 99.402

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	€ 8.733.835	€ 7.691.447
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	- 72.617	- 96.673
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 8.806.452	€ 7.788.119

De renteopbrengsten activa in ontwikkeling worden nacalculatorisch bepaald op basis van de gemiddelde investeringskosten. De daarbij gehanteerde rentevoet is de gemiddeld betaalde rente op langlopende leningen o/g en kortlopende kasgeldleningen van het vorig boekjaar. Voor 2025 is gerekend met 2,81%(2024: 2,79%).

24. Vennootschapsbelasting

Over 2025 is zowel acute belasting als de mutatie over de latenties in het resultaat verantwoord. In 2025 is bij het bepalen van de latenties rekening gehouden met de geldende tarieven in de vennootschapsbelasting. De fiscale actualisatie voorgaande jaren betreft de fiscale correctie van het fiscale jaar 2023 en 2024.

De effectieve belastingdruk over 2025 is 2,9% (2024: 1,5%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Acute belastingen	€ 1.043.721	€ 713.458
Mutatie actieve belastinglatentie	- 3.764	- -15.218
Mutatie passieve belastinglatentie	- -1.312	- -62.157
Fiscale actualisatie voorgaande jaren	- 113.863	49.442
Totaal	€ 1.160.036	€ 685.525

Verloopoverzicht van commercieel naar fiscaal resultaat	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Commercieel resultaat voor belasting	€ 39.669.270	€ 45.930.471
Waardeveranderingen - fiscaal niet erkend	- -27.297.335	- -37.459.635
Afschrijvingen	- -247.520	- -381.436
Resultaat - verkopen (fiscaal HIR toegepast)	- -1.683.360	- -613.816
Onderhoudslasten	- -13.145.339	- -10.783.633
Overige bedrijfskosten	-	- -489.195
Herwaarderingsresultaat (grondposities)	- -269.000	-
Renteaftrekbeperking	- 7.307.692	- 6.643.716
Overige verschillen	- -236.263	- -28.419
Belastbaar bedrag	€ 4.098.145	€ 2.818.054
Af: verliesverrekening	- 0	- 0
Belastbaar bedrag	€ 4.098.145	€ 2.818.054
Verschuldigde winstbelasting	€ 1.043.721	€ 713.458

25. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2025.

Overige toelichtingen

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	Marjan Nekkers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	180.144
Beloningen betaalbaar op termijn	23.460
<i>Subtotaal</i>	<i>203.604</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	203.604
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	Marjan Nekkers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	169.776
Beloningen betaalbaar op termijn	23.834
<i>Subtotaal</i>	<i>193.610</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	193.610

Op basis van de in november 2015 door minister Blok gepubliceerde staffel 'klasse F' bedraagt de maximale bezoldiging voor een topfunctionaris binnen Beter Wonen over het jaar 2025 € 206.000 (2024: € 195.000). Binnen Beter Wonen kwalificeert alleen de directeur-bestuurder als topfunctionaris. Het managementteam adviseert de bestuurder en draagt geen integrale bestuursverantwoordelijkheid. Over 2025 valt de bezoldiging binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor de directeur-bestuurder bedraagt € 203.604 (2024: € 193.610). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging tevens de verplichte sociale verzekeringspremies.

Bovenstaande kosten zijn onderdeel van de lonen en salarissen (zie 19 en 20) welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V.

Toezichthoudende topfunctionarissen

In de bedrijfslasten, welke zijn toegerekend aan meerdere activiteiten in de functionele W&V, zijn tevens de kosten voor de Raad van Commissarissen opgenomen. De WNT is ook van toepassing op de RvC. Zij mogen, op basis van de bindende beroepsregels van de VTW, maximaal 10% (leden van de raad) en 15% (voorzitter van de raad) van de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder verdienen. De totale bezoldiging 2025 van de Raad van Commissarissen bedraagt € 90.640 (2024: € 85.800).

Gegevens 2025										
bedragen x € 1	Dhr. G.B.J. Raanhuis		Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman		Mw. I.J.T. Reijmer		Dhr. A.N. Kreuwel		Dhr. E. Nijhoff	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging	24.720		16.480		16.480		16.480		16.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900		20.600		20.600		20.600		20.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	24.720		16.480		16.480		16.480		16.480	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2024										
bedragen x € 1	Dhr. G.B.J. Raanhuis		Mw. R.E.G.J. Ampting-Wichman		Mw. I.J.T. Reijmer		Dhr. A.N. Kreuwel		Dhr. E. Nijhoff	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging	23.400		15.600		15.600		15.600		15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250		19.500		19.500		19.500		19.500	

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn niet van toepassing.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Almelo, w.g. 24 juni 2026

Het bestuur:		Raad van Commissarissen:
.....		
M. Nekkers		G.B.J. Raanhuis, voorzitter
		
		R.E.G.J. Ampting-Wichman, vicevoorzitter
		
		I.J.T. Reijmer
		
		A.N. Kreuwel
		
		E. Nijhoff

De Raad van Commissarissen heeft de opgemaakte jaarrekening vastgesteld op 24 juni 2026.

Overige gegevens

Bestemming resultaat

Bestemming resultaat

De bestemming van het resultaat is conform artikel 3 van de statuten, dit artikel zegt:
'De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.'

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 38,5 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Opgave verbindingen

We hebben bezit in 37 Verenigingen van Eigenaren; VvE's (waaronder 1 slapende VvE) en 1 Coöperatieve Bewonersvereniging, met als vestigingsplaats Almelo. Deze VvE's zijn het directe gevolg van de verkoop van appartementen en ontstaan bij het passeren van de splitsingsakte van een appartementencomplex.

In enkele (20) VvE's heeft Beter Wonen overwegende zeggenschap (>35%). Daar waar sprake is van overwegende zeggenschap, vindt in verband met het relatief geringe belang geen consolidatie plaats in de jaarrekening van Beter Wonen.

Het corporatiebelang is gerelateerd aan de stemverhouding. Van alle in de tabel genoemde verenigingen berust het beheer bij een drietal beheerders te weten: VBT, Partners en VvE-beheer, VZB.

Naast de in de tabel genoemde VvE's is Beter Wonen betrokken bij vier overkoepelende Verenigingen van Eigenaren te weten:

- VvE complex Aalderinkshof: beheer van 3 appartemententorens waaronder VvE Aalderinkshof Toren B (één stem per appartemententoren).
- VvE Ossenkoppelerhoek: beheer van de VvE-complexen Jacob van Ruysdaelstraat, Frans Halsstraat, Jan van Goyenstraat, Meindert Hobbemastraat en Pieter de Hoochstraat (één stem per VvE-complex).
- VvE appartementencomplex Magnoliapark: beheer van 4 appartemententorens waarvan 3 torens in eigendom bij Beter Wonen (één stem per appartemententoren).
- VvE appartementencomplex P.C. Boutensstraat: beheer van VvE-complexen P.C. Boutensstraat 37-95, P.C. Boutensstraat 97-191, P.C. Boutensstraat 193-239, P.C. Boutensstraat 241-287.

De laatste twee VvE's zijn gericht op het tuinonderhoud.

Tot en met 2013 heeft Beter Wonen het beheer voor de VvE's als zelfstandige activiteit uitgevoerd. Vanaf 1-1-2014 is Beter Wonen met deze activiteit gestopt en is het beheer voor alle VvE's overgedragen aan een andere beheerder.

Tabel Vereniging van Eigenaren (VvE)

	Totaal aantal woningen	Woningen Beter Wonen	Totaal aantal stemmen	Aantal stemmen Beter Wonen	Eigen vermogen 31-12-2024	Balans Totaal 31-12-2024	Totaal- bijdrage 2025	Totaal bijdrage Beter Wonen 2025
VvE Clematisstraat 11-53	22	10	22	10	115.352	159.859	33.850	15.386
VvE Clematisstraat 55-85	16	4	16	4	115.674	169.088	30.758	7.690
VvE Berlagelaan 1-23	12	5	124	53	101.498	102.094	35.101	14.905
VvE H. de Keyserstraat 1-23	12	8	124	86	135.389	135.457	30.079	20.791
VvE J. van Campenstraat 1-23	12	6	124	58	100.786	101.171	36.791	17.807
VvE L. de Keystraat 1-23	12	9	124	91	135.805	136.075	28.466	21.059
VvE P. Poststraat 1-23	12	5	124	51	121.486	124.496	35.679	14.694
VvE Fr. van Eedenstraat	24	9	244	92	146.827	147.846	38.867	14.625
VvE P.C. Boutensstraat 193-239	24	18	244	183	115.243	115.816	46.570	34.927
VvE P.C. Boutensstraat 241-287	24	11	244	112	99.816	102.914	57.670	26.511
VvE P.C. Boutensstraat 97-191	48	40	488	396	270.784	272.814	118.647	96.552
VvE P.C. Boutensstraat 37-95	30	23	305	228	148.823	148.898	67.980	50.899
VvE Fr. Halsstraat	24	2	228	22	73.812	74.586	54.924	5.164
VvE J. van Goyenstraat	24	3	228	31	63.939	68.356	50.196	6.712
VvE J. van Ruysdaelstraat	24	3	228	31	50.153	50.511	45.801	6.100
VvE M. Hobbemastraat	24	8	228	74	53.481	53.840	74.413	24.278
VvE P. de Hoochstraat	24	6	228	75	84.903	85.343	58.872	19.037
VvE Bartokstraat	10	1	10	1	8.200	7.523	18.400	1.840
VvE Paganinistraat	10	5	10	5	9.539	12.080	15.533	7.766
VvE Bellinistraat	10	3	10	3	40.584	40.580	14.711	4.413
VvE Bizetstraat	10	3	10	3	37.889	37.955	18.186	5.456
VvE Chopinstraat	10	5	10	5	43.200	43.262	19.140	9.570
VvE Ravelstraat	10	2	10	2	35.713	34.950	20.765	4.153
VvE Rossinistraat	10	4	10	4	36.101	35.900	18.480	7.392
VvE Smetanastraat	10	3	10	3	20.599	21.113	14.524	4.357
VvE Aalderinkshof Toren B	22	20	185	161	78.443	78.398	65.649	56.579
VvE complex De Gors te Almelo	34	34	2	1	43.863	44.184	10.770	6.718
VvE J. Israëlsstraat 1-41	21	4	21	4	112.763	113.141	37.009	8.096
VvE Windmolenbroeksweg 21-61	21	3	21	3	79.748	81.238	41.349	5.533
VvE Manchester	41	40	418	408	39.941	24.946	70.480	68.794
VvE Bavinkstraat	20	20	5	4	11.526	11.547	6.687	5.370
Coöp. Bewonersvereniging Beter Wonen UA	32	28	32	28	241.125	264.920	35.965	31.470
VvE Gebouw Havenblok Almelo	0	0	123	81	24.729	33.749	106.980	70.451
VvE Appartementencomplex Magnoliapark (HS)			25	18	17.454	18.140	10.955	7.888
VvE Hofkampstraat (KvK 51138395)								
VvE De Galerij 1 (hoofdsplitsing) (Werfstraat / Waagplein)	30	30	2	1	10.577	1.176	8.610	4.097
VvE Nieuwe Haven Zuid	42	42	3	1	1.034	3.376	11.492	4.712
	711	417	4.240	2.333	2.826.801	2.957.344	1.390.349	711.788

Lijst met afkortingen

AC	Audit Commissie: gemandateerde commissie vanuit de Raad van Commissarissen (zie RvC)
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive: een maatregel om belastingontwijking door multinationals via bovenmatig financieren met vreemd vermogen te voorkomen
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfs Onroerend goed: Bedrijfsruimten, winkelpanden, garages e.d.
BTiV	Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting: betreft een nadere invulling van de Woningwet en bevat regels over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van woningcorporaties, het bestuur, de financiering, toegestane tegenpartijen, maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cashflow: de verwachte toekomstige kasstromen contant worden gemaakt tegen de op dat moment geldende rentecurve.
FTE	Fulltime Equivalent: rekeneenheid voor personeelsomvang, 1 FTE is een volledige werkweek
ICR	Interest Coverage Ratio (rentedekkingsratio): verhouding van de operationele kasstroom ten opzichte van de omvang van de rentelasten ($\text{= Operationele kasstroom (zonder rente)} \div \text{Rente}$)
KCC	KlantContactCentrum
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector: Voert een continue meting uit rondom de kwaliteit van de dienstverlening
LTV	Loan to value: verhouding van de omvang van de leningen ten opzichte van de waarde van het bezit ($\text{= Schuldpositie nominaal} \div \text{Beleidswaarde vastgoed}$)
Leningen u/g	Uitgegeven leningen
MJOB	Meerjaren Onderhoudsbegroting
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVA	Materieel vaste activa
Niet-DAEB	Zie DAEB
NPA	Nationale Prestatieafspraken
PE-punten	Permanente Educatie punten
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving

RTiV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen: interne toezichthouder, werkgever en sparringpartner DB
TI-niveau	Toegelaten instelling (DAEB+niet-DAEB)
VvE	Vereniging van Eigenaren
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNT	Wet Normering Topinkomens: de regels voor de (semi)publieke sector staan in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het inkomen van een topfunctionaris in de (semi)publieke sector mag maximaal 130% van een ministerssalaris zijn. Er gelden binnen de WNT specifieke staffels voor zorginstellingen, onderwijsinstellingen, cultuurfondsen en woningcorporaties.
WOZ	Waardering Onroerende Zaak: jaarlijks door gemeente(n) vastgestelde waarde van vastgoed (vrije verkoopwaarde). Grondslag voor de OZB (onroerendezaakbelasting). Gemeenten bepalen de WOZ-waarde aan de hand van taxaties, recent gerealiseerde verkopen en/of een computermodel.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
ZOG	Zorg Onroerend Goed

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” te Almelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Almelose Woningstichting “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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 985.000 en is gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 588.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Almeloze Woningstichting "Beter Wonen" en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Almeloze Woningstichting "Beter Wonen" inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Almeloze Woningstichting "Beter Wonen" heeft hierover verslag gedaan in hoofdstuk 3 "Risicobeheersing" van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van de integriteitscode en de regeling voor het melden van een vermoeden van een misstand (klokkenluidersregeling) en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en financiën, teamcoördinator controlling en de concerncontroller.

We hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Wij hebben ons daarbij gericht op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

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

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

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

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten;
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Het risico ziet toe op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” en van de door Almelose Woningstichting “Beter Wonen” gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het managementteam, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de teamcoördinator controlling of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

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

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

Onze bevindingen

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

Controleaanpak continuïteit

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

Onze bevindingen

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

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 889 miljoen hetgeen neerkomt op 90,6% van het balanstotaal van Almelose Woningstichting “Beter Wonen”.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Almelose Woningstichting “Beter Wonen” past hierbij voor een deel van het bezit ad € 850 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 87 van het jaarverslag.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’).

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Almelose Woningstichting “Beter Wonen” gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid, zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarden schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Almelose Woningstichting "Beter Wonen" gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 3 oktober 2023 benoemd als accountant van Almelose Woningstichting "Beter Wonen" vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

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

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

Apeldoorn, 25 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA