

JAARSTUKKEN 2025

Jaarverslag



## Inhoud

<b>Bestuursverslag/ Volkshuisvestingsverslag</b> .....	<b>3</b>
1. Voorwoord .....	4
2. Vryleve in control .....	5
3. Verslag directeur-bestuurder.....	7
4. Woondiensten .....	14
5. Vastgoed.....	22
6. Financiën.....	28
7. Bedrijfsvoering .....	29
8. Risicomanagement.....	32
9. Verklaring van het bestuur.....	34
10. Verslag van de Raad van Commissarissen .....	35
11. Verslag van het overleg tussen medewerkers en directeur-bestuurder .....	41
<b>Jaarrekening 2025</b> .....	<b>42</b>
12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2025 .....	43
12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2025 .....	44
12.3 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB gesplitst .....	45
12.4 Kastroomoverzicht (directe methode) .....	46
12.5 Gesplitst kastroomoverzicht.....	47
12.6 Waarderingsgrondslagen jaarrekening .....	48
12.7 Toelichting op de balans per 31 december 2025.....	59
12.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2025.....	66
12.9 Overige informatie en ondertekening.....	70
12.10 Overige gegevens.....	72
12.11 Controle verklaring.....	73
Bijlage 1; kengetallen .....	78
Bijlage 2; Afkortingen .....	79

## **Bestuursverslag/ Volkshuisvestingsverslag**

## 1. Voorwoord

Het jaarplan 2025 heeft de titel 'Vastberaden bouwen aan wonen op het Gelders eiland. Ook met een nieuw ondernemingsplan in 2025 door op de ingeslagen koers'.

In dit jaarverslag beschrijven we wat we op onze koers zijn tegengekomen en hoe we zijn omgegaan met de veranderingen en ontwikkelingen in 2025 en welk effect die veranderingen en ontwikkelingen hebben op de voorgenomen activiteiten voor 2026 en de jaren daarna. Zo was er in het voorjaar sprake van huurbevriezing die heeft aandacht gevraagd van de hele corporatiesector. Het WSW vroeg om aangepaste plannen omdat de huurbevriezing een belangrijk deel van de investeringsruimte teniet zou doen. Voor Vryleve zou dit of minder nieuwbouw mogelijk maken of het stoppen van verduurzamen van de woningen met een E, F of G label of een combinatie van beide. Gelukkig ging de huurbevriezing een paar maanden later weer van tafel ging. Daarna hadden we een relatieve financiële meevaller doordat het verduurzamen van woningen met een E, F of G label minder kostbaar was dan begroot. In de jaarrekening wordt zichtbaar gemaakt wat dit betekende voor de realisatie van de begroting én wat dit betekent voor onze parameters naar de toekomst. Zo kunnen we komende jaren eerder dan verwacht starten met het verduurzamen van woningen met een D label.

Ook hebben we enkele personele veranderingen gehad. Vanwege pensionering hebben 2 medewerkers na jarenlange trouwe dienst Vryleve in 2025 verlaten. Het is gelukt beide vacatures met goede kandidaten en een goede overdracht van kennis weer goed in te vullen.

Naast alle veranderingen is ons dagelijkse werk 'gewoon' doorgegaan. In dit jaarverslag kunt u lezen waar we het dan over hebben. Bijna alles wat we ons hadden voorgenomen is gelukt, enkele zaken schuiven we door naar 2026. En wat niet is gelukt, had vooral te maken met invloeden van buitenaf. Denk bijvoorbeeld aan netcongestie dat de overgang naar all-electric of de aanleg van een warmtenet er niet gemakkelijker op maakt of een bouw die niet kon starten omdat er een steenuil en marterachtigen waren gesignaleerd op het bouwterrein.

Ook hebben we ons samen met Baston Wonen, Plavei, de gemeente Zevenaar en onze huurdersbelangenverenigingen ingezet om in 2026 tot kwalitatief nog betere prestatieafspraken te komen. De prestatieafspraken over 2025 sluiten goed aan bij de woonzorgvisie 2024-2028 van de gemeente Zevenaar. We zien ook een steeds hechtere samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg, tussen gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties én inwoners wat bijdraagt aan prettig leven in de gemeente Zevenaar, nu en in de toekomst.

Het thema 'woningnood' is op de agenda blijven staan. Door het uitblijven van het versnellen van woningbouw is de nood alleen maar hoger geworden. Dit was de reden dat wij als corporaties in de besprekingen voor de prestatieafspraken 2025 - samen met de gemeente en de huurdersverenigingen - het beter benutten van de bestaande voorraad als hoge prioriteit opgenomen wilden zien. Deelwonen staat nu op de kaart.

Met elkaar hebben we veel gedaan in 2025. Ook veel in samenwerking met anderen. Met elkaar waren we in staat keuzes te maken, hoe lastig soms ook, die hebben geleid tot hetgeen u in dit jaarverslag kunt lezen. Ik wil een ieder die hierin heeft bijgedragen hartelijk bedanken. Samen hebben we hard gewerkt om datgene te doen wat onze huurders van ons mogen verwachten!

Lobith, mei 2026

René Lemein  
Directeur-bestuurder

## 2. Vryleve in control

Vryleve werkt er permanent aan om bij al haar werkzaamheden in control te zijn en te blijven. Om te bepalen of dat we dat echt goed doen, zijn we ingebed in een systeem met objectieve externe controles en toezicht. Jaarlijks gebeurt dit door de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en natuurlijk door onze accountant, Share Impact.

### Accountant Share Impact

Share Impact verstrekke ons in december 2025 de Managementletter Interimcontrole 2025 (ML). Het doel van de interim controle is om inzicht te krijgen in de Administratie Organisatie en maatregelen van Interne Beheersing (AO/IB) van onze organisatie. De accountant doet dat om te onderzoeken in hoeverre zij bij de jaarrekeningcontrole kan steunen op de AO/IB. Daarnaast onderzoekt de accountant in het kader van haar natuurlijke adviesfunctie of er mogelijke verbeteringen mogelijk zijn voor onze organisatie.

Share impact heeft geen bevindingen geconstateerd die tot aanvullende risico's of aangepaste controlewerkzaamheden voor de jaarrekeningcontrole aanleiding geven. We zijn best trots op de volgende passage in de ML. 'Waar mogelijk hebben de organisatie en haar medewerkers daarnaast onze bevindingen en aanbevelingen naar aanleiding van de voorgaande controles ter harte genomen. Wij hebben geen nieuwe procesmatige bevindingen geïdentificeerd.'

Share Impact schrijft ook dat Vryleve dit jaar belangrijke stappen heeft gezet in het formaliseren van haar aanpak van (fraude)risicomanagement. Vryleve heeft een frauderisicoanalyse opgesteld, deze formeel vastgesteld en daarmee het kader voor verdere beheersingsmaatregelen geconcretiseerd. De accountant heeft de aangeleverde documenten beoordeeld en hierover met de organisatie gesproken. Op hoofdlijnen constateert Share Impact dat de risico's bij ons in beeld zijn en dat wij al hebben nagedacht over mogelijkheden om deze op efficiënte wijze te mitigeren. Daarmee is een stevige basis gelegd voor verdere operationalisering en periodieke monitoring binnen de planning- & controlcyclus. Hiermee hebben we ook voldaan aan een belangrijke aanbeveling uit de ML van 2024.

Wat we nog niet hebben opgevolgd is het advies procesbeschrijvingen op te stellen. Dat pakken we in 2026 op.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW geeft in haar beoordeling aan dat het Vryleve een corporatie is met een gemiddeld risicoprofiel. Onze interne beheersing is op orde, maar onze financiële sturing kenmerkt zich door een bovengemiddeld risico vanwege 'een bovengemiddelde schuld en een matige spreiding in uw vervalkalender' (beiden ontstaan in het verleden). Waar mogelijk bouwen we schuld af en we spreiden de vervaldatum van de nieuwe leningen die we aangaan.



In 2024 zijn we overgegaan van financiële sturing op het vastgoed naar sturing vanuit het vastgoed. Dat geeft een realistischer beeld van onze MJOP, tevens input voor onze meerjarenbegroting. Zoals we in het jaarplan voor 2025 hebben opgenomen hebben we ons SVB geactualiseerd en hebben we al voor 2/3 van de complexen conditiemetingen gedaan. In 2026 zetten we in op beter zicht krijgen en opvolgen van verzakkingen en funderingsschade. Daarmee zetten we in 2026 de laatste benodigde stappen om goed inzicht in de staat en kwaliteit van ons vastgoed te krijgen. We hebben intern geborgd dat we deze processen/ dit inzicht actueel houden en ons vastgoed op een goede kwaliteit houden.

### Autoriteit Woningcorporaties (AW)

De AW voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW, waarbij de AW zich met name richt op de Governance van de corporatie. In de toezichtbrief van 7 november 2025, wordt, net als in de brief over 2024, aangegeven dat het onderzoek geen aanleiding geeft tot een nader onderzoek. De AW geeft de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

De toezichtbrief over 2024 hebben we, conform afspraak met de AW, in maart 2025 ontvangen. In de brief van 7 november 2025 schrijft de AW dat Vryleve een bestendige lijn laat zien. Het SVB is vastgesteld, andere documenten, waaronder het onderhoudsbeleid, worden geactualiseerd. We hebben gesproken over de mooie realisatiegraad nieuwbouw en de voorziene vaststelling van het risicomanagement (vastgesteld 25 november 2025).

De drie externe 'controles' geven dus een positief beeld terug. Natuurlijk zijn er enkele (minimale) verbeter- en/of aandachtspunten aangegeven. Deze hebben we of direct ingevoerd, benoemd in ons jaarplan 2026 of verwerkt in dit jaarverslag (ingaan op de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Zevenaar, de geleverde prestaties en eventuele knelpunten die we bij de realisatie zijn tegengekomen). We bewaken de opvolging en uitvoering van de aangegeven verbeter- en/of aandachtspunten.

### 3. Verslag directeur-bestuurder

Ongeacht de ontwikkelingen in Den Haag, van huurbevrozing tot wisselende coalities, we blijven als Vryleve doen waar voor we zijn: het aanbieden van voldoende, passende, betaalbare woningen en duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders eiland (willen) wonen in een prettige woonomgeving.

#### Het bestuur

Sinds 1 september 2023 is René Lemein directeur-bestuurder bij Vryleve. Vanaf 1 juli 2025 is René Lemein penningmeester bij Stichting Libre Foundation. Dit is een onbezoldigde nevenfunctie. In 2025 heeft René Lemein 38 PE-punten behaald.

#### De organisatie

We zijn het verslagjaar begonnen met een team van 18 personen. In 2025 hebben twee personele mutaties plaatsgevonden. De projectmanager Klant & Markt en een allround onderhoudsmonteur gingen met pensioen. Een nieuwe allround onderhoudsmonteur en een trainee voor communicatievraagstukken zijn gestart.

Als gevolg van de mutaties bestond de formatie ultimo 2025 uit 18 personen goed voor 16,6 FTE.

Het ziekteverzuimpercentage voor 2025 kwam uit op 1 % en was als volgt onderverdeeld:

- kort verzuim: 0,8 %
- middel verzuim: 0,2 %
- lang verzuim: 0 %

In totaal betrof het 11 ziekteverzuimmeldingen, gedaan door 7 personen.

#### Samenwerking

Samenwerking heeft een duidelijke meerwaarde voor corporaties. Gezien dezelfde primaire doelstellingen en de gemaakte afspraken op sectorniveau hebben we te maken met dezelfde taken, opdrachten, uitdagingen en problemen. We kennen niet de concurrentie zoals in het bedrijfsleven, dus alle reden om gezamenlijk aan de slag te gaan, kennis te delen en elkaar op de hoogte te houden. Vryleve maakte in 2025 onderdeel uit van twee (regionale) samenwerkingsverbanden: Woonkr8 en Kan-Oost.



#### Woonkr8

Alle in ons werkgebied actieve corporaties, de Groene Metropool Regio (GMR), maken deel uit van Woonkr8. Doelstelling van dit samenwerkingsverband is samenwerken aan en binnen de regionale opgave. Via samenwerkingen/ coalities van bestuurders zijn de verschillende regionale thema's en overlegorganen verdeeld. Enkele voorbeelden van gevormde coalities zijn 'Een thuis voor iedereen', 'Passend toewijzen', 'Collectieve woonvormen', 'Woonruimteverdeling' en 'Arbeidsmobiliteit'. Binnen Woonkr8 stemmen we als regio af hoe we ons willen verhouden tot de GMR en de provincie Gelderland. Ook zijn er zaken die alle corporaties aangaan en waarin we afstemmen of samenwerken, bijvoorbeeld de (hoogte) van de jaarlijkse huurverhoging of netcongestie.

In 2025 is binnen Woonkr8 de nodige aandacht geweest voor o.a.:

- Voorgenomen huurbevrozing
- Contacten met de Groene Metropoolregio (GMR)
- Kracht in Mobiliteit
- Huisvesting statushouders
- Versnelling nieuwbouw/ doorbraakaanpak/ ontwikkeling mengpaneel (gesprekstool om de dialoog te voeren tussen gemeente, marktpartijen en corporaties over haalbare bouwplannen).
- Woningdelen (deelwonen)
- Een thuis voor iedereen / huisvesting aandachtsgroepen
- Doorbraakaanpak
- Woondeal 2.0
- Coöperatie collectieve huisvesters
- Entree (regionale woonruimteverdeling)

Tijdens verdiepingssessies zijn gezamenlijke vraagstukken verkend en verdiept rond de gewenste ontwikkelrichting voor Woonkr8 en de invulling daarvan. Denk daarbij aan meer nadruk leggen op wat we gezamenlijk willen bereiken als Woonkr8-corporaties, het verstevigen van onze relatie met

GMR en provincie, en naar buiten toe een betere zichtbaarheid en herkenbaarheid van datgene waar Woonkr8 voor staat.

### **Kan-Oost**

Dit samenwerkingsverband bestaat uit de in de Liemers actieve corporaties Woonservice IJsselland (Doesburg), Plavei (o.a. Zevenaar), Baston Wonen (Zevenaar) en Vryleve. Onderwerpen die in dit overleg aan de orde kwamen zijn o.a.:

- delen van inzicht in opgave en middelen (in hoeverre kan elke corporatie voldoen aan de opgave die voor hem ligt?)
- de landelijke prestatieafspraken (NPA)
- de stand van zaken van de verschillende werkgroepen (circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit; I&A)
- de organisatie van een middag voor de medewerkers van de 4 corporaties over AI
- actuele ontwikkelingen per corporatie

De drie in Zevenaar actieve corporaties hebben daarnaast Zevenaar-specifieke zaken met elkaar besproken. In 2025 ging het o.a. over:

- de prestatieafspraken
- huisvesting en begeleiding van statushouders
- jaarlijkse raadsbijeenkomst
- de nieuwbouwoopgave
- flexwoningen
- het programma zorgzame buurten Zevenaar, met 3 pilots rond Wonen, welzijn en zorg (in Spijk, Lobede (Lobith/Tolkamer) en Stegeslag (Zevenaar))

### **Gemeente Zevenaar**

De rode draad in de samenwerking met de gemeente Zevenaar zijn de prestatieafspraken. De in juni 2024 door de gemeenteraad vastgestelde woonzorgvisie is een goede basis voor ons bod en de prestatieafspraken vanaf 2025. In de prestatieafspraken houden we de thema's aan uit de woonzorgvisie:

1. Leefbare wijken en buurten
2. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen
3. Een thuis voor iedereen
4. Voldoende woningen bouwen
5. Passende woningen en doorstroming
6. Duurzame wijken

In december 2024 hebben we samen met de gemeente Zevenaar, de collega corporaties Baston Wonen en Plavei én de huurdersverenigingen de Prestatieafspraken voor 2025 ondertekend.

Per thema geven we de belangrijkste afspraken en uitkomsten weer.

1. Leefbare wijken en buurten

We hebben werkafspraken gemaakt over toewijzingen aan woningzoekenden zonder zorg en/of begeleiding. Zo willen we een goede balans in woongebieden krijgen of behouden voor de leefbaarheid en veerkracht. Uitgangspunten hierbij zijn de onderbouwingen vanuit de Aedes veerkrachtkaarten en data uit de eigen administratie. Zo willen we in heel Zevenaar wijken en buurten leefbaar houden en de veerkracht in wijken borgen.

2. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen

We hebben een communicatieplan opgesteld en uitgevoerd waarmee we zijn aangesloten op de landelijke campagne 'Praat vandaag over morgen'. Dit omvat bewustwordingsacties gericht op ouderen om tijdig na te denken over hun toekomstige woon- en zorgbehoeften. Op drie proeflocaties, waarvan twee op het Gelders Eiland, onderzoeken we hoe inwoners, ook in de toekomst, in ieder gebied passende ondersteuning en zorg kunnen blijven ontvangen. In Spijk, waar geen voorzieningen meer zijn, zijn de inwoners het vertrekpunt om antwoord op dit vraagstuk te krijgen. In Lobith/Tolkamer is de kernvraag hoe vanuit de woonzorgvoorziening Lobede de omgeving van zorg kan worden voorzien. Leefbaarheid en verbinding met en in de wijk zijn daarbij ook belangrijke aandachtspunten.

### 3. Een thuis voor iedereen

We hebben een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen gemeente, corporaties en zorginstellingen voor de huisvesting van dak- en thuislozen. We willen dat dak- of thuisloze mensen een woning hebben en daarvoor de benodigde woonvaardigheden en woonbegeleiding aangeboden worden. Ook stellen de corporaties jaarlijks een aantal woningen voor de uitstroom beschermd wonen en voor de maatschappelijke opvang beschikbaar. Voor wat betreft de huisvesting statushouders is de afspraak dat corporaties minimaal 75% van de taakstelling huisvesting statushouders realiseren en de gemeente het andere deel. Vryleve is er ook in 2025 in geslaagd haar deel te realiseren. Gemeente, corporaties en Vluchtelingenwerk hebben gezamenlijk een training woonvaardigheden voor de nieuwe huurders opgezet.

### 4. Voldoende woningen bouwen

Eind 2025 was de start van de bouw van 18 woningen in Aerdt gepland. Het in opdracht van de gemeente bouwrijp maken is door de provincie stopgezet omdat er eind juni een steenuil en marterachtigen gesignaleerd zouden zijn. Na vertraging kon het proces alsnog starten (bouwrijp maken, aanleg ondergrondse infra). De startbouw is nu voorzien in week 20 van 2026. De planvorming voor de 36 woningen in Pannerden is zoals afgesproken in 2025 afgerond. In februari 2026 leveren de aannemers hun offertes in met voorziene oplevering van de woningen in 2028.

### 5. Passende woningen en doorstroming

We hebben afgesproken in 2025 in Zevenaar als experiment minimaal 10 woningen in te zetten voor woningdelen. De gemeente gaat de paraplubestemming wonen herzien bij het opstellen van omgevingsplannen zodat het concept woningdelen ook regulier mogelijk wordt. Vryleve heeft een woning geadverteerd voor woningdelen maar daar helaas geen reacties op gekregen. We onderzoeken nu eerst hoe we het concept woningdelen beter onder de aandacht kunnen brengen. We verwachten dat het aansluiten bij Entree (per 24 februari 2026) daarbij helpt.

Vanuit het programma wonen van de provincie Gelderland hebben we regionaal een verhuiscoach ingezet. Dit heeft een enkele verhuisbeweging in ons werkgebied als resultaat gehad. Vanaf 2026 behoort de rol van verhuiscoach tot onze reguliere werkzaamheden.

Gemeenten zijn verplicht om woonwagen- en standplaatsenbeleid op te stellen. Dit komt voort uit het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Uit artikel 8 van het EVRM volgt dat de overheid zich actief moet inzetten voor bescherming en behoud van de woonwagencultuur. Door de rijksoverheid is dit vertaald in een verplichting om een woonwagen- en standplaatsenprogramma binnen de juiste mensenrechtelijke kaders te formuleren. In 2023 is de gemeente Zevenaar gestart met het project om extra standplaatsen te realiseren. Als eerste is een behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit behoefteonderzoek was een verdiepingsslag van een eerder regionaal uitgevoerd behoefteonderzoek uit 2019, waaruit bleek dat er een behoefte is aan extra woonwagenstandplaatsen. In de afgelopen jaren heeft de gemeente meerdere stappen gezet. Waaronder het samenstellen van een klankbordgroep, het opstellen van toewijzingsbeleid en het opzetten van een ruimtelijke procedure en ruimtelijke onderzoeken naar de geschiktheid van locaties voor nieuwe woonwagenstandplaatsen. Vryleve heeft samen met de andere in Zevenaar actieve corporaties op een aantal momenten input op deze ontwikkelingen geleverd. Om het project goed voort te zetten heeft de gemeente een projectleider met specifieke kennis hierover gezocht die de gemeente kan ondersteunen. Een van de onderdelen is het opstellen en vaststellen van het programma woonwagenstandplaatsen en woonwagens, "Het woonwagenprogramma", met daarin de uitgangspunten van het landelijke beleidskader op gemeenteniveau. Bespreking van dit programma is geagendeerd voor de vergadering van de commissie ruimte op 11 februari 2026.

Het is nog niet bekend of behoefte is aan en de mogelijkheid tot het plaatsen van extra huurwagens op het Gelders Eiland en welke rol Vryleve daarbij kan spelen.

### 6. Duurzame wijken

Bastion Wonen en Vryleve hebben afgesproken 372 respectievelijk 69 woningen met een E, F of G label te verduurzamen. Plavei heeft al haar woningen in de gemeente Zevenaar al verduurzaamd. Wij hebben ons aandeel geleverd waarbij het hielp dat enkele woningen een beter label hadden dan geregistreerd. Vanwege de flora en faunawetgeving konden de werkzaamheden pas na de zomer

beginnen. Bij enkele woningen is Chrom 6 aangetroffen in het lakwerk waardoor het werk niet meer voor de Kerst worden afgerond. Dit is in januari 2026 gebeurd.

### **Convenanten**

In 2025 hebben gemeenten, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties in verschillende samenstellingen convenanten afgesloten. Wij hebben de convenanten 'WMO woningaanpassingen' en 'Aanpak overlast' ondertekend. Daarnaast hebben de provincie Gelderland, de gemeenten Duiven, Westervoort en Zevenaar en de corporaties Vivare, Baston Wonen, Plavei en Vryleve de 'Samenwerkingsovereenkomst inzet provinciale ondersteuning doorstroming sociale huur met inzet verhuiscoach' getekend.

### **De Huurders Belangen Vereniging (HBV)**

Het contact met de HBV is en blijft intensief op diverse niveaus. Op bestuurlijk niveau vindt er regelmatig informeel overleg plaats tussen de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve waarin actualiteiten besproken worden, kennis wordt gedeeld en diverse overleggen worden voorbereid.

Daarnaast is er in het kader van de voortgang en totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken ook intensief contact geweest tussen betrokkenen van de HBV en Vryleve.

Onderwerpen die in de bijeenkomsten tussen de voorzitter en de bestuurder aan de orde kwamen waren, ook ter voorbereiding op het overleg tussen het bestuur van de HBV en de bestuurder van Vryleve, o.a.:

- de prestatieafspraken
- het jaarplan 2025
- de opbouw van de meerjarenbegroting 2025-2034
- de (voortgang van de) bouwplannen
- voortgang herstructurering Kanaalstraat, Pannerden
- de jaarlijkse huurverhoging
- de wens aan te sluiten bij Entree
- het Strategisch Voorraad Beleid

Hierbij is het fijn om geregeld te vernemen dat de ondersteuning, zoals het notuleren van vergaderingen en het delen van kennis, zeer op prijs gesteld wordt.

### **Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland**

Als huurders niet tevreden zijn over onze dienstverlening kunnen zij dit melden bij Vryleve. Bij een klacht zoeken we samen met de huurder naar een oplossing. In het geval de geboden oplossing niet naar de wens van huurder is, kan de huurder bij een onafhankelijke commissie terecht. De Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland biedt huurders een onafhankelijke beoordeling van het geschil. Vanaf 1 juli 2021 is Vryleve aangesloten bij deze geschillencommissie en kunnen huurders daar hun klachten laten behandelen.

In het jaar 2025 heeft de geschillencommissie 4 klachten van huurders van Vryleve ontvangen (waarvan een identieke klacht van meerdere huurders in één zitting is behandeld). Ook is een klacht ingediend die al voor behandeling door de commissie naar tevredenheid van huurder door Vryleve is afgerond. De gezamenlijke klacht heeft de commissie ongegrond verklaard, twee klachten zijn niet-ontvankelijk verklaard en één klacht heeft de commissie gegrond verklaard. Bij de gegrond verklaarde klacht is de commissie van mening dat het de zorgplicht van de woningcorporatie is om een mogelijkheid te creëren om vanuit huis de tuin te kunnen bereiken. Op advies van de commissie heeft Vryleve in overleg met de huurder deze toegang gecreëerd.

### **Vryleve als Maatschappelijk Verantwoord Ondernemer (MVO)**

In ISO 26000, de richtlijn voor MVO, wordt MVO gezien als de bereidheid van een organisatie om verantwoordelijkheid te nemen voor de gevolgen van haar activiteiten en beslissingen op de mens, milieu en maatschappij en daar verantwoording over af te leggen.

Het recht op huisvesting is opgenomen in de Grondwet. De wijze waarop de mens is gehuisvest speelt een belangrijke rol in het welzijn van de mens. Als corporatie is het huisvesten van mensen één van de primaire taken. Al onze werkzaamheden en beslissingen hebben met het huisvesten van onze huurders te maken.

Nadenken over de effecten van ons handelen voor het milieu moet als Verantwoord Ondernemer een vast onderdeel zijn in onze keuzevorming. Dit kan grote en kleine onderwerpen betreffen. Het gaat over het scheiden van afval op kantoor, het papierloos vergaderen, maar ook over materiaalgebruik en maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en het gasloos en energieneutraal krijgen van onze woningen in 2050.

Vryleve maakt duidelijk onderdeel uit van de maatschappij. Dat onze omgeving Vryleve ziet als een maatschappelijk betrokken ondernemer, blijkt wel uit de uitnodigingen die we ontvangen. Dan gaat het bijvoorbeeld om bijeenkomsten georganiseerd door gemeente of zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook om mee te denken over nieuwe initiatieven op het vlak van duurzaamheid of dorpsontwikkeling.

## Inzet middelen

In 2025 zijn de huuropbrengsten gestegen tot 12 miljoen (mio). In totaliteit bedroeg de omzet (exclusief verkopen) 12,3 mio. De totaal uitgaande gelden ten behoeve van de operationele activiteiten (onderhoud, rente, belastingen en salarissen) bedroeg 9,5 mio. Dit betekent dat we operationeel gezien 2,8 mio meer ontvangen hebben dan uitgegeven.

Ten opzichte van 2024 is dit 0,8 mio hoger. Ten opzichte van 2024 valt op dat de uitgaven voor onderhoud 0,3 miljoen hoger zijn geweest.



We weten dat de financiering van gewenste activiteiten door corporaties, zoals nieuwbouw en verduurzaming, onder druk staat. Dit beeld lijkt de ICR over 2025 niet te bevestigen. Om echter een goed beeld van de betekenis van de ICR te hebben, is het nodig om niet alleen zicht te hebben op de ICR in een jaar maar ook zicht op de ontwikkeling van de ICR op langere termijn. In de meerjarenbegroting is te zien dat de ICR op basis van de voorgenomen investeringen de komende jaren richting de ondergrens van 1,4 beweegt. De parameters over 2025 zijn:

• Interest Coverage Ratio	2,4	norm > 1,4
• Loan to Value	44,5 %	norm < 70 %
• Solvabiliteit	56,1 %	norm > 30 %
• Dekkingsratio	27,8 %	norm < 70 %

De uitkomsten hebben ons niet verrast. Net als voorgaande jaren zijn we in staat gebleken een realistisch jaarplan en bijbehorende begroting op te stellen. Ons jaarplan hebben we voor zover mogelijk uitgevoerd. Het verschil in resultaat tussen begroting en realisatie (17,0 mio) wordt dan ook voor het grootste gedeelte (15,7 mio) veroorzaakt door wijziging in de waardeverandering van ons bezit en aanpassing van de latente vennootschapsbelasting.

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre je met je operationele kasstromen in staat bent om je rentelasten te betalen. De ICR is gestegen van 2,1 in 2024 naar 2,4 in 2025. De Loan To Value is gestegen van 44,3% naar 44,5%. De indicator geeft de verhouding weer tussen de beleidswaarde van het bezit en de hoogte van de leningen van de corporatie, de norm van het WSW is maximaal 70%.

De solvabiliteit is bepaald op basis van de verhoudingen tussen het eigen- en vreemd vermogen zoals weergegeven in de balans. De dekkingsratio is bepaald op basis van de verhouding tussen de meest recente marktwaarde van het bezit en de lening portefeuille.

Gezien de resultaten van ons financieel beleid, de mate waarin we als organisatie 'in control' zijn geven ons alle vertrouwen dat we borging zullen krijgen voor onze financieringsbehoefte ten behoeve van onze volkshuisvestelijk opgaven in de komende jaren.

In de jaarrekening is te lezen dat we beschikken over een aanzienlijke herwaarderingsreserve per 31 december 2025 van 157,1 mio (2024 143,3 mio). De reserve is als gevolg van een toename van de marktwaarde van het bezit in exploitatie toegenomen ten opzichte van 2024. In principe kan deze reserve vrijkomen bij verkoop of sloop van het betreffende vastgoed en de hoogte wordt beïnvloed door de hoogte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Het algemeen

beleid van Vryleve is gericht op langdurige verhuur van het vastgoed en zeer kleinschalige verkoop. In het huidige Strategisch Voorraad Beheer is voor de komende jaren sloop/ nieuwbouw opgenomen van de oneven nummers in de Kanaalstraat in Pannerden. We hebben de 20 huurders in december 2023 over dit voornemen geïnformeerd. Januari 2026 is de laatste huurder verhuisd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk door Alvast (leegstandsbeheer) verhuurd.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en voldoet daarmee aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen in 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. Als gevolg hiervan heeft de herwaarderingsreserve voor het overgrote deel een permanent karakter.

In de jaarrekening is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet-DAEB. Deze verdeling heeft betrekking op woningen welke bij de laatste toewijzing verhuurd werden onder (DAEB) of boven (niet-DAEB) in relatie tot de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Onder het niet-DAEB-gedeelte zijn ook het verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeervoorzieningen opgenomen.

In de jaarrekening is de waarde van het verhuurde bezit gewaardeerd tegen marktwaarde en is bepaald op 260 mio. Deze marktwaarde is gebaseerd op een mix van huur- en verkoopwaarde. Op complex niveau wordt bepaald welke waarde de hoogste is en deze wordt opgenomen:

- De huurwaarde is gebaseerd op de kasstromen van de komende vijftien jaar vermeerderd met een eindwaarde. De parameters voor de kasstromen zijn daarbij landelijk bepaald waarbij er regionale/provinciale aanpassingen plaats vinden.
- De verkoopwaarde is een afgeleide van de WOZ-waarde van het bezit aangepast met kosten welke noodzakelijk zijn om te verkopen.

Een belangrijke factor in de keuze tussen verkoop en huur is de mutatiegraad van een complex omdat ervan uitgegaan wordt dat je alleen kunt verkopen als een woning muteert. Er is in dit rekenkundig model geen rekening gehouden met verkoop aan zittende huurders.

De waarde van het bezit einde verslagjaar is met 7,2% toegenomen ten opzichte van het vorige jaar. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het geactualiseerde handboek marktwaardering 2025. De beleidswaarde van het bezit einde verslagjaar is met 0,7% (1 mio) heel licht afgenomen ten opzichte van het vorige jaar.

Het bestuur van Vryleve heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de beleidswaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 98 mio. Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen (2023 46%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit bedrag van de marktwaarde/eigen vermogen wordt niet in aanmerking genomen bij de bepaling van de Loan to Value.

In de kasstromen waarop de beleidswaarde is gebaseerd zijn de uitgaven welke Vryleve moet doen in het kader van duurzaamheid niet opgenomen. De reden hiervoor is dat investeringen niet meegenomen worden. Uiteraard zijn deze uitgaven/investeringen wel in de meerjarenbegroting verwerkt. Deze investeringen hebben, omdat zij nagenoeg geen inkomsten genereren, een materieel effect op de kasstromen van de komende jaren en dus op het resultaat/eigen vermogen. Hierdoor zal het niet realiseerbaar gedeelte van de herwaardering toenemen.

Er is in verband met de onzekerheid van realisatie en de zeer lange termijn waarop realisatie kan plaats vinden, geen latente belastingverplichting gevormd voor het bezit. In totaliteit is de fiscale boekwaarde van het bezit 67 miljoen lager dan de marktwaarde. Dit verschil is daarom fiscaal niet verrekenbaar in het geval van vervreemding en/of een calamiteit. Het bedrag ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

De doelstelling van Vryleve is de haar, door de huurders, beschikbaar gestelde middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Voor zover wij zelf de regie hebben over de uitgaven doen wij dit

ook. Tegelijkertijd is het helaas een hard gegeven dat onze regierol steeds kleiner wordt. De bestemming van de beschikbare middelen wordt steeds meer direct of indirect bepaald door de regelgeving.

## 4. Woondiensten


Vier belangrijke taakvelden die horen bij het werkterrein van Vryleve hebben betrekking op het wonen en zullen dus in dit hoofdstuk aan de orde komen. Deze vier taakvelden zijn:

1. Het passend huisvesten van de primaire doelgroep;
2. Het betrekken van bewoners;
3. Het tot stand brengen van huisvesting voor personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben (wonen en zorg);
4. Het bijdragen aan de leefbaarheid.

Deze taakvelden komen nagenoeg overeen met de hoofdthema's vanuit de prestatieafspraken van 2025. De thema's die door afdeling Woondiensten gehanteerd zijn, zijn:

1. Huisvesting primaire doelgroep
2. Klantbediening
3. Leefbaarheid
4. Verduurzaming

### 4.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep

- 
1. Passend huisvesten
  2. Huurverhoging
  3. Wooncoach
  4. Deelwonen

#### 1. Passend huisvesten

De Woningwet schrijft voor dat Vryleve een passende woning moet toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (op basis van hun inkomen).

Een passende woning in 2025 is voor 1- en 2 persoonshuishoudens een woning met een huurprijs lager dan € 682,96. Voor 3 of meer persoonshuishoudens moet de huurprijs lager dan € 731,93 zijn. Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Naast deze grenzen voor de huurprijs is het inkomen van belang om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Hieronder is in het kort weergegeven welke inkomensgrenzen er gelden voor de huurtoeslag.

**1 persoonshuishoudens** maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 28.375,-

**2 of meer persoonshuishoudens** maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 38.500,-

De balans is opgemaakt voor wat betreft de toewijzingen die Vryleve heeft gedaan van januari t/m december 2025. Een vergelijk tussen de gerealiseerde percentages en de vereiste percentages leert dat het passend toewijzen geheel conform de wettelijke en regionale vereisten is geschied.

Wettelijke of regionale vereisten	Gerealiseerd
Passend toewijzen <i>95% moet passend toegewezen worden</i>	98%
Staatssteun regel <i>Min. 85% verhuurd aan inkomens &lt; € 40.765,00</i> <i>Max. 7,5% verhuurd aan inkomens &gt; € 40.765,01 - € 45.014</i> <i>Max. 7,5% bijzondere verhuringen</i>	98% 2% 0%
Loting <i>15%-30% van het totaal vrijkomende woningaanbod moet via het lotingsmodel worden aangeboden.</i>	21%
Bemiddeling <i>Max. 20% van het totaal vrijkomende woning aanbod mag afwijkend worden toegewezen.</i>	1,2%

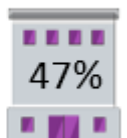
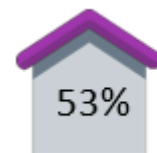
In dit onderdeel van het jaarverslag geven we inzicht in statistische informatie rondom de mutaties die in 2025 hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ingegaan op verhuisbewegingen, leeftijden, inkomens en het gehanteerde lotingsmodel.

### A. Mutaties

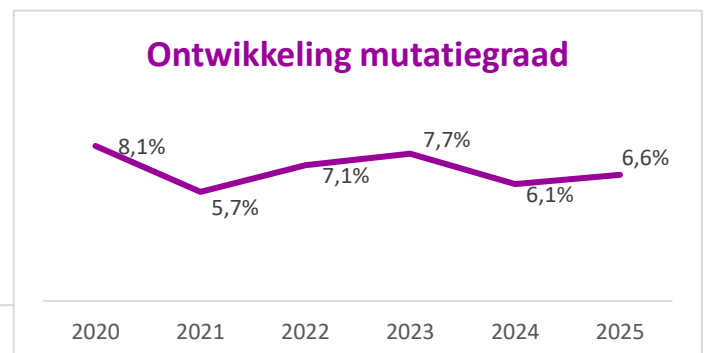
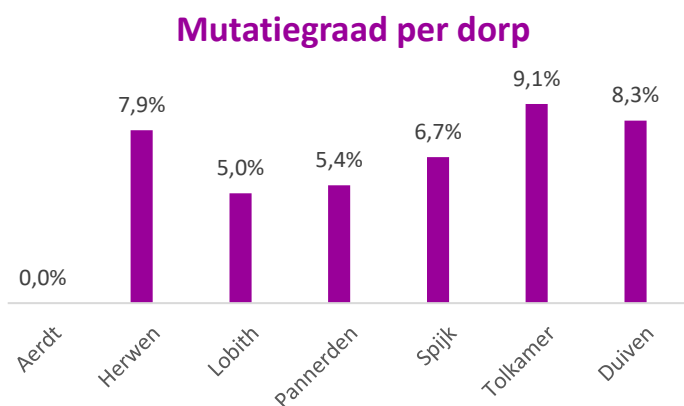
Om ervoor te zorgen dat de verschillende afdelingen binnen Vryleve met dezelfde cijfers en aantallen werken, is afgesproken welke uitgangspunten worden gebruikt voor de definitie van een mutatie.

- De einddatum van het huurcontract is bepalend voor het jaar waarin de mutatie valt. Het jaar waarin de woning leegkomt is het jaar waarin de mutatie valt.
- Een woningruil wordt *wel* als mutatie beschouwd.
- De eerste verhuring van een nieuwbouwwoning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een aangekochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een verkochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Mutatie van een winkel-/bedrijfsruimte wordt niet meegeteld in dit overzicht.
- Een woning die leeg komt vanwege sloop, wordt *niet* als mutatie beschouwd.

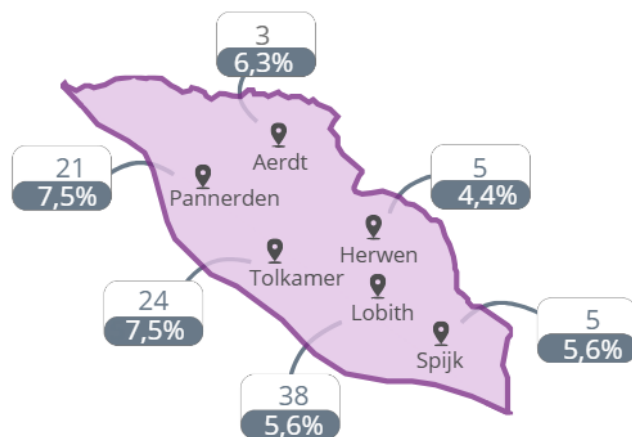
Als we deze uitgangspunten hanteren, komen we op 96 mutaties in 2025. Een hele kleine toename ten opzichte van 2024. Toen waren er 92 mutaties. Van de 96 leeggekomen woningen in 2025 was 47% een appartement en 53% een grondgebonden woning.



In onderstaande staafdiagram staat de mutatiegraad per dorp. De mutatiegraad zet het aantal mutaties af tegen het aantal huurwoningen in desbetreffend dorp.

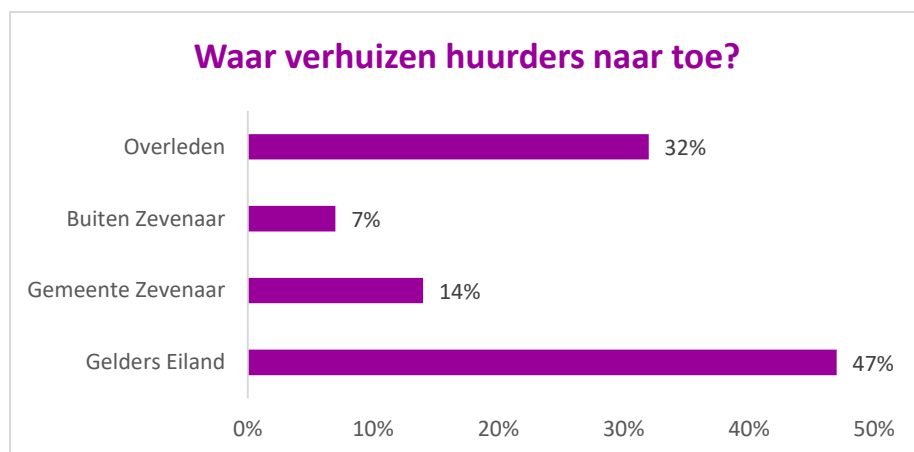


De gemiddelde mutatiegraad voor het totale woningbezit is in 2025 met een percentage van 6,6% hoger dan vorig jaar (6,1 %). Bovenstaande grafiek (rechts, onderaan pagina 15) laat zien dat de mutatiegraad schommelt. De schommeling is onder andere te wijten aan de nieuwbouwprojecten die opgeleverd worden. Dit zorgt voor meer verhuizingen op het Gelders Eiland.



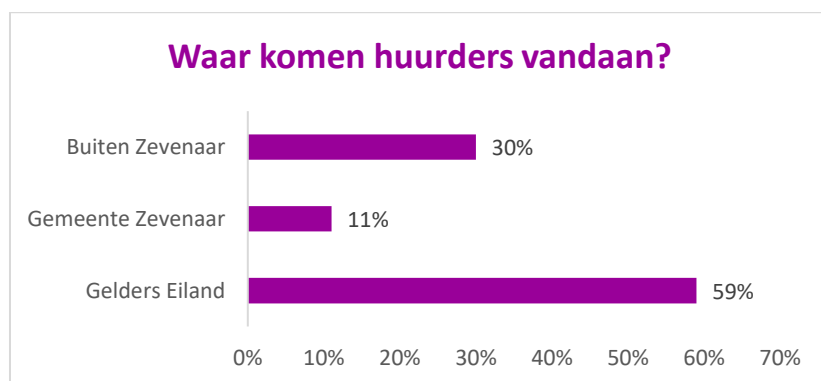
### B. Vertrekkende bewoners

Van de vertrekkende bewoners verhuist 61% binnen de gemeente Zevenaar. Hiervan blijft 47% op het Gelders Eiland en verhuist 14% naar een andere plaats binnen de gemeente Zevenaar (zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar). Het aantal overleden bewoners is dit jaar een stuk hoger dan andere jaren. In 2024 was dit percentage 9% en in 2023 7%.



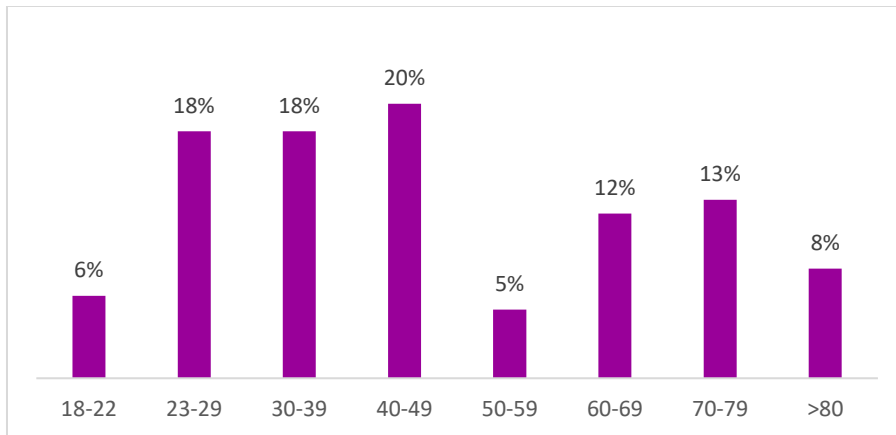
### C. Nieuwe bewoners

Nieuwe huurders komen voor 70% uit de gemeente Zevenaar. Hiervan woonde 59% al op het Gelders Eiland, 11% komt vanuit de andere plaatsen zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar, 30% van de nieuwe huurders komt van buiten de gemeente Zevenaar.



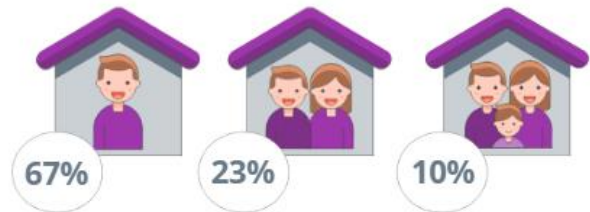
### D. Leeftijd

Wat is de leeftijd van de nieuwe bewoners? In het diagram is te zien dat 42% van alle nieuwe bewoners jonger is dan 40 jaar. Dit ligt iets lager dan de jaren hiervoor. De percentages zijn:



### E. Huishoudgrootte

Afgelopen jaren bleef het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens onder nieuwe huurders stijgen. In 2024 was het percentage 1- en 2 persoonshuishoudens 83%. Voor 2025 ligt dit percentage met 90% beduidend hoger. Hiernaast is de huishoudgrootte van de nieuwe huurders in 2025 weergegeven.

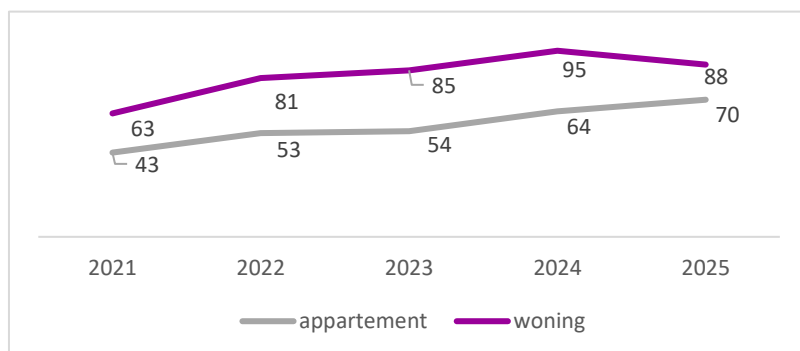


### F. Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is in 2025 licht gedaald. Een actief woningzoekende is iemand die tenminste één maal in de betreffende periode (2025) heeft gereageerd. Het aantal woningzoekenden daalt iets, maar niet noemenswaardig.



Gemiddeld reageerden er in 2025 88 woningzoekenden op een grondgebonden woning en 70 op een appartement. Het gemiddeld aantal reacties op een grondgebonden woning daalt iets, terwijl het aantal reacties op een appartement blijven stijgen.



## 2. Huurverhoging

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 maakten kabinet, corporaties en gemeenten bekend dat de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie voor 2025 wordt beperkt tot 4,5%. Per individuele woning geldt dat de huurverhoging 0,5% hoger mag zijn dan de maximaal gemiddelde huurverhoging. Daardoor wordt de maximale huurverhoging voor woningen in de sociale huur vanaf 1 juli 2025 5,0%.

Om de betaalbaarheid voor de doelgroep te behouden, is besloten een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor de groep huurders uit de midden- en hoogste inkomenscategorie. Het voordeel hiervan is dat de reguliere huurverhoging verlaagd kon worden van 4,5% naar 4,1%. Zie schema hieronder.

	Lager (midden)inkomen (gezamenlijk inkomen 2023 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezamenlijk inkomen 2023 tussen)	Hoog inkomen (gezamenlijk inkomen 2023 hoger dan)
Eenpersoons huishouden	€ 57.143	€ 57.143 - € 67.366	€ 67.366
Meerpersoons huishouden	€ 66.126	€ 66.126 - € 89.821	€ 89.821
Maximale huurverhoging per 1 juli 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij huur van € 350,00 of hoger: 5%</li> <li>Bij huur lager dan €350,00: € 25,00</li> </ul>	€ 50,00	€ 100,00

## 3. Wooncoach

In 2025 zijn we, in samenwerking met de gemeenten Zevenaar, Duiven en Westervoort, collega-corporaties Vivare, Baston en Plavei en de provincie Gelderland, gestart met de inzet van een wooncoach/verhuiscoach. Het doel van deze samenwerking was om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Hierbij lag de focus op ouderen die momenteel in een eengezinswoning wonen en hen te informeren en begeleiden bij een eventuele stap naar een meer levensloopgeschikte, vaak kleinere, woning.

In het afgelopen jaar is de verhuiscoach actief geweest op het Gelders Eiland. Hoewel er gesprekken zijn gevoerd en inwoners zijn geïnformeerd over hun mogelijkheden, kwam het aantal daadwerkelijke verhuizingen minder goed op gang dan vooraf gehoopt. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat veel bewoners naar tevredenheid in hun huidige woning wonen of specifieke woonwensen hebben die het beschikbare aanbod beperken. Dit verkleint de kans op een passende vervolgstap.

De inzet van de verhuiscoach heeft echter wel waardevolle inzichten opgeleverd. Zo zijn relevante samenwerkingspartners, regelingen en processen beter in beeld gebracht, wat een stevige basis biedt voor een vervolg.

Op basis van de ervaringen in 2025 hebben de betrokken partijen gezamenlijk besloten om de werkzaamheden vanaf 2026 intern te beleggen. Het begeleiden van huurders naar een passende woning sluit aan bij de kerntaak van ons woningcorporatie. Door deze rol zelf op te pakken, kunnen we de opgedane kennis en opgebouwde netwerken direct benutten en verder versterken. Daarbij verbreden wij de focus van alleen ouderen naar passend wonen voor iedereen.

#### **4. Deelwonen**

In 2025 hebben we ingezet op het verminderen van de druk op de woningmarkt en het vergroten van de slaagkansen voor met name jongeren.

In 2025 hebben we een eerste stap gezet in het experimenteren met deelwonen, onder andere via het aanbieden van een woning met een friendscontract. Het doel hiervan was om minimaal 2 personen de mogelijkheid te bieden samen in een grotere woning te wonen, zonder dat er sprake is van een gezamenlijke huishouding.

Voor dit experiment hebben we één woning beschikbaar gesteld. Deze woning is gedurende langere tijd actief onder de aandacht gebracht via eigen website, aangevuld met extra inzet via ons magazine en social media. Ook zijn woningzoekenden gericht benaderd. Ondanks deze inspanningen heeft dit niet geleid tot concrete reacties of toewijzingen.

Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het experiment nog plaatsvond binnen ons oude woonruimteverdeelsysteem, waardoor het bereik onder woningzoekenden beperkter was. Inmiddels zijn we in 2026 aangesloten bij Entree, waarmee we een aanzienlijk grotere doelgroep bereiken. Dit biedt nieuwe kansen om deelwonen onder de aandacht te brengen.

Op basis hiervan hebben we besloten om het experiment met deelwonen in 2026 opnieuw op te pakken en verder te verkennen.

#### **4.2 Klantbediening**

1. Aansluiten Entree
2. Regionale urgentiecommissie

##### **1. Aansluiten Entree**

In 2025 hebben we gewerkt aan de voorbereiding van de overstap van ons eigen woonruimteverdeelsysteem naar Entree, het regionale systeem van de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen.

Er is intensief gewerkt aan het opstellen van een plan van aanpak en een communicatieplan en zijn we aangesloten bij diverse overleggen, zoals de stuurgroep en adviesgroep van Entree. Ook is er veel aandacht besteed aan de inrichting van het systeem en de bijbehorende regels. Denk hierbij aan vraagstukken rondom de overgang van bestaande inschrijvingen, het bepalen en meenemen van meettijden van woningzoekenden en het zorgvuldig borgen van een eerlijke en begrijpelijke overgang.

De daadwerkelijke implementatie heeft uiteindelijk plaatsgevonden in februari 2026. Oorspronkelijk was het voornemen om in 2025 al over te stappen, mede in afwachting van een nieuw systeem vanuit Enserve. Omdat de ontwikkeling hiervan langer duurde dan voorzien, is besloten hier niet langer op te wachten en de overstap zelfstandig door te zetten.

## 2. Regionale urgentiecommissie

De woningcorporaties in de gemeente Zevenaar hanteren hetzelfde urgentiebeleid, waarbij overal met dezelfde urgentiecriteria wordt gewerkt. Daartoe is er in de woningmarktregio één regionale urgentiecommissie werkzaam. Deze commissie is namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar belast met het behandelen van alle aanvragen om (nood)urgentie.

In het verleden had Vryleve een eigen urgentiecommissie. Die is uiteindelijk opgeheven. Tot op heden waren wij niet aangesloten bij de urgentiecommissie zoals hierboven beschreven. Aangezien er maar één urgentiecommissie is aangewezen, wilden wij aansluiten bij deze commissie. Aangezien de vraag naar urgentie alleen maar groter wordt, wilden we in 2024 er voor zorgen dat de aansluiting bij de urgentiecommissie een feit werd.

Echter, de urgentiecommissie bleek een toepassing te zijn van het systeem van Entree/Enserve. Om gebruik te kunnen maken van de urgentiecommissie, zou Vryleve moeten toetreden tot het systeem van Entree. Na veel overleg met medewerkers, bestuur van HBV en gemeente, hebben we besloten om aan te sluiten met Entree. Dit zorgt er voor dat woningzoekenden in de regio één systeem kunnen hanteren om een woning te zoeken. Daarnaast ontzorgt het systeem van Entree bij het rapporten en analyseren van de gegevens per woningcorporatie in regionale gegevens.

Het doel voor 2024 was dat we aan zouden sluiten bij de urgentiecommissie. Helaas is dit in 2024 niet gerealiseerd. Begin 2025 is een overleg geweest waarin afgesproken is dat we z.s.m. aansluiten bij de urgentiecommissie en eind van het jaar 2025 over gaan op het systeem van Entree. De reden hiervoor is dat Entree halverwege 2025 een aanpassing zou ondergaan, wat ook een nieuwe cursus met zich mee brengt. Om het zo efficiënt mogelijk in te richten, was de intentie met Entree te starten na de aanpassing van het systeem, wat uiteindelijk per februari 2026 is gerealiseerd (zie hierboven). We konden gelukkig wel eerder aansluiten bij de regionale urgentiecommissie, te weten vanaf juli 2025.

## 4.3 Leefbaarheid

In 2025 zijn we, in lijn met de Woonzorgvisie van de gemeente Zevenaar en de landelijke campagne 'Praat vandaag over morgen', gestart met het verkennen van nieuwe woon- en zorgconcepten voor ouderen. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende vergrijzing en de groeiende druk op de zorg, waardoor het noodzakelijk is om anders te kijken naar wonen, zorg en ondersteuning in de toekomst.

Binnen deze opgave werken we met twee pilots: Spijk en Tolkamer. Beide pilots kennen een eigen aanpak en ontwikkeltempo, maar hebben hetzelfde doel: het versterken van zelfredzaamheid en samenredzaamheid van inwoners, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

### Pilot Spijk

Gedurende het jaar zijn vervolgbijeenkomsten tussen de in Spijk actieve organisaties georganiseerd en is de samenwerking tussen de organisaties verder vormgegeven. Deze organisaties zijn de gemeente Zevenaar, Caleidoz, STMG en Vryleve. Zij zijn daarbij ondersteund door Spectrum. Stichting Actief Spijk heeft zich ontwikkeld van klankbordgroep naar – vanaf januari 2026- actieve partner. In 2026 wordt deze lijn doorgezet: partijen concretiseren hun samenwerking verder door rollen en verantwoordelijkheden te bepalen en de gezamenlijke ambitie aan te scherpen. Deze zal zich richten op het bouwen aan een gemeenschap waarin formele en informele netwerken elkaar versterken en bewoners actief bijdragen aan hun leefomgeving. Ook wordt in 2026 gewerkt aan concrete initiatieven, zoals het organiseren van een 'markt'. Tijdens deze 'markt' gaan de inwoners van Spijk met elkaar en organisaties in gesprek gaan over de gezamenlijke toekomst van het wonen en leven in Spijk.



### Pilot Tolkamer

De pilot in Tolkamer kent een iets andere aanloop. Vanaf november 2024 zijn de eerste gesprekken gevoerd tussen Pleyade en Vryleve over de toekomst van wonen en zorg in het gebied rondom (zorgvoorziening) Lobede en (bewonersvereniging) De Schans. In 2025 heeft dit, in combinatie met de bijeenkomst bij de gemeente Zevenaar, geleid tot verdere uitwerking van een projectvoorstel en het verkennen van een meer onderzoeksgerichte aanpak, waarbij ook Caleidoz, STMG en de gemeente Zevenaar zijn betrokken.

In 2026 wordt samen met KWH gewerkt aan een passend onderzoeksvorstel. Dit voorstel zal, na eventuele aanscherping, geschikt gemaakt worden om gericht inzicht te krijgen in de lokale situatie en behoeften. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor de verdere uitwerking van de aanpak in Tolkamer.

### **4.4 Verduurzaming**

In het kader van de verduurzamingsprojecten in de straten Zwarteluis, Bloemenstraat en Kwekerstraat in Lobith en het Burgemeester Cremersplein in Pannerden, hebben wij nadrukkelijk ingezet op persoonlijk en laagdrempelig contact met bewoners. Waar communicatie bij dit soort projecten vaak via de aannemer verloopt, hebben wij er bewust voor gekozen om als Vryleve zelf zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.

Door te werken met vaste gezichten en duidelijke aanspreekpunten ontstond er vertrouwen en betrokkenheid in de wijk. Dit stelde ons in staat om niet alleen vragen en zorgen rondom de werkzaamheden snel op te pakken, maar ook om achter de voordeur te kijken wanneer dat nodig was. In meerdere gevallen hebben wij bewoners kunnen ondersteunen of gericht kunnen doorverwijzen, bijvoorbeeld naar passende zorg- of hulpinstanties.

Om bewoners tegemoet te komen voor de ervaren overlast, hebben wij een zogenoemd 'opknappertje' aangeboden: een emmer met praktische materialen en een cadeaubon. De inhoud was zorgvuldig samengesteld, met zowel producten die direct van pas kwamen tijdens de werkzaamheden, zoals afdekfolie, als artikelen voor na afloop, zoals schoonmaakmiddelen. De cadeaubon bood bewoners daarnaast de mogelijkheid om zelf invulling te geven aan een kleine opfrissing van de woning, bijvoorbeeld met verf.

Met deze aanpak hebben wij niet alleen gewerkt aan de fysieke verduurzaming van de woningen, maar ook geïnvesteerd in vertrouwen, leefbaarheid en het welzijn van onze huurders.



## 5. Vastgoed

De technische staat van ons vastgoed is, zowel aan de buiten- als de binnenzijde, in zijn algemeenheid goed. Om de veiligheid en kwaliteit van de woningen op orde te houden en te verbeteren lopen er diverse trajecten. Veel trajecten pakken we samen met partijen op die voor ons van toegevoegde waarde zijn. Deze waarde zien we terug in deskundigheid, betrouwbaarheid, klantvriendelijkheid en proactief met ons meedenken. Met deze bedrijven werken we graag langdurig samen. We toetsen regelmatig de afspraken binnen de langjarige samenwerkingen op marktconformiteit.



Voor het gevelonderhoud werken we sinds 2019 samen met Lenferink en Verhoeven. Beide partijen tekenden met Vryleve in 2021 een overeenkomst voor een intensieve samenwerking. Aan de hand van de uitgevoerde en besproken quickscans worden de opnames en scenario's uitgewerkt door de aannemer en worden zij volgens het bestaande prijzenboek afgeprijsd. De kwaliteit van hun werkvoorbereiding is naar verwachting. Beide partijen leveren tijdig hun werkzaamheden op en hun scenario's, uitvoeringsplanning, facturen en overzichten van meer- & minderwerk aan. De bewoners waarderen de werkzaamheden gemiddeld met een 3,7, waarbij een 3,0 staat voor "naar verwachting" en een 4,0 voor "boven verwachting" (respons van 33% van de 167 verzonden enquêtes).

De samenwerking met Te Kloetze (riolering) verdiept zich ook steeds meer. Vanuit de door Te Kloetze verzamelde informatie, hebben we de eerste stappen gezet naar proactief rioolonderhoud. In de Keurbek in Herwen en Catharinastraat in Lobith is de riolering gerenoveerd, waar renovatie nog niet uitgevoerd was. Een van de voordelen van intensieve samenwerking is de planbaarheid van de werkzaamheden waardoor de bewoner minder overlast ervaart en voor ons de kosten lager uitvallen. Een bijkomend pluspunt is dat de werkzaamheden voorspelbaarder worden en daarmee de MJOP betrouwbaarder.

Voor badkamers, keukens en toiletten (BKT's) willen we ook de stap zetten naar gepland onderhoud. In 2025 zijn we met de partijen waarmee we samenwerken (Bribus, Bumé en Ubbink) gestart met een inkooptraject waarbij we willen komen tot prijsafspraken.

Tot slot, zijn we gestart met samenwerking met Dolmans Landscaping voor het onderhoud van het groen bij onze complexen. We waren niet tevreden over het resultaat van de vorige contractpartner. De eerste ervaringen met Dolmans zijn goed.

Andere langdurige samenwerkingsverbanden op het gebied van onder andere brandveiligheid, schoonmaak en cv-ketelonderhoud zijn in stand gebleven.

We hebben minimaal één keer per jaar een evaluatie met elke gecontracteerde onderhoudspartner om de uitvoering van het onderhoud op niveau te houden, afspraken te actualiseren en te sparren over plannen voor de toekomst.

### Dagelijks onderhoud

Naast de hiervoor beschreven speciale activiteiten vindt er natuurlijk dagelijks onderhoud plaats. Dit kan o.a. gebeuren:

- omdat de huurder met een reparatieverzoek komt;
- er preventief onderhoud plaatsvindt (denk aan cv-onderhoud);
- omdat een woning opnieuw verhuurd gaat worden (mutatieonderhoud).



Veel van dit werk wordt uitgevoerd door onze drie medewerkers van de onderhoudsdienst. Naast het geplande onderhoud werden in 2025 ruim 2.749 werkopdrachten (in 2024: 2.900) aangemaakt naar aanleiding van reparatieverzoeken van onze bewoners. 1.148 van deze opdrachten (42%) werden uitgevoerd door onze technische dienst, de overige opdrachten werden door derden afgehandeld.

## 5.1 Bestaand bezit

Er zijn diverse projecten om de veiligheid en kwaliteit van de woningen te verbeteren. Dat gaat vooral om het aanbrengen van energetische maatregelen, het verhogen van de brandveiligheid van de appartementencomplexen en onderzoek naar de fundering van onze woningen.

### Energetische maatregelen

In 2025 zijn 29 woningen in Lobith (aan de Zwarteluis, Bloemenstraat en Kwekerstraat) en 8 woningen in Pannerden (aan het Burgemeester Cremersplein) energetisch verbeterd. In paragraaf 5.4 Duurzaamheid leest u hierover meer.

### Brandveiligheid

In mei 2019 is door Vryleve een intentieovereenkomst gesloten met de Brandweer Gelderland Midden. Hierin is de intentie uitgesproken om binnen 10 jaar de brandveiligheid van de verhuurde eenheden te verbeteren. De bouwkundige werkzaamheden aan de complexen voor brandveiligheid lopen door tot 2028. De uit te voeren werkzaamheden zijn te verdelen in bouwkundige werkzaamheden en het afsluiten van doorvoeren. Doorvoeren zijn open verbindingen tussen twee boven elkaar gelegen woningen. In 2023 zijn we, op verzoek van de brandweer, gestart met het afsluiten van doorvoeren en open verbindingen en hebben we dit bij 132 woningen uitgevoerd. In 2024 hebben we dit bij 161 woningen afgesloten. De overige 115 woningen zijn in 2025 uitgevoerd.

Verder hebben we met de gemeente Zevenaar, Baston Wonen en Plavei gewerkt aan een plan van aanpak voor het veilig stallen van scootmobielen in woongebouwen. In enkele appartementencomplexen is geen stallingsruimte en worden scootmobielen gestald in de algemene ruimte. Hierdoor kunnen potentieel gevaarlijke situaties ontstaan en belemmeringen in de verkeers- en vluchtwegen. De wet en regelgeving is op dit punt aangescherpt. Samen met de gemeente en de twee corporaties werken we een voorstel uit voor realisatie van brandveilige stallingsplekken door de corporaties en een financiële bijdrage hiervoor van de gemeente.



In 2026 starten we met het betrekken van bewoners bij het verbeteren van de brandveiligheid. Samen met brandweer en woondiensten, zullen we voorlichtingsavonden en trappenhuisgesprekken organiseren.

De bouwkundige werkzaamheden, zoals plaatsen brandwerend glas en brandwerende puien, worden vanaf 2026 uitgevoerd.

### Fundering van woningen

Een groter wordende scheur in een muur of verdergaande verschilzetting van een woning kan duiden op een funderingsprobleem. In 2025 maakten we een plan, welke stappen we doorlopen als we een scheur of verschilzetting signaleren in een woning of woongebouw. De praktijk leert dat een scheur in een wand of gevel tal van oorzaken kan hebben en slechts in enkele gevallen duidt op verzakking. Ook verschilzetting kan na de bouw van woningen zijn opgetreden, maar tot stilstand zijn gekomen. Met het plan zorgen we ervoor dat we scheuren en verschilzettingen registreren en monitoren. Zo raken deze constatering niet uit beeld. Waar nodig laten we onderzoek uitvoeren door specialisten. Voor 30 woningen hebben we een onderzoek uitgezet bij Geelinkbosch om vast te stellen of verschilzetting optreedt. De eerste resultaten van dit onderzoek verwachten we in de zomer van 2026. Op basis daarvan zetten we gericht vervolgonderzoek uit en bepalen we verbetermaatregelen.

Verder houden we contact met diverse instanties om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen op het gebied van funderingen onder woningen, het herstel ervan en ondersteuning. Voor 2026 staat op de agenda om voor het gehele woningbezit een risico-inventarisatie te laten verrichten op funderingsproblemen.

## 5.2 Beleid

### Strategisch voorraadbeleid

In het najaar van 2025 heeft de RvC het nieuwe Strategisch voorraadbeleid (SVB) van Vryleve goedgekeurd. We staan voor veel uitdagingen op het gebied van beschikbaarheid, kwaliteit,

duurzaamheid, betaalbaarheid, wonen en zorg en leefbaarheid. In het SVB zetten we voor deze opgaven de strategische koers uit voor het vastgoed voor de komende tien jaar. Zo willen we bijvoorbeeld:

- 170 sociale huurwoningen toevoegen aan onze woningportefeuille voor een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder ouderen;
- minimaal 45% van onze huurwoningen op energielabel A of beter krijgen;
- een programma opzetten om (vervolg)stappen te zetten met circulariteit en klimaatadaptatie;
- ons focussen op woningen met een huur op de eerste en tweede aftoppingsgrens, maar ook op huurdifferentiatie inzetten om meer draagkrachtige huishoudens aan te trekken naar buurten met een grote concentratie huurwoningen.

### **ZAV-beleid**

Huurders vragen regelmatig om zelf aanpassingen aan de huurwoning te mogen doen. We geven huurders graag de ruimte om de woning meer naar eigen smaak en behoefte in te richten en eigen voorzieningen (Zelf Aangebrachte Veranderingen, ZAV) te plaatsen. Om duidelijkheid te hebben over wat mag en niet mag, de voorwaarden waaronder, wat te doen bij het verlaten van de woning en de mogelijkheid van overname, hanteert Vryleve een ZAV beleid. Dit ZAV beleid is ook van belang om veranderingen, die we tijdens de huurperiode en bij mutatie tegenkomen, te kunnen beoordelen en toerekening van de werkzaamheden te kunnen doen. Het ZAV beleid van Vryleve was verouderd. In 2025 is dit beleid geactualiseerd. In 2026 implementeren we het geactualiseerde beleid en evalueren we de eerste resultaten hiervan.

### **Asbest en andere gevaarlijke stoffen**

In een aantal woningen van ons kunnen gevaarlijke stoffen zitten waarmee in het verleden is gewerkt, zoals asbest, chroom 6 of glaswol. In 2025 zouden we een aanpak uitwerken hoe we bewoners attenderen op de aanwezigheid van deze gevaarlijke stoffen en hoe ze hiermee om moeten gaan, zodat deze stoffen geen gevaar opleveren voor hun gezondheid. Het onderhoudsbeleid van Vryleve, waar omgaan met gevaarlijke stoffen onderdeel van uitmaakt, is echter aan actualisatie toe. Daarom wordt dit onderwerp, samen met het onderhoudsbeleid, in zijn geheel opgepakt in 2026. Het huidige onderhoudsbeleid is in 2017 opgesteld. Inmiddels zijn de inzichten en werkwijze gewijzigd.

## **5.3 Bouwprojecten**

Continu werken we aan het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen. In 2025 hebben we het volgende gedaan:

- **Waaijakkens II (tweede fase Waaijakkens), Aerdt**  
Op 15 januari 2025 hebben drie geselecteerde aannemers hun onvoorwaardelijke aanbidding ingediend. De verwachting dat we na verkrijgen van de omgevingsvergunning medio 2025 zouden kunnen starten met de bouw bleek niet haalbaar. Het bouwrijp laten maken door de gemeente moest worden uitgesteld omdat de toezichthouder van de provincie een steenuil en marterachtigen heeft gesignaleerd. Nadat gemeente en provincie het bijbehorende proces positief hebben afgerond, is het bouwrijp alsnog maken gestart en begin januari 2026 afgerond. De planning voor de start van de nieuwbouw is nu week 20 van 2026.
- **Hoogeweg, Pannerden**  
In 2025 is het omgevingsplan voor de bouw van 42 woningen (36 sociale huur, 6 sociale koop) door de gemeente Zevenaar vastgesteld. We hebben in september ons programma van eisen naar 3 eerder geselecteerde aannemers gestuurd. Na verschillende dialoogronden werken zij vanaf september 2025 aan hun onvoorwaardelijke aanbidding die zij uiterlijk 11 februari 2026 indienen. Bij een positief verloop van het resterende proces verwachten we eind 2026/ begin 2027 met de bouw te starten.
- **Kanaalstraat, Pannerden**  
In december 2023 hebben we de bewoners van de 20 woningen aan de Kanaalstraat verteld dat we de woningen vanwege niet op te lossen vochtproblematiek gaan slopen. De woningen trekken vocht vanuit de fundering op waardoor telkens vocht- en schimmeloverlast ontstaat. Dat komt gezond wonen niet ten goede. We hebben een sociaal plan opgesteld en zijn in goed overleg met de huurders gestart met het voor iedere huurder zoeken naar passende woonruimte, in en buiten het Gelders Eiland. Alle huurders hebben inmiddels een andere woning geaccepteerd. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk door Alvast verhuurd. In de begroting voor 2028 hebben we de nieuwbouw opgenomen. Eind 2025 zijn we het proces om te komen tot nieuwbouw gestart door in overleg met de gemeente Zevenaar een stedenbouwkundige schets te ontwikkelen.

- **Plan opstellen voor aanpassingen in het WSC De Pannerd**

Monicare gebruikt het voormalige restaurant op de begane grond met de aan beide kanten daarnaast liggende ruimten voor haar thuiszorg organisatie (dagbesteding e.d.). Monicare heeft veel meer ruimte ter beschikking dan ze nodig heeft. We onderzoeken vanaf januari 2025 - zoals in 2024 en 2025 ook in de prestatieafspraken staat vermeld- of we in de niet-benutte ruimte 2 a 3 appartementen kunnen creëren. Hiermee voldoen we ook aan onze wens de exploitatie efficiënter te maken. We hebben de huurovereenkomst met Monicare per 1 september 2026 opgezegd om ruimte voor deze ontwikkeling te maken. Voor het restaurant deel kunnen we t.z.t. een aangepaste huurovereenkomst sluiten.

## 5.4 Duurzaamheid

Vastgoed werkt op diverse vlakken aan de verduurzaming van het bestaande woningbezit. Dit is onder te verdelen in:

### 1. Zonnepanelen

In 2025 ontvingen 27 bewoners, na uitvoering van dakwerkzaamheden, een aanbieding voor het plaatsen van zonnepanelen. 2 bewoners dienden een aanvraag voor zonnepanelen in. Lens voerde de installatie hiervan uit.

In afwachting van de ontwikkelingen rondom de salderingsregeling, zal Vryleve huurders verder geen aanbiedingen meer doen voor het plaatsen van zonnepanelen.



### 2. Warmtenet Spijk

De verkenningsfase naar de mogelijkheden tot het aansluiten van Spijk op een warmtenet die in 2025 is gestart, kent als eindproduct een samenwerkingsovereenkomst (SOK). De aanleg van een warmtenet is kapitaalsintensief. Zonder subsidie is de aanleg niet mogelijk. Helaas is gebleken dat Spijk te weinig woningen heeft om voor de huidige subsidieregelingen in aanmerking te komen. Eventuele aanpassing van de subsidieregelingen wordt niet binnen afzienbare tijd verwacht. Wethouder Kagei heeft begin januari 2026 de gemeenteraad meegedeeld dat door gebrek aan subsidie verdere verkenning naar de mogelijkheden van de aanleg van een warmtenet - zolang de condities van het Rijk niet veranderen- wordt uitgesteld.

### 3. Nationale Prestatie Afspraken (NPA)

Voor het plaatsen van energetische voorzieningen, zoals dak, vloer, spouw en glisolatie, zijn we ervan uitgegaan dat we de cyclus van het gevelonderhoud konden volgen. In de Nationale Prestatie Afspraken is echter overeengekomen dat er eind 2028 geen woningen meer voorkomen met de energielabels E, F en G. Ook is het verkrijgen van een ontheffing op de flora en faunawet aangescherpt. In 2024 is, na het verkrijgen van de generieke ontheffing flora & fauna, een definitieve route voor het aanbrengen van energetische voorzieningen opgesteld. Dit is ook input voor de begrotingen van komende jaren.

In 2025 zijn 29 woningen in Lobith (aan de Zwarteluis, Bloemenstraat en Kwekerstraat) en 8 woningen in Pannerden (aan het Burgemeester Cremersplein) energetisch verbeterd. Begin 2026 is de verbetering van de laatste woningen (aan de Kwekerstraat) opgeleverd. Het energielabel van de woningen is door deze investering verbeterd naar minimaal C. Daarnaast is bij 123 woningen het energielabel vernieuwd. Deze hernieuwing heeft ertoe geleid dat 69 woningen een beter energielabel hebben verkregen. 16 Woningen zijn in label gezakt en 36 labels zijn gelijk gebleven. Tot slot zijn 2 woningen zonder energielabel voorzien van label. Nog slechts 53 woningen hebben een E, F of G-label (3,6% van het woningbezit).

### 4. Aardgasloos maken

Bij mutatie van woningen kan Vryleve de gasleiding naar de keuken afdoppen in de meterkast en een perilex-aansluiting plaatsen wanneer deze nog niet aanwezig is in de woning. In 2025 hebben we dit bij 3 woningen gedaan.

Bij verhuurde woningen kan de bewoner het verzoek doen om de gasaansluiting in de keuken te verwijderen en een perilex aansluiting aan te brengen. In 2025 hebben we dit bij 31 woningen op verzoek van de bewoners uitgevoerd.

### 5. Gevelonderhoud

In 2023 zijn we begonnen met het vervangen van enkelglas en isolatieglas door HR++. Hierbij worden ventilatieroosters geplaatst. De keuze van ventilatierooster wordt onder andere bepaald door de wijze van verwarmen. Aangezien we nu nog niet weten, hoe we in de toekomst gaan verwarmen, zou het een spijmaatregel kunnen worden. Om dit te voorkomen is besloten om het bestaande isolatieglas niet nu te vervangen, maar tijdens, of kort voor, het plaatsen van een gasloos verwarmingssysteem. Daar waar nog enkelglas zit wordt deze wel vervangen door HR++.

## 6. Maatregelen in het kader van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

Sinds 2023 zijn we aangesloten bij overleggen tussen provincie en/of corporaties om zo ervaringen en 'best practices' uit te wisselen op het gebied van circulariteit en klimaatadaptatie. Als corporatie zijn wij voorzichtig met innoveren, we zetten onze middelen liever in op bewezen technieken en oplossingen. Waar mogelijk passen we al wel zaken toe, denk bijvoorbeeld aan sedum op daken van bergingen bij nieuwbouwprojecten. Verder hebben we ons aan veel verplichtingen te houden uit de Flora en faunawet en de generieke omgevingsvergunning die we van de provincie hebben gekregen. Op grond van deze wet en vergunning nemen wij en onze onderhoudspartners allerlei maatregelen om beschermde planten en dieren zo min mogelijk te verstoren en de biodiversiteit in stand te houden dan wel te verbeteren. Zo voeren we bijvoorbeeld gebiedsgewijs alle gevelonderhoud uit in één periode, brengen we nestkasten aan en worden er zo min mogelijk doeken aan steigers opgehangen. Ook stimuleren we bewoners, samen met de gemeente en collega-corporaties in de gemeente, om hun tuin te vergroenen. Hierdoor nemen tuinen meer water op bij hevige regenbuien en geven ze minder hitte af op extreem warme dagen. De gemeente stelt hiervoor een kleine subsidie beschikbaar aan bewoners. Dit is uitgevoerd naar aanleiding van de prestatieafspraken 2025.

### 5.5 Processen

Het proces voor het beheer van vastgoed is in twee hoofdlijnen te verdelen. Het administratieve deel en het daadwerkelijk uitvoeren van correctief, curatief en preventief onderhoud. Het proces voor het administratieve deel voor het beheer van vastgoed bestaat uit informatie, registratie en actualisatie. Deze processen lopen nu parallel, in de ideale situatie overlappen deze processen. Dit betekent dat wij meer, en beter, moeten registreren zodat we de informatie kunnen verwerken in de data die gebruikt worden voor het opstellen van onderhoudsplannen.



### MeerJarenOnderhoudsPlanning

In 2025 zijn we gestart met opnames en registratie van de staat van de buitenschil van woningen, scheuren in wanden en ouderdom van badkamers en toiletten. Hiermee krijgen we meer grip op de technische staat van de woningen (inclusief funderingen) en de ouderdom van het sanitair. Zodoende kunnen we onze MeerJarenOnderhoudsPlanning (MJOP) en de kwaliteit van onze woningen verder verbeteren. De MJOP fungeert als onderlegger voor de begroting en geeft inzicht in de onderhoudskosten.

#### Conditiemeting

In 2025 is de periodieke conditiemeting van woningen opgepakt, waarbij we minimaal eens in de vier jaar de buitenschil van woningen (zoals daken, gevels en schilderwerk) controleren. Deze conditiemeting is gebaseerd op de NEN2767-standaard. De MJOP wordt op basis van de resultaten van de metingen bijgewerkt.

Afgelopen jaar voerden we bij 121 van de 183 complexen een meting uit. Bij de meeste complexen is de buitenschil in orde. Bij 15 complexen is het schilderwerk matig of slecht, bij 14 complexen is de gevel matig tot slecht en bij 3 complexen is het dak matig. De meeste van deze complexen staan in Nieuw Lobith. Vrijwel alle complexen met een matige of slechte beoordeling worden aangepakt in de periode 2025 – 2027, zodat ook deze woningen er weer goed bijstaan. De gevels aan de Dahliastraat worden opgepakt zodra dit kan volgens de Flora- en faunawet. Deze gevels monitoren we op snelheid van verslechtering.

De huidige MJOP is gemaakt in een Excel bestand. In 2025 verkenden we welke digitale ondersteuning mogelijk/wenselijk is voor het opstellen en beheer van de MJOP. Hiervoor namen we een kijkje in de keuken van collega-corporaties, zoals Waardwonen. Op basis van deze verkenning kwamen we tot het inzicht dat implementatie van een digitale oplossing een grote en lange inspanning vraagt, waar je jaren profijt van wilt hebben. Bovendien is een koppeling met ons primair systeem noodzakelijk om over de juiste, actuele brondata te beschikken. Aangezien het de vraag is of we Viewpoint blijven gebruiken als primair systeem over twee jaar, kwamen we tot de conclusie dat we eerst moeten weten met welk primair systeem Vryleve werkt op de middellange termijn voordat we de stap maken naar een digitale oplossing voor de MJOP. Ook is het wenselijk voor onze MJOP, om het onderhoudsbeleid te actualiseren.

**Mutatieonderhoud**

In 2025 is, samen met afdeling Woondiensten, gewerkt aan een Kwaliteitshandboek Vryleve. Dit handboek wordt de richtlijn voor hoe we onze bestaande woningen opleveren aan een nieuwe huurder. Dit moet meer duidelijkheid en eenduidigheid opleveren voor zowel bewoners als medewerkers. Het handboek willen in 2026 vaststellen.

**Klantbediening**

Last but not least, is eind 2025 afgetrapt met het klantbelevingsonderzoek door KWH. In dit onderzoek vraagt KWH onder bewoners, hoe zij onze dienstverlening ervaren bij onder andere reparatieverzoeken en onderhoudsprojecten. Dit onderzoek loopt door in 2026. Met dit onderzoek stellen we vast hoe tevreden onze bewoners zijn over onze dienstverlening en waar verbeterpunten liggen.

## 6. Financiën

### 6.1 Automatisering van boekingsprocessen

### 6.2 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen

### 6.3 Uitvoeren van het treasury jaarplan

#### 6.1 Automatiseren van boekingsprocessen

In 2025 hebben we samen met Itris (leverancier) een tweetal boekingsprocessen welke we graag zouden automatiseren tegen het licht gehouden.

- Bankkoppeling; huidige werkwijze; verwerking van bankmutaties gebeurt voor een groot gedeelte automatisch maar vergt nog wel handwerk. Bijvoorbeeld het ophalen en inlezen van afschriften maar ook het automatisch herkennen van betalingen. Een actieve bankkoppeling zou begin 2025 al beschikbaar zijn voor ons software pakket. Deze wordt echter pas momenteel getest en opgeleverd. Naar verwachting gaan wij deze koppeling in 2026 in gebruik nemen, waardoor het boeken wat efficiënter kan verlopen.
- Automatisch herkennen van inkoopfacturen; het boeken van facturen is nog veel handwerk alleen bij complexere facturen maken we gebruik van een stukje automatisering. Het merendeel van de facturen is nog handwerk. Al langer is er de mogelijkheid om dit te automatiseren. In 2025 hebben we (nogmaals) nogmaals onderzocht of dit voor ons inmiddels interessant is. Conclusie die we hier getrokken hebben is dat hoewel de oplossing interessant is, de combinatie van de kosten en de geringe hoeveelheid facturen die we hebben, maken dat dit voor ons geen goede oplossing is.

#### 6.2 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen

Afgelopen jaar is het proces van de totstandkoming van de begroting goed verlopen. Dit zit hem vooral in een goede afstemming met afdeling vastgoed over het opleveren van een eerste concept onderhoudsbegroting, de bespreking ervan, tot de oplevering van de definitieve versie en verwerking in de uiteindelijke begroting. Op deze weg gaan we ook in 2026 verder.

#### 6.3 Treasury jaarplan

In het treasury jaarplan 2025 staan onder andere de volgende activiteiten:

- door een goede spreiding van renteleningen is sprake van een gespreid renterisico;
- we trekken voor 11,3 mio aan leningen aan;
- we lossen 7,7 mio aan geborgde leningen af;
- de swap positie wordt volledig afgedekt door variabele leningen.

Realisatie in 2025:

- we hebben voor 7,5 mio aan leningen aangetrokken waarvan 7,5 mio tegen een vaste rente;
- we hebben een bedrag van 7,7 mio afgelost aan geborgde leningen, waarvan 3,5 mio een variabele rente had;
- de swap is volledig afgedekt door variabele leningen.

Per saldo is er 3,7 mio minder aangetrokken dan begroot. De reden is dat met name de start van de nieuwbouw van Waaijakkers is vertraagd en we hebben minder uitgegeven aan de verbetering van de "efg-labels".

## 7. Bedrijfsvoering

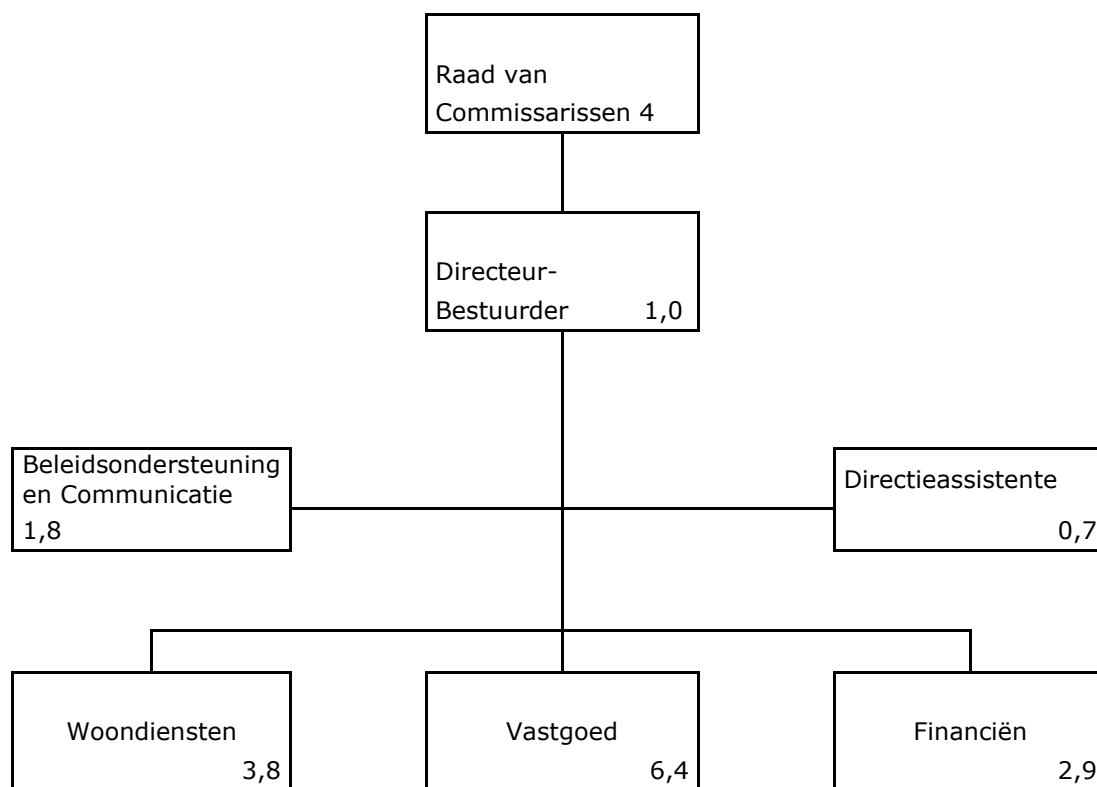
Net als in voorgaande jaren blijkt uit de diverse beoordelingen die hebben plaatsgevonden dat Woonstichting Vryleve een financieel gezond bedrijf is, dat zijn processen goed op orde heeft en waarmee door vele direct belanghebbenden graag wordt samengewerkt. Het is zaak om dit zo te houden en dus onze bedrijfsvoering op orde te houden.

Ook in 2025 was er alle ruimte voor het volgen van opleidingen en seminars, lezen van nieuwsbrieven en het volgen van de media om op de hoogte blijven van de ontwikkelingen waarmee we als corporatie te maken hebben. Dit zowel op landelijk, regionaal als gemeentelijk niveau. Daarnaast blijven we alert op nieuwe technologieën/apparatuur en vernieuwde toepassingen van beschikbare programmatuur.

### 7.1 Organisatie

De structuur van de organisatie is ongewijzigd ten opzichte van afgelopen jaar. Wel hebben er wat wijzigingen plaatsgevonden in het aantal uren wat gewerkt wordt en functienamen, dus ook in het aantal fte's. We zijn het jaar 2025 begonnen als werkorganisatie met 18 personen. Deze 18 personen bestaan uit 8 vrouwen en 10 mannen. Niet iedereen werkt 36 uur per week. Omgerekend naar werkplekken van 36 uur komen we, exclusief de Raad van Commissarissen (RvC), uit op 16,6 FTE.

Dit bij elkaar levert per 31 december 2025 het volgende organisatieschema op.



### 7.2 Communicatie

Communicatie vraagt meer en meer aandacht. Communicatie was één van de taken van de projectmanager Klant & Markt. Zij gaf ons als advies mee om na haar vertrek meer in te zetten op communicatie. Dat hebben we opgepakt door een trainee communicatievraagstukken aan te stellen. Deze trainee heeft louter communicatie als haar taak. Met de aanstelling van de trainee zijn we erin geslaagd het uitbrengen van de Welkom Thuis voort te zetten.

Tot in de zomer van 2025 hebben we digitale nieuwsbrieven uitgebracht. Met moderne inzichten hebben we onderzoek gedaan naar het bereik van deze nieuwsbrieven. Dit bereik was zo beperkt dat we hebben besloten geen nieuwsbrieven meer uit te brengen. Wel geven we de nodige aandacht aan de informatie op onze website [www.vryleve.nl](http://www.vryleve.nl). De website zelf zal vanaf 2027 niet meer onderhouden worden. In 2026 gaan we daarom over op een in ieder geval wat techniek betreft website die bij deze tijd past. De trainee heeft er ook voor gezorgd dat we meer en beter zichtbaar zijn sociale media als LinkedIn en Facebook.

#### 7.2.1 Master-communicatieplan actualiseren.

### 7.3 Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)

De Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is verplicht voor alle werkgevers, dus ook voor Vryleve. Onderwerpen die hier een onderdeel van uitmaken zijn o.a.:

- beleid duurzame inzetbaarheid
- de werkplek
- werkdruk
- bedrijfshulpverlening
- gevaarlijke stoffen
- arbeidsmiddelen

De RI&E is geborgd in onze organisatie. Zo houden we bijvoorbeeld jaarlijks een herhalingscursus BHV waar alle medewerkers aan mee doen en hebben we eind 2025 een vitaliteitsregeling vastgesteld die per 1 januari 2026 ingaat. Met deze regeling hebben de medewerkers jaarlijks een vitaliteitsbudget ter beschikking voor diverse gezondheid bevorderende producten of diensten. In 2025 is op medisch advies één werkplek ingericht met een elektrisch zit sta bureau.

In 2025 hebben we het "Protocol omgaan met agressie" vastgesteld. De bijbehorende huisregels hebben we op de website geplaatst en zichtbaar aan de wand bij de receptie opgehangen. Verder hebben we persoonsalarmering (alarmknoppen) gekocht voor de medewerkers die alleen op huisbezoek gaan.

### 7.4 Woningverkoppen

Woningverkoppen werden tot 1 oktober verzorgd door de Projectmanager Klant & Markt verzorgd. Na haar pensionering heeft de manager Financiën deze taak overgenomen.

Voor de woningverkoppen hanteren we het 'Verkoopbeleid 2020-2024'. Met het actualiseren van het SVB in 2025 hebben we ook ons verkoopbeleid geëvalueerd. We hebben besloten vooralsnog voor de verkopen de 'Lijst buiten toekomstbeeld' te hanteren. Dit is een lijst met woningen waarvan eerder is vastgesteld dat ze op basis van ons beleid niet tot de kernvoorraad van Vryleve behoren.

We zijn in 2025 één keer ingegaan op een verzoek van zittende huurders om hun huurwoning te kunnen kopen die niet op de verkooplijst voorkwam. Deze woning is eind 2025 overgedragen aan een zittende huurder. In 2025 hebben we 5 woningen verkocht.

7.4.1 We verwachten in 2025 2 a 4 woningen te verkopen. Ook evalueren we ons verkoopbeleid.

### 7.5 Governance en integriteit

Aedes ondersteunt haar leden onder andere met documenten om de governance up-to-date houden. Indien nodig actualiseren we onze governance documenten. Deze zijn te vinden op [www.vryleve.nl](http://www.vryleve.nl). In 2025 hebben we hier ons ondernemingsplan 2025-2029 aan toegevoegd.

Governance en integriteit worden vaak in één adem genoemd. Naast regelingen en beleid gaat het bij integriteit ook en vooral om het toepassen in de praktijk. In januari 2025 hebben we hiervoor een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd.

Ieder kwartaal bespreken we werknemer-werkgever gerelateerde zaken in een gezamenlijke bijeenkomst. Zo hebben we de medezeggenschap van werknemers op beleid van Vryleve, CAO gerelateerde en werknemers gerelateerde onderwerpen gewaarborgd.

## 7.6 AVG actualiseren

Sinds 2018 is de AVG van toepassing. We hebben destijds de inrichting van onze systemen/processen waar nodig aangepast. Zo hebben we bijvoorbeeld de data voorzien van bewaartermijnen en hebben we kritisch gekeken naar welke data en hoe we überhaupt opslaan. We hebben een verwerkingsregister opgezet en waar nodig verwerkersovereenkomsten opgesteld. Inmiddels is dit 8 jaar geleden en zijn we in 2024 met een 'opfistrject' begonnen. We laten ons hierbij ondersteunen door een externe, die onze werkwijze tegen het licht houdt. In 2025 zijn we samen met de leverancier van ons ERP gestart met een inventarisatie van de huidige situatie. We zijn dit project gestart met een projectteam van een 4-tal collega's. Dit project loopt door in 2026.

7.6 AVG actualiseren

## 8. Risicomanagement

### 8.1 Rapportage risicomanagement

Op basis van de vastgestelde risico's en de evaluatie daarvan wordt over onderstaande risico's in 2025 gerapporteerd:

- De derivaten (variabele leningen => Swap-positie)
- Verkooprisico's
- Huurinkomsten achterstanden ontwikkeling
- Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

In dit hoofdstuk wordt de actuele stand van deze risico's weergegeven.

#### De derivaten

De wijze waarop we onze derivaten managen is goed, zo heeft onze accountant aangegeven. Maandelijks maken we in onze rapportage inzichtelijk of onze swap positie zich juist verhoudt tot onze variabele leningen.

Het feit dat de Rabobank in 2019 heeft gemeld dat zij geen gebruik zullen maken van de break-clausule in 2023 maakt het voor Vryleve makkelijker om te zorgen dat er voldoende variabele leningen zijn, waarvan het renterisico wordt afgedekt door de swap. De derivaten maakten ook in 2025 onderdeel uit van de rapportage 'risicomanagement'.

#### Verkooprisico's

Voor de komende jaren hebben we een beperkt verkoopprogramma opgenomen. Gemiddeld verkopen we 2 woningen per jaar met een begrote opbrengst voor de periode 2026 t/m 2035 van 8,4 mln. De mogelijkheid bestaat dat we deze verkoop niet weten te realiseren.

In 2025 hebben we daarentegen een fors hogere verkoopopbrengst dan begroot.

Als we de verkoop niet weten te realiseren, hebben we maar één mogelijkheid om dit op te vangen. Dat is door uitgaven (denk aan te plegen investeringen en onderhoudsactiviteiten) anders te faseren. Zolang er in de begroting sprake is van verkoopopbrengsten, zullen we de realisatie daarvan als een risico beschouwen en dit onderwerp opgenomen houden in onze risicorapportage.

#### Huurachterstanden

Huurachterstanden is in het jaarplan van 2024 toegevoegd aan het hoofdstuk risicomanagement en is er ingekomen door de grote schommelingen in de energiekosten en hoge inflatie van de afgelopen jaren. In 2025 zijn deze lasten gestabiliseerd, maar de recente ontwikkelingen in het Midden Oosten vergroten de onzekerheid over het niveau van met name de energielasten. Daarnaast zien we met name de laatste maanden van 2025 toch ook een stijging van de achterstanden. Begin 2026 gaan we ons incasso proces tegen het licht houden en nemen daarbij ook de samenwerking met onder andere gemeente en deurwaarder mee.

#### Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Als corporatie moet Vryleve voldoen aan de normen van zowel het WSW als de AW, wil Vryleve als zelfstandige organisatie blijven voortbestaan. Normen waaraan we nu en in de komende jaren, uitgaande van het huidige beleid, blijven voldoen. In ons beleid zitten echter onderdelen/aannames waarin we geen enkele zeggenschap hebben en welke bij verandering enorm effect kan hebben op onze resultaten en dus de mate waarin we voldoen aan de gestelde normen. Duidelijk voorbeelden hiervan zijn de door de overheid opgelegde belastingen en heffingen en het wel of niet mogen doorvoeren van een huurverhoging en de hoogte daarvan.

Voldoende reden om 'het voldoen aan de door het WSW en de AW gestelde normen' te handhaven in de rapportage 'risicomanagement'.

### **Verdere aandacht voor 'risicomanagement'**

Ons risicomanagement blijft vanzelfsprekend niet beperkt tot het rapporteren over de in het voorgaande onderdeel benoemde onderwerpen. Enkele jaren geleden is bepaald dat bij elke investering, die de goedkeuring van de RvC behoeft, uitvoerig aandacht besteed wordt aan de risico's die kunnen spelen met betrekking tot de betreffende investering. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende risico's:

- technisch
- organisatorisch
- ruimtelijk/planologisch
- politiek/bestuurlijk en juridisch wettelijk
- financieel/economisch
- sociaal/maatschappelijk
- markt

Deze risico's zijn inhoudelijk benoemd en ingeschat. Vervolgens wordt in elke rapportage, zolang het betreffende investeringsproject loopt, aan de RvC een actuele inschatting gegeven van de benoemde risico's.

### **8.2 Risicomanagementbeleid**

Eind 2025 heeft de RvC het risicomanagementbeleid vastgesteld. We hebben daarbij risico's geïnterviewd en deze als bijlage met kans en impact opgenomen (risicoregister 2025). We hebben hierbij ook de frauderisicoanalyse opgenomen. Binnen het integraal risicomanagement neemt frauderisicomanagement een essentiële plaats in. Naast de risico's die wij hebben geïnterviewd is er een aantal auditfuncties dat helpt risico's te beperken. Wij denken hierbij aan het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de jaarlijkse accountantscontrole. Uit de gesprekken en inventarisatie van mogelijke risico's blijkt dat bij Vryleve sprake is van een risicobewuste cultuur.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het risicomanagement is de evaluatie. Niet alleen na afronding van een activiteit maar ook tussentijds. Dit vergroot de kans op het tijdig bijstellen of ingrijpen en dus ook de kans op het verkleinen van risico's. Naast dit meer op activiteiten gericht risicomanagement, hebben we risicomanagement in algemene zin onderdeel van ons reguliere werk gemaakt. Het onderwerp risicomanagement komt jaarlijks terug op de agenda van de RvC.

## 9. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2025 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Lobith, 19 mei 2026

### Bestuur

Was getekend,

R.A. Lemein, directeur-bestuurder

## 10. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 1. Inleiding

De ontwikkelingen in de buitenwereld hebben, relatief gezien, weinig invloed gehad op Vryleve. Dat was voor alle corporaties en ook voor Vryleve anders geweest als de aangekondigde huurbevrozing niet voor ingangsdatum van tafel was gehaald. Het blijkt maar weer dat vooral onvoorspelbare acties en discontinuïteit van beleid in Den Haag ernstige gevolgen voor de corporatiesector, woningzoekenden en huurders kunnen hebben. We hebben naast de reguliere vraagstukken, zoals de begroting en jaarrekening, het afgelopen jaar een nieuwe commissaris geworven.

We zijn met elkaar in staat geweest Vryleve goed te laten functioneren. In het belang van onze huurders en de organisatie. In dit hoofdstuk legt de RvC van Vryleve verantwoording af over haar functioneren in 2025.

### De rollen van de Raad van Commissarissen

De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een wettelijk kader. Vanuit dit kader zijn aan de Raad drie rollen toegekend, te weten de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de raadgevende rol.

#### Toeziethouden

De eerste en belangrijkste rol van de RvC is die van toezichthouder. De Raad ziet erop toe dat Vryleve invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en dat integer en transparant wordt gehandeld. Daarnaast beoordeelt de RvC of Vryleve handelt binnen de geldende regels en kaders en houdt zij toezicht op de algemene gang van zaken binnen Vryleve. Tot slot keurt de Raad besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed.

#### Werkgever

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn aanstelling, schorsing of ontslag. Om in de werkgeversrol de verhoudingen zuiver en goed werkbaar te houden, is de rolafbakening tussen bestuurder en Raad van belang. Dan gaat het niet alleen om de formele rol van de RvC waar feitelijke regels voor bestaan. Het gaat ook om de meer 'softe' aspecten van het functioneren én om de relatie tussen de Raad en de bestuurder.

#### Advies en klankbord

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie.

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder rekent de Raad het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- te reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- met de bestuurder omvangrijke beslissingen te overdenken, bijvoorbeeld over investeringen;
- de bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van ieders verantwoordelijkheid.

Bij het uitvoeren van deze drie rollen is het van belang dat alle leden van de RvC de ruimte hebben om te zeggen wat ze belangrijk vinden. Dit blijkt uit de jaarlijkse zelfevaluatie. Uit de gesprekken met de bestuurder komt naar voren dat de RvC voldoende afstand houdt van de bestuurder en zijn rollen ook naar tevredenheid van de bestuurder met toegevoegde waarde invult.

## 2. Samenstelling van de Raad

In de profielschets voor de samenstelling van de Raad is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moet voldoen. Daarnaast moeten specifieke deskundigheden aanwezig zijn om het brede werkveld van de woningcorporatie te kunnen overzien. In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegen de belangen van Vryleve indruisen.

### (Her)benoeming in 2025

In 2025 is sprake geweest van één benoeming:

- De heer Roderick Vierwind is per 30 september 2025 benoemd tot commissaris, met het profiel financiën en control, en tevens tot voorzitter van de Auditcommissie. De heer

Vierwind heeft daarmee de heer Colon opgevolgd die na 8 jaar aan het einde kwam van zijn tweede termijn als commissaris.

### **Commissies van de Raad**

De RvC heeft twee commissies ingesteld. Een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De besluitvorming vindt in de voltallige Raad plaats.

#### *Auditcommissie*

De belangrijkste taak van de Auditcommissie is het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van Vryleve. Ook behoort het tot de taak van de Auditcommissie om een oordeel te geven over de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole. Aan de vergaderingen nemen, naast de directeur-bestuurder, ook de manager financiën en een medewerker financiën deel.

In het verslagjaar is de commissie twee keer bijeengewees. Besproken zijn o.a.:

- de jaarstukken 2024 inclusief analyse resultaat 2024 en accountantsverslag;
- huurbevrozing;
- jaarplan 2026 en begroting 2026-2035 met scenarioberekeningen;
- tussentijdse rapportages: frequentie en vorm.

Een aantal documenten is direct in de RvC geagendeerd, o.a. omdat ze kort voor de RvC vergadering zijn ontvangen:

- de managementletter
- jaarlijkse beoordelingen AW en WSW
- accountantscontrole 2024
- halfjaarrapportage per 30 juni 2024

#### *Selectie- en Remuneratiecommissie*

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Tot de taak van de Selectie- en Remuneratiecommissie behoren onder andere:

- doen van voorstellen aan de Raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de RvC;
- jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad;
- voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC;
- het opstellen van een opleidingsprogramma.

In het verslagjaar is de commissie twee keer formeel voor reguliere bijeenkomsten bij elkaar geweest. Hierin is o.a. besproken:

- opvolging aanbevelingen uit de zelfevaluatie;
- voorbereiding zelfevaluatie;
- beoordeling directeur-bestuurder;
- vergoedingen RvC en directeur-bestuurder;
- sollicitatie procedure vacature lid RvC;
- strategisch voorraad beleid;
- plan risico inventarisatie.

Daarnaast zijn er diverse overlegmomenten geweest, soms als RvC voltallig, soms ook als informele commissie, ter voorbereiding op en gesprekken met kandidaten met betrekking tot het invullen van de in 2025 ontstane vacature binnen de RvC.

## Samenstelling RvC in 2025

Naam/geboortejaar	Functies	Benoemd / Commissie / Domein	Aftreden/ Termijn
Mevrouw T. Otter (Tineke)  1963	<p><i>Hoofdfunctie:</i> Mediator, coach en trainer</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Voorzitter stichting Wijkinzicht</p> <p>Vrijwillig medewerker Buurtbemiddeling Lingewaard- Overbetuwe</p> <p>Klachtenadviescommissie woningcorporaties regio Zwolle</p> <p>Mediator-Coach-Trainer bij - Merlijn groep - PoortwachterDirect b.v. - Cofect</p>	<p>29 mei 2024</p> <p>Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie</p> <p>Wonen &amp; zorg en sociaal domein</p> <p>Voordracht HBV</p>	<p>29 mei 2028 Eerste termijn</p>
De heer R.J.T. Vierwind (Roderick)  1970	<p><i>Hoofdfunctie:</i> Directeur IGM N.V.</p> <p>Interimmanager Vierwind Interim Management B.V.</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Voorzitter RvC Ariës Natuursteen</p>	<p>30 september 2025</p> <p>Vicevoorzitter</p> <p>Voorzitter auditcommissie</p> <p>Financiën en control</p>	<p>30 september 2029 Eerste termijn</p>
De heer D.W. Colon (Damy)  1989	<p><i>Hoofdfunctie:</i> Financieel directeur Cito in Arnhem.</p> <p><i>Nevenfuncties:</i></p> <p>RvT Ixta Noa</p> <p>RvT MIMIK</p> <p>RvT Nusantara</p> <p>RvT SOOOG</p> <p>Bestuur Woonbond</p> <p>RvC WBV Maarn</p>	<p>11 september 2017</p> <p>Voorzitter auditcommissie</p> <p>Financiën en control</p>	<p>11 september 2025 Tweede termijn</p>
De heer W.W. Würdemann (Wouter)  1974	<p><i>Hoofdfunctie:</i> Gebiedsontwikkelaar AM</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Lid RvC Woning Stichting Nieuwkoop (WSN)</p>	<p>1 oktober 2020</p> <p>Lid auditcommissie</p> <p>Vastgoed</p> <p>Voordracht HBV</p>	<p>1 oktober 2028 Tweede termijn</p>

De heer R.J.W.M. Frerix (Ron) 1966	<i>Hoofdfunctie:</i> gemeente secretaris /algemeen directeur van de Gemeente Oude IJsselstreek	1 oktober 2020  Voorzitter RvC Lid selectie- en remuneratiecommissie  Management, personeel & organisatie  Voordracht PVT	1 oktober 2028 Tweede termijn
---------------------------------------	--	--	----------------------------------

### Permanente Educatie (PE)

Het is van belang dat we onze kennis bijhouden en onszelf jaarlijks blijven ontwikkelen. We volgen hiervoor scholingen, seminars zodat we ook aan de richtlijnen vanuit de Governancecode en de VTW blijven voldoen. Hierbij is het uitgangspunt dat een commissaris die het gehele jaar lid is van de Raad, minimaal 5 PE punten behaald heeft. Aan dit uitgangspunt is door de leden voldaan.

### 3. Rol als toezichthouder

In deze rol is het naast een goede Governance in de corporatie van belang om tijdig te beschikken over de juiste informatie.

#### Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Vryleve onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze geeft richting aan de wijze waarop bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. Verspreid door het jaar heen heeft de Raad deze vraag bij uiteenlopende onderwerpen met de bestuurder besproken zoals bij de managementletter, de behandeling van de toezichtbrief van de AW, de beoordeling van het risicoprofiel door het WSW en de behandeling van het jaarplan, jaarverslag en de jaarrekening.

In 2023 is de beoordeling van vastgoedbezit van de leden van de RvC aan de orde geweest. Als gespreksleidraad is daarvoor de "handreiking woningbezit commissarissen en bestuurders" gevolgd. Deze handreiking ligt in het verlengde van de Governancecode. Daarbij zijn de criteria langsgelopen en was de conclusie dat er geen sprake was van (de schijn van) tegengestelde belangen met de doelstellingen en belangen van Vryleve. In 2025 is bij de toetreding van de nieuwe commissaris ook gesproken over het vastgoedbezit. Met dezelfde conclusie. De leden van de RvC zijn transparant naar elkaar toe over het bezit zelf en de wijzigingen daarin. Geheel indachtig de bedoeling van zowel de Governancecode als de handreiking

#### Informatievoorziening

De Raad is dit jaar 6 keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vond een besloten vooroverleg van de Raad plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig.

De bestuurder beschrijft de relevante aspecten in de vorm van een bericht dat de periode sinds de vorige RvC-vergadering dekt. Ook wordt de Raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over specifieke onderwerpen.

De RvC wint daarnaast zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Vryleve en bij stakeholders. Zo zijn er gesprekken geweest met een afvaardiging van de medewerkers en de Huurders Belangen Vereniging (HBV) Rijnwaarden.

Als leden van de Raad zijn we lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW houdt ons op de hoogte van branche-gerelateerde onderwerpen en actualiteiten.

#### Besluiten van de Raad

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2025 waren:

Jaarstukken	Datum
Goedkeuring jaarverslag 2024/Jaarrekening 2024	21 mei
Décharge verlening bestuur over 2024	21 mei

Goedkeuring jaarplan 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035	25 november
<b>Investeringsvoorstellen</b>	
Goedkeuring investeringsvoorstel: Waaijakkers II in Aerdt	25 febr./8 april
Goedkeuring investeringsvoorstel: Na-isoleren 38 huurwoningen met EFG-labels in 2025	8 april
<b>Overige onderwerpen</b>	
Goedkeuring vergoeding RvC 2025	11 februari
Goedkeuring reactie aan WSW inzake Huurbevrozing	21 mei
Goedkeuring aanpassing volmacht WSW	26 juni
Goedkeuring concept bod prestatieafspraken 2026	26 juni
Goedkeuring benoeming Roderick Vierwind tevens voorzitter Auditcommissie	30 september
Goedkeuring benoeming vicevoorzitter Roderick Vierwind	25 november
Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid (SVB)	25 november
Goedkeuring Risicomanagementbeleid, Risicoanalyse en Frauderisicoanalyse	25 november

### Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen en de genoemde besluitvorming, zijn de volgende activiteiten van de Raad in 2025 nog het vermelden waard:

- **Jaarlijkse zelfevaluatie**

Op 25 november heeft de RvC de reguliere zelfevaluatie gehouden. Daarbij is vastgesteld dat binnen de Raad sprake is van voldoende kracht en tegenkracht, wat bijdraagt aan zorgvuldige besluitvorming.

Na afloop sloot de directeur-bestuurder aan en zijn de belangrijkste bevindingen gedeeld.

In de evaluatie zijn onder andere de volgende punten aan de orde gekomen:

- Wisseling in RvC in tweede helft van 2025. Dhr. Colon heeft i.v.m. einde zittingstermijn de RvC verlaten en dhr. Vierwind is hem opgevolgd per 30 september 2025.
- Voorbereiding zelfevaluatie RvC (Wat is de kracht van deze RvC; Wat kan en moet beter, Zijn er onduidelijkheden.)
- Tijdens de bijeenkomst lag het accent op: Hoe presteren we, Wat is onze rolopvatting, Zijn er lastige zaken die we moeten adresseren.
- Wat is de opbrengst? Korte terugblik op de uitkomsten van de zelfevaluatie 2024.
- De opbrengsten uit de voorbereiding in kaart brengen.
- Dialoog en uitdiepen van de top 3 geprioriteerde thema's: 1. Vasthouden van de hoofdlijn, 2. Compacter en bondiger formuleren van antwoorden (DB). 3. Netwerkgerichtheid. Een voorbeeld hiervan betreft leefbaarheid.
- Input bestuurder.

- **Jaarlijks gesprek met een afvaardiging van de medewerkers**

De Raad vindt het belangrijk om naast de beelden die zij krijgt over hoe het gaat met de organisatie via de bestuurder tijdens de regulier vergaderingen, dit ook te horen en te bespreken met de medewerkers. In 2025 heeft de RvC op 28 oktober overlegd met een afvaardiging van de medewerkers. Onderwerpen die daarin besproken zijn betroffen:

- Hoe gaat het in het algemeen (werkklimaat, werkbeleving, communicatie en afstemming intern, benaderbaarheid van leidinggevenden, werkdruk)?
- Belangrijkste ontwikkelingen of aandachtspunten de komende jaren.
- Wat wil de organisatie aan de RvC meegeven voor het jaargesprek met de directeur-bestuurder of aan de RvC zelf.

- **Jaarlijks gesprek met de huurdersvereniging (HBV)**

De HBV is voor de Raad een belangrijk gesprekspartner. Zij behartigen de belangen van onze huurders en hebben hun eigen beeld hoe de organisatie Vryleve functioneert. Bij het gesprek op 28 oktober waren de HBV en de RvC beiden door 3 leden vertegenwoordigd. In het overleg is onder andere gesproken over:

- Algemene gang van zaken HBV: Hoe gaat het met de ontwikkeling in ledenaantal. Zijn er ontwikkelingen in het bestuur.
- Algemene gang van zaken bij Vryleve.
- Communicatie en samenspel tussen Vryleve en HBV.

- Wat wil de HBV de RvC meegeven voor bespreking met de directeur-bestuurder.

#### **4. Werkgeversrol**

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn of haar aanstelling, beoordeling schorsing of ontslag.

#### **Beoordeling**

De voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie heeft samen met de voorzitter van de RvC op 3 december een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd.

#### **Beloning bestuurder**

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. Op grond van de regeling Volkshuisvesting is Vryleve in 2025 ingedeeld in bezoldigingsklasse D. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is € 135.000,- per jaar en valt daarmee binnen het maximum voor de geldende bezoldigingsklasse.

#### **5. Raadgevende rol**

Naast de toezichthoudende rol en de werkgeversrol heeft de RvC ook een raadgevende rol, de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De Raad hecht veel waarde aan de klankbordfunctie en voelt de verantwoordelijkheid te reflecteren. Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting voor de commissarissen en de bestuurder.

#### **6. Honorering leden van de Raad van Commissarissen**

De honorering van de RvC vindt plaats overeenkomstig de beroepsregel van de VTW en valt daarmee binnen de grenzen van de klasse D.

In 2025 bedroeg de jaarlijkse vergoeding voor de voorzitter € 18.480,-. De jaarlijkse vergoeding voor de overige commissarissen was € 12.320,-. Hierbij is de indeling overeenkomstig klasse D.

#### **TOT SLOT**

Het jaar 2025 was het tweede volle jaar dat de directeur-bestuurder en controller hebben gefunctioneerd na de pensionering van hun voorgangers. Terugkijkend constateren we dat er afgelopen jaar opnieuw veel ten positieve is gebeurd. Naast het 'gewoon' uitvoeren van de reguliere werkzaamheden, zijn bijna alle activiteiten zoals benoemd in het jaarplan 2025 gerealiseerd. Vermeldenswaard is het vaststellen van het SVB waarmee belangrijke korte en lange termijntontwikkelingen inzichtelijk zijn gemaakt. Het SVB is een belangrijke rode draad voor beleids- en vastgoedkeuzes. Het geeft richting waaraan Vryleve haar geld uitgeeft voor een woningvoorraad die klaar is voor de doelgroep in de (nabije) toekomst. In zijn eerste jaar bij Vryleve heeft de nieuwe manager vastgoed een belangrijke verbindende rol gespeeld bij het opstellen van het SVB.

Er ligt voor 2026 een jaarplan voor en een begroting die een gezonde financiële positie laat zien. De samenwerking met zowel gemeente als HBV is goed gecontinueerd. Met elkaar gaan we in 2026 verder aan de slag om onze plannen gebaseerd op het ondernemingsplan 2025-2029 te realiseren. We hopen dat we opnieuw daadwerkelijk een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de woningnood op het Gelders Eiland door nieuwbouw, de introductie van deelwonen én dat de contacten met onze huurders verder verbeterd worden.

De Raad spreekt zijn dank en waardering uit over de wijze waarop alle medewerkers van Vryleve hun betrokkenheid en motivatie getoond hebben om het steeds weer zo goed mogelijk te doen voor de huidige en toekomstige huurders.

Ook in 2026 dragen we daar als Raad van Commissarissen graag aan bij!

19 mei 2026

## 11. Verslag van het overleg tussen medewerkers en directeur-bestuurder

In de nieuwe overlegstructuur vanaf 1 januari 2024 vindt ieder kwartaal een overleg plaats tussen medewerkers en directeur bestuurder waar werk- en organisatie gerelateerde onderwerpen aan de orde komen en daar waar nodig gezamenlijk besluiten over genomen worden.

### Onderwerpen

De onderwerpen die in 2025 tussen de medewerkers en de directeur-bestuurder besproken zijn:

- Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE), specifiek:
  - o Vaststellen Protocol omgaan met agressie
  - o Aanschaf nood/alarmknoppen
  - o Vaststellen huisregels
  - o Preventief medisch onderzoek (uitvoering januari/februari 2026)
  - o PSA (Psycho Sociale Arbeidsbelasting; onderzoek januari/februari 2026)
- (Afronden) werkzaamheden buitenterrein en buitenkant kantoor Halve Maan 18
- Start en opzet halfjaar gesprekken
- Vacature trainee communicatie
- Kiezen deelnemers voor gesprek met RvC op 28 oktober 2025 en terugkoppeling van dit gesprek
- Vitaliteitsregeling 2026
- AI-beleid
- Prestatieafspraken 2026

Daarnaast wordt tijdens de kwartaalbijeenkomsten de voortgang van de nieuwbouw projecten besproken.

# Jaarrekening 2025



**Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen in 12.1 t/m 12.5, 12.7 en 12.8 luiden in euro's (x 1.000), tenzij anders vermeld.**

## 12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2025

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024	PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>			<b>7. Eigen vermogen</b>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	251.580	234.200	7.1 Reserve inzake herwaardering vastgoed	157.103	143.335
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.125	8.059	7.2 Overige reserve	36.374	31.678
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.509	1.592			
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.245	1.434	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>193.477</b>	<b>175.013</b>
Totaal vastgoed beleggingen	262.459	245.285			
<b>2. Materiële vaste activa</b>			<b>8. Langlopende schulden</b>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.290	1.320	8.1 Leningen kredietinstellingen	60.896	64.626
Totaal materiële vaste activa	1.290	1.320	8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.068	1.145
<b>3. Financiële vaste activa</b>			8.3 Overige Schulden	142	149
3.1 Latente belastingvorderingen	953	1.490	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>62.106</b>	<b>65.920</b>
Totaal financiële vaste activa	953	1.490			
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>264.702</b>	<b>248.095</b>	<b>9. Kortlopende schulden</b>		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			9.1 Schulden aan kredietinstellingen	11.231	7.724
<b>4. Voorraden</b>			9.2 Schulden aan leveranciers	322	324
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	9.3 Belastingen en premies sociale verzekering	228	99
4.2 Overige voorraden	113	121	9.4 Overige schulden	-	-
Totaal voorraden	113	121	9.5 Overlopende passiva	1.225	1.060
<b>5. Vorderingen</b>			<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>13.006</b>	<b>9.206</b>
5.1 Huurdebiteuren	48	49			
5.2 Belastingen	-	179			
5.3 Overige vorderingen	199	235			
5.4 Overlopende activa	307	276			
Totaal vorderingen	555	740			
<b>6. Liquide middelen</b>	<b>3.219</b>	<b>1.182</b>			
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>3.887</b>	<b>2.043</b>			
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>268.589</b>	<b>250.139</b>	<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>268.589</b>	<b>250.139</b>

## 12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2025

	2025	2024
	€	€
1.1 Huuropbrengsten	12.022	11.286
1.2 Opbrengsten servicecontracten	318	330
1.3 Lasten servicecontracten	-274	-296
1.4 Overheidsbijdragen	-21	-21
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.201	-1.062
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.996	-3.679
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-580	-541
<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.268</b>	<b>6.017</b>
2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-25	-26
2.4 Toegerekende financieringskosten	-41	-88
<b>2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-66</b>	<b>-114</b>
3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.518	246
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-25	-26
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-832	-178
<b>3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>661</b>	<b>42</b>
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-439	-223
4.2 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.619	15.340
4.3 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34	48
<b>4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>16.214</b>	<b>15.165</b>
5.1 Opbrengst overige activiteiten	172	164
5.2 Kosten overige activiteiten	-294	-697
<b>5. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-122</b>	<b>-533</b>
<b>6.0 Overige organisatiekosten</b>	<b>951</b>	<b>960</b>
<b>6.1 Leefbaarheid</b>	<b>28</b>	<b>18</b>
7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.155	-1.928
<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.155</b>	<b>-1.928</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>19.820</b>	<b>17.670</b>
8.0 Belastingen	-1.354	-649
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>18.466</b>	<b>17.021</b>

## 12.3 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB gesplitst

	2025		2024		
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb	
	€	€	€	€	
1.1	Huuropbrengsten	11.573	450	10.860	426
1.2	Opbrengsten servicecontracten	318	-	330	-
1.3	Lasten servicecontracten	-274	-	-296	-
1.4	Overheidsbijdragen	-21	-	-21	-
1.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.156	-45	-1.022	-40
1.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.847	-149	-3.540	-139
1.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-580	-	-541	-
	<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.012</b>	<b>256</b>	<b>5.770</b>	<b>247</b>
2.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
2.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
2.3	Toegerekende organisatiekosten	-25	-	-26	-
2.4	Toegerekende financieringskosten	-41	-	-88	-
	<b>2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-66</b>	<b>-</b>	<b>-114</b>	<b>-</b>
3.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.518	-	246	-
3.2	Toegerekende organisatiekosten	-25	-	-26	-
3.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-832	-	-178	-
	<b>3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>661</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-439	-	-223	-
4.2	Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.553	66	14.369	971
4.3	Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34	-	48	-
	<b>4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>16.148</b>	<b>66</b>	<b>14.194</b>	<b>971</b>
5.1	Opbrengst overige activiteiten	172	-	164	-
5.2	Kosten overige activiteiten	-294	-	-697	-
	<b>5. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-122</b>	<b>-</b>	<b>-533</b>	<b>-</b>
<b>6.0</b>	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>915</b>	<b>36</b>	<b>924</b>	<b>36</b>
<b>6.1</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>1</b>
7.0	Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.155	-	-1.928	-
	<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.155</b>	<b>-</b>	<b>-1.928</b>	<b>-</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>19.536</b>	<b>285</b>	<b>16.489</b>	<b>1.181</b>
8.0	Belastingen	-1.354	-	-649	-
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>18.182</b>	<b>285</b>	<b>15.840</b>	<b>1.181</b>

Het niet DAEB bezit betreft de woningen welke zelfstandig verhuurd zijn boven de huurgrens, het bedrijfs onroerend goed en de garages en parkeervoorzieningen. De overheadkosten zijn toegerekend naar rato van de huuropbrengsten. Deze toelichting is ook van toepassing op Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en Niet-DAEB gesplitst

## 12.4 Kastroomoverzicht (directe methode)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	11.017	10.350
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	325	307
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	552	534
Overige niet-woongelgegenheden niet-DAEB	125	119
<b>Totaal Huren</b>	12.018	11.310
Vergoedingen	318	330
Overige bedrijfsontvangsten	30	-750
Rente ontvangsten	-	-
Totaal ingaande kasstromen	12.366	10.890
Lonen en salarissen	1.235	1.257
Sociale lasten	212	191
Pensioenlasten	142	137
Totaal personeelsuitgaven	1.589	1.584
Onderhoudsuitgaven	3.999	3.630
Overige bedrijfsuitgaven	1.298	1.240
Rente- uitgaven	2.004	1.889
Verhuurdersheffing en obligoheffing	21	21
Leefbaarheid	28	18
Vennootschapsbelasting	596	427
Totaal uitgaande kasstromen	9.534	8.809
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.832</b>	<b>2.081</b>
<b>Des- en investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten woongelgegenheden DAEB	1.504	246
Verkoopkosten DAEB	-	-
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA	1.504	246
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelgegenheden DAEB	288	4.725
Woning verbetering woon- en niet woongelgegenheden DAEB	1.473	1.035
Woning verbetering woon- en niet woongelgegenheden Niet DAEB	-	29
Aankoop woon- en niet woongelgegenheden DAEB	-	-
Aankoop woon- en niet woongelgegenheden Niet DAEB	-	-
Sloopuitgaven woon- en niet woongelgegenheden DAEB	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-
Investerings overig DAEB	291	188
Externe kosten bij verkoop DAEB	24	4
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	-	-
Totaal uitgaande kassstroom MVA	2.076	5.981
Ontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-571</b>	<b>-5.735</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	7.500	11.700
Totaal ingaand	7.500	11.700
Aflossing door WSW geborgde lening	7.724	8.717
Totaal uitgaand	7.724	8.717
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>-224</b>	<b>2.983</b>
Wijziging kortgeldmutaties	-	-3
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>
<b>Verloop liquide middelen:</b>		
Saldo liquide middelen 01-01:	1.182	1.855
Netto kasstroom	2.036	-673
<b>Saldo liquide middelen 31-12.:</b>	<b>3.218</b>	<b>1.182</b>
Liquide middelen volgens balans	<b>3.219</b>	<b>1.182</b>

## 12.5 Gesplitst kasstroomoverzicht

	2025		2024	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
<b>Operationele activiteiten</b>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	11.017	-	10.350	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	325	-	307
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	552	-	534	-
Overige niet-woongelgegheden niet-DAEB	-	125	-	119
<b>Totaal Huren</b>	<b>11.569</b>	<b>450</b>	<b>10.884</b>	<b>426</b>
Vergoedingen	318	-	330	-
Overige bedrijfsontvangsten	30	-	-750	-
Rente ontvangsten	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstromen</b>	<b>11.916</b>	<b>450</b>	<b>10.464</b>	<b>426</b>
Lonen en salarissen	1.189	46	1.210	47
Sociale lasten	204	8	184	7
Pensioenlasten	137	5	132	5
<b>Totaal personeelsuitgaven</b>	<b>1.530</b>	<b>59</b>	<b>1.525</b>	<b>59</b>
Onderhoudsuitgaven	3.849	150	3.493	137
Overige bedrijfsuitgaven	1.249	49	1.193	47
Rente- uitgaven	2.004	-	1.889	-
Verhuurdersheffing en obligoheffing	21	-	21	-
Leefbaarheid	27	1	17	1
Vennootschapsbelasting	596	-	427	-
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>9.275</b>	<b>259</b>	<b>8.565</b>	<b>244</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.641</b>	<b>191</b>	<b>1.899</b>	<b>182</b>
<b>Des- en investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten woongelegenheden DAEB	1.504	-	246	-
Verkoopkosten DAEB	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-	-	-
Desinvesteringsontvangsten overig	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>1.504</b>	<b>-</b>	<b>246</b>	<b>-</b>
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden DAEB	288	-	4.725	-
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.473	-	1.035	-
Woning verbetering woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	-	-	-	29
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden Niet DAEB	-	-	-	-
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-	-	-
Aankoop grond DAEB	-	-	-	-
Investerings overig DAEB	291	-	188	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	24	-	4	-
Externe kosten bij verkoop Niet DAEB	-	-	-	-
<b>Totaal uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>2.076</b>	<b>-</b>	<b>5.952</b>	<b>29</b>
Ontvangsten overig	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-571</b>	<b>-</b>	<b>-5.706</b>	<b>-29</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	7.500	-	11.700	-
<b>Totaal ingaand</b>	<b>7.500</b>	<b>-</b>	<b>11.700</b>	<b>-</b>
Aflossing door WSW geborgde lening	7.724	-	8.717	-
<b>Totaal uitgaand</b>	<b>7.724</b>	<b>-</b>	<b>8.717</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>-224</b>	<b>-</b>	<b>2.983</b>	<b>-</b>
Wijziging kortgeldmutaties	191	-191	182	-185
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>191</b>	<b>-191</b>	<b>182</b>	<b>-185</b>
<b>Verloop liquide middelen:</b>				
Saldo liquide middelen 01-01:	1.182	-	1.855	-
Netto kasstroom	2.036	-0	-641	-32
<b>Saldo liquide middelen 31-12.:</b>	<b>3.218</b>	<b>-0</b>	<b>1.214</b>	<b>-32</b>
Liquide middelen volgens balans	<b>3.219</b>	<b>-</b>	<b>1.182</b>	<b>-</b>

## 12.6 Waarderingsgrondslagen jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's (X 1.000), tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Vryleve, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Lobith, gemeente Rijnwaarden, Halve Maan 18, KvK Arnhem 09044267, zijn erop gericht mensen te huisvesten.

### **Grondslagen vergelijkende cijfers**

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

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De jaarrekening van Woonstichting Vryleve is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Vryleve past deze herziene Richtlijn toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonstichting Vryleve zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De marktwaarde van het BOG/MOG vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende 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.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonstichting Vryleve maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Vryleve met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De stichting documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge (waarbij de ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening wordt geboekt).

#### *Renterisico*

De stichting loopt renterisico over rentedragende vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de stichting risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betreffende renterisico's gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde variabele rentedragende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de stichting renteswaps gecontracteerd, zodat de variabele rente wordt gefixeerd. De rente-instrumenten werd in het verleden toegepast ter verkrijging van een vaste rente maar wordt door de Stichting niet meer afgesloten.

De stichting waardeert de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabele rentedragende schulden worden omgezet in vaste rentende leningen niet op de balans. Jaarlijks wordt de vaste rente in de resultatenrekening verantwoord. Het verschil in marktwaarde van de renteswap als gevolg van de rentestand op dat moment wordt gewaardeerd tegen kostprijs (nihil) omdat sprake is van een effectieve hedge.

### **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

#### Algemeen

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

#### Vastgoedbeleggingen

Zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed waardeert Woonstichting Vryleve tegen marktwaarde in verhuurde staat. Omdat de waardering van het vastgoed plaats vindt volgens het handboek Modelmatig Waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie welke door het Ministerie wordt vastgesteld en waarbij voor al het Vastgoed de basisversie wordt gehanteerd worden de waarderingsgrondslagen voor het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed gezamenlijk toegelicht.

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs die bij aanvang van het contract onder de huurtoeslaggrens lag, 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 die bij aanvang contract boven de huurtoeslaggrens lag alsmede het bedrijfsmatig vastgoed en parkeergelegenheden.

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

Woonstichting Vryleve kwalificeert het Vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Vryleve een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde wordt berekend overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Voor de waardering hanteert de Stichting de zogenaamde basisversie. De Stichting berekend de marktwaarde conform de parameters zoals in het handboek bepaald waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden om met behulp van een externe taxateur gebruik te maken van vrijheidsgraden.

Het handboek maakt gebruik van de typeringens eens gezinswoningen, meergezinswoningen en intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van een eigen waarderingsmodel.

De methode berekent het totaal van de genormeerde kasstromen over een periode van vijftien jaar en maakt deze contant. De normering van de verschillende componenten is voorgeschreven in het handboek.

Na vijftien jaar als de betreffende woning nog niet is verkocht vindt waardering van een eindwaarde plaats.

De optelling van de eindwaarde en de kasstromen gedurende de exploitatie periode geeft de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt in de waardering rekening gehouden met mogelijke verkopen waarbij de woning wordt gewaardeerd tegen de verwachte marktwaarde bij verkoop.

De parameters worden onderverdeeld in macro-economische parameters en parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden.

De macro economische parameters hebben betrekking op de verwachte indexatie van de diverse componenten.

De belangrijkste zijn prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging en leegwaardestijging.

De belangrijkste parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden zijn:

Objectgegevens: Mutatiekans, Gegevens welke de eenheid typeren, WOZ-waarde en bijzondere omstandigheden

Leegwaarde: De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde voor het jaar 2024 (peildatum 1 januari 2024) welke vervolgens geïndexeerd wordt voor de jaren 2024 en 2025.

Markthuur van woningen: De markthuur is de huurprijs per maand op de datum 31 december 2025 die kan worden gerealiseerd uitgaande van optimale marketing en verhuur. De markthuur wordt bepaald door een voorgeschreven percentage te nemen van de leegwaarde waarbij landelijk voorgeschreven percentage wordt gecorrigeerd met percentages afhankelijk van de leegwaarde,

bouwjaar, type woning, gebruiksoppervlakte en geografische ligging in Nederland. Er wordt rekening gehouden met een standaardpercentage aan leegstand en bij doorexplotatie naar verhoging van de markthuur naar het minimum van de op dat moment geldende markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Exploitatiekosten: De belangrijkste exploitatiekosten zijn onderhoudskosten gesplitst naar mutatie onderhoud en overige onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Dit betreft alle direct aan het object en de daarmee samenhangende verhuuractiviteiten gekoppelde kosten.

Mutatiekans: Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van door exploiteren of verkopen als een woning muteert. Een complex wordt getypeerd als wel of niet aangebroken. Voor beide soorten complexen wordt een voorgeschreven mutatiekans berekend. Op basis van de verwachte marktwaarde bij doorlopende verhuur of bij directe verkoop is de hoogste van deze waarden bepalend of het betreffende object verkocht wordt of in verhuur blijft. Bij verkoop wordt er rekening gehouden met een voorgeschreven percentage van de verkoopopbrengst aan verkoopkosten.

Disconteringsvoet: De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet kent de volgende samenstelling: de risicovrije rentevoet, een specifieke opslag voor de vastgoedsector en een opslag voor het object- en marktrisico. De risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van rentecurves gebaseerd op de 10 jaar EURO yield

Eindwaarde: Bij de berekening van de eindwaarde in scenario van door exploiteren wordt uitgegaan van de contante gemaakte opbrengsten en kosten met een voortdurende looptijd. Deze looptijd wordt wiskundig bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met veroudering. De eindwaarde in het uitpondscenario wordt bepaald door de contant gemaakte opbrengsten van toekomstige verkopen met een 50% lagere mutatiekans en de berekening van de eindwaarde voor de resterende woningen welke gelijk berekend wordt als in het scenario bij door exploiteren.

De verantwoorde marktwaarde per complex wordt bepaald door de uitkomst van de marktwaarde in het scenario van door exploiteren te vergelijken met de eindwaarde in het uitpondscenario. De hoogste marktwaarde per complex wordt dan in de waardering opgenomen.

Woonstichting Vryleve heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de 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

## Beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van vastgoedbezit, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidig beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. In de beleidswaarde kan het financiële effect van verplichtingen voor woningcorporaties en verhuurders worden opgenomen. Zo wordt in dit handboek een verplichting voor de uitfasering van EFG-labels opgenomen, als gevolg van de aankomende wettelijke beperkingen op de verhuur van deze woningen. Mogelijk komen er in de toekomst nieuwe verplichtingen waarvoor het voor de hand ligt dat deze in de beleidswaarde worden verwerkt. Dit dient altijd te lopen via het handboek. Het is niet toegestaan zelf extra verplichtingen vanuit bijvoorbeeld lokale prestatieafspraken in te rekenen.

De beleidswaarde geldt als grondslag voor de Loan To Value welke als financiële parameter door het WSW/AW gehanteerd wordt. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Vryleve dan dat de marktwaarde dat doet en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie.

De stappen van markt- naar beleidswaarde volgens de modelmatige benadering zien er als volgt uit:

- W0: Marktwaarde in verhuurde staat
- W1: Aanpassingen modelmatige instellingen
  - o Scenario's op door exploiteren
  - o Correctie van de minimale marktwaarde van € 0,- opheffen
  - o Eeuwigdurende exploitatie (60 jaar in plaats van 15 jaar)
  - o Geen eindwaardeberekening
  - o Overdrachtskosten op 0%
- W2: Huren conform beleid
- W3: Onderhoud conform beleid
- W4: Beheer conform beleid
- W5: Disconteringsvoet vervangen door sociale disconteringsvoet

Bij de intramurale zorg woningen en het bedrijfsmatig onroerend goed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering

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 de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaak in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening op de creditzijde van de balans opgenomen.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de stichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwperiode.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

### Materiële vaste activa

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, eventueel rekening houdend met een verwachte restwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur: onroerend goed 40 jaar, verbouwingen 15 jaar, inrichting 5 jaar, automatisering 5 en 10 jaar en vervoermiddelen 5 jaar. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

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

### Financiële vaste activa

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de door Woonstichting Vryleve gemiddeld betaalde rente op de door haar aangetrokken leningen (2,86%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

## Vlottende activa

### *Voorraad onroerend goed*

De voorraden onroerend goed (onverkochte woningen ) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs onder aftrek van (nog te maken) direct toerekenbare verkoopkosten.

### *Overige voorraden*

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van eventuele voorziening vanwege lagere netto-opbrengstwaarde dan wel vanwege incourantheid van de voorraden.

## Vorderingen

### *Debiteuren*

Gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van nodig geachte voorzieningen betreffende vermoedelijke oninbaarheid. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is gevormd op basis van geschatte individuele in baarheid.

## Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

## Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal 157,1 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024 143,3 miljoen euro), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 97,5 miljoen euro in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door 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 sociaal passende 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 bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheers lasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde onderhouds- en beheers situatie van de corporatie.

## Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde

kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonstichting Vryleve heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van actuele waarde. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

#### **Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn, verliezen en verplichtingen als zij voorzienbaar zijn.

#### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en vooral de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

#### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In het verslagjaar 2025 hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor de hoogste inkomens. Deze huren zijn met € 100,- verhoogd. Het resterende bezit heeft een huurverhoging gekregen van 4,1%.

#### Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders boven de "kale" huurprijs worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

#### Lasten servicecontracten en Overheidsbijdragen

Deze kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de personeelskosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingen welke direct toe te rekenen zijn aan de verhuur activiteiten.

### Lasten onderhoud

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.

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten en pensioen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de vaste lasten en heffingen welke betrekking hebben op het verhuurd bezit. De kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

### Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De toe te rekenen organisatie- en financieringskosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kostprijs is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De toe te rekenen organisatiekosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### *Overige waardeveranderingen*

Dit betreft verliezen op nieuwbouw. Verliezen worden in het resultaat verantwoord zodra zij zijn gerealiseerd of wanneer zij voorzienbaar zijn.

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Het betreft de ongerealiseerde waardeverandering in het verslagjaar in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in verhuurde staat en het niet-DAEB-vastgoed in verhuurde staat. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

### Nettoresultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten welke niet aan de verhuuractiviteiten toe te rekenen zijn. De belangrijkste hiervan is de exploitatie van diverse warmtepompen.

### Personeelskosten

#### *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn ten behoeve van eigen werknemers.

#### *Pensioenen*

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendekkende premie. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De doorsneepremie bedroeg 18,56% (2024 18,56%) van de pensioengrondslag. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder' benadering. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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

### Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa, (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde respectievelijk de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur eventueel rekening houdend met een restwaarde.

### Overige bedrijfskosten

Deze worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### Toegerekende kosten

Dit betreft de aan activiteiten toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

### Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

#### *Activeren van rentelasten*

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en 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.

## Belastingen

### *Algemeen*

De stichting is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2008. De geconsolideerde vennootschap is vanaf die datum belastingplichtig.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2022 gecontroleerd en afgewikkeld door de belastingdienst

### *Belastingen*

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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 corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Het VSO 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de belastingdienst opgezegd.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle posten direct uit de kasstromen verantwoord.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

## 12.7 Toelichting op de balans per 31 december 2025

### VASTE ACTIVA

<u>1. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie	251.580	234.200
1.2 Niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	8.125	8.059
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.509	1.592
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.245</u>	<u>1.434</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>262.459</u></b>	<b><u>245.285</u></b>

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

#### 1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie

Marktwaarde per 1 januari	234.200	213.863
Reclassificatie	<u>-</u>	<u>-</u>
	234.200	213.863
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	1.636	8.972
- Desinvesteringen bestaand bezit	-808	-174
- Waardeverandering	<u>16.553</u>	<u>11.539</u>
Saldo mutaties	17.380	20.337
Marktwaarde per 31 december	<u>251.580</u>	<u>234.200</u>
<b>Investerings</b>		
Nieuwbouw vanuit vastgoed in ontwikkeling (2025: 0, 2024;33)	-	7.946
Overige investeringen	<u>1.636</u>	<u>1.026</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>1.636</u></b>	<b><u>8.972</u></b>

Onder het DAEB vastgoed in exploitatie zijn alleen woningen opgenomen.

De overige investeringen betreffen hoofdzakelijk het na isoleren van EFG woningen en investeringen in Flora en fauna.

#### Zekerheden

Op dit moment is geen van deze activa als zekerheid gesteld voor de opgenomen geldleningen. De borgnemer kan echter doordat zij beschikt over een door de Stichting afgegeven volmacht op ieder moment dat zij dat noodzakelijk acht het recht van hypotheek vestigen op alle verhuurde panden of een deel daarvan.

#### Marktwaarde

In de jaarrekening 2025 is het DAEB vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde.

De marktwaarde is bepaald op basis van de basisversie.

De parameters welke aan deze waardering ten grondslag liggen worden voorgeschreven in het handboek modelmatig waardereren Marktwaarde voor het jaar 2025.

Dit handboek is een onderdeel van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 welke door het Ministerie van Volkshuisvesting wordt vastgesteld.

De Marktwaarde is gebaseerd op een exploitatie duur van vijftien jaar rekening houdend met een restwaarde

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt gemiddeld voor het jaar 2025 6,47% (2024 7,26%)

Zie voor een nadere toelichting van de marktwaarde de waarderingsgrondslagen.

#### Parameters

De belangrijkste parameters volgens het handboek welke ten grondslag liggen aan het model zijn:

WOZ waarde

Uitponden of doorexploiteren waarbij uitgegaan wordt dat als de WOZ waarde op het moment van mutatie hoger is dat verkoop plaats vindt.

Markthuur

Disconteringsvoet

Genormeerde exploitatie kosten

Genormeerde onderhoudskosten

Een restwaarde welke gebaseerd is op doorverhuren met een totale levensduur van vijftig jaar.

#### Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2025 verzekerd op basis van 'uitgebreide gevarenverzekering. De premie en dekking worden jaarlijks bepaald op basis van het aantal vhe's. Onderverzekering is uitgesloten.

## Beleidswaarde

De beleidswaarde volgens de normen van het WSW bedraagt per 31 december 2025 155,7 mln euro (2024 156,9 mln euro).

De beleidswaarde is berekend rekening houdend met een disconteringsvoet van 4,22% (2024 4,17%)  
Zie voor een nadere toelichting van de beleidswaarde de toelichting in de waarderingsgrondslagen.

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

Gemiddelde streefhuur per maand woningen	720
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.156
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.418
Aantal verhuureenheden met EFG label	79

### Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Voor onderhoud is de MJOP als basis genomen, hierin is het te verwachten onderhoud per complex meegenomen voor zowel het niet planmatig onderhoud als voor het planmatig onderhoud voor de eerste 40 jaren. Vanaf 2066 is een norm bepaald voor de inrekening.

De beheerlastennorm van € 1.156,- is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2026-2035.

## Sensitiviteitsanalyse

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

	DAEB		Niet-DAEB	
	Effect in €	Effect in %	Effect in €	Effect in %
€ 200,- hogere onderhoudskosten per vhe	€ -11.259	-7,2%	€ -215	-3,3%
€ 200,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 11.259	7,2%	€ 215	3,3%
€ 100,- hogere beheerkosten per vhe	€ -5.630	-3,6%	€ -108	-1,7%
€ 100,- lagere beheerkosten per vhe	€ 5.630	3,6%	€ 108	1,7%
Mutatiegraad - 0,5%	€ -54	0,0%	€ -14	-0,2%
Mutatiegraad + 0,5%	€ 161	0,1%	€ 16	0,2%
Discontovoet 0,5% hoger	€ -15.133	-9,7%	€ -500	-7,7%
Discontovoet 0,5% lager	€ 18.020	11,6%	€ 591	9,1%
Streefhuur - € 25,-	€ -10.595	-6,8%	€ -246	-3,8%
Streefhuur + € 25,-	€ 9.275	5,7%	€ 237	3,6%

bedragen x € 1.000,-

De waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2026 (waardepeil datum 1-1-2025) € 341 mln ten opzichte van 2025 € 308 mln (waardepeildatum 1-1-2024)

## 1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Marktwaarde per 1 januari	8.059	7.088
Reclassificatie	-	-
	<u>8.059</u>	<u>7.088</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	-	29
- Aankopen (2025 0,2024 0)	-	-
- Desinvesteringen	-	-
- Waardeverandering	66	942
	<u>66</u>	<u>971</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>8.125</u>	<u>8.059</u>

De marktwaarde van het Niet DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze bepaald als die van het DAEB vastgoed in exploitatie.

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt gemiddeld voor woningen voor het jaar 2025 6,75% 2024 7,22%)

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis

van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per

31 december 2025 € 6,5 mln euro. (31 december 2024 € 6,4 mln euro)

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2025 4,76% (jaar 2024 4,7%)

<b>1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Stand per 1 januari	1.592	1.478
Verkopen	-196	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	113	114
Stand per 31 december	<u>1.509</u>	<u>1.592</u>

Het betreft 5 woningen (6 in 2024) welke verkocht zijn voor 80% van de marktwaarde op het moment van verkoop.  
De koper deelt voor 60% van de verandering in marktwaarde zowel positief als negatief.

<b>1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Boekwaarde per 1 januari :	1.434	2.431
Reclassificatie	-	-
	<u>1.434</u>	<u>2.431</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	250	4.312
- Desinvesteringen	-	-
- Nieuwbouw in exploitatie	-	-7.946
- Resultaat	-439	2.636
	<u>-189</u>	<u>-998</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.245</u>	<u>1.434</u>
Gronden	869	869
Ontwikkelingskosten	376	565
	<u>1.245</u>	<u>1.434</u>

## **2. Materiële vaste activa**

### **2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie**

Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.585	3.255
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-2.265	-2.107
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.320</u>	<u>1.148</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	149	330
- Desinvesteringen	-	-
- Afwaardering	-	-
- Afschrijvingen	-179	-158
- Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
Saldo	<u>-30</u>	<u>172</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	3.734	3.585
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-2.444	-2.265
Boekwaarde per 31 december	<u>1.290</u>	<u>1.320</u>
De boekwaarde is als volgt te specificeren:		
- Bedrijfsgebouwen- en terreinen	1.075	1.105
- Machines en installaties	69	81
- Andere vaste bedrijfsmiddelen	146	134
Saldo	<u>1.290</u>	<u>1.320</u>

<b>3. Financiële vaste activa</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
Belastinglatentie	953	1.490
Lening u/g	-	-
<b>Totaal</b>	<b>953</b>	<b>1.490</b>

### 3.1 Belastinglatentie

Saldo per 1 januari	1.490	1.445
Resultaat	-537	45
Saldo per 31 december	953	1.490

Er wordt rekening gehouden met een latente belastingvordering van 25,8 % van de met het fiscaal belastbaar bedrag te verrekenen bedragen. De vordering is contant gemaakt tegen een rekenrente van 2,89% (bruto) Als gevolg van verschillen tussen fiscale en commerciële waardering is er nog 3,7 mio euro extra fiscaal aftrekbaar. De mutatie in de latentie wordt met name veroorzaakt door oplopende woz-waarden hierdoor verdampt het afschrijfpotentieel. Van de latentie is een bedrag van 132k binnen een jaar verrekenbaar.

## VLOTTENDE ACTIVA

<b>4. Voorraden</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
Voorraden bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	113	121
<b>Totaal</b>	<b>113</b>	<b>121</b>

### 4.1 Voorraden bestemd voor verkoop

Voorraad te verkopen woningen	-	-
	-	-

### 4.2 Overige voorraden

Voorraad magazijn goederen	113	121
----------------------------	-----	-----

## 5. Vorderingen

5.1 Huurbiteuren	48	49
5.2 Belastingen	-	179
5.3 Overige vorderingen	199	235
5.4 Overlopende activa	307	276
	<b>554</b>	<b>739</b>

### 5.1 Huurbiteuren

- Huurbiteuren	139	102
- Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid	91	53
Saldo per 31 december	48	49

Het verloop van de voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid is als volgt:

Saldo per 1 januari	53	40
- Mutatie voorziening	38	13
Saldo per 31 december	91	53

### 5.1 Huurbiteuren

- Huurachterstand zittende huurders	139	102
-------------------------------------	-----	-----

### 5.2 Belastingen

- Vennootschapsbelasting	-	179
Totaal	-	179
- Betaalde vennootschapsbelasting 2024	-	883
- Verschuldigde vennootschapsbelasting 2024	-	-704
Saldo per 31 december	-	179

### 5.3 Overige vorderingen

- Overig	199	235
Totaal	199	235

Van de overige vorderingen heeft een bedrag van 183.000 euro een looptijd van langer dan 1 jaar.

### 5.4 Overlopende activa

- Vooruitbetaalde kosten	307	276
Totaal	307	276

### 6 Liquide middelen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Lopende gelden		
- Kas	1	2
- Bankier	688	375
Subtotaal	<u>689</u>	<u>377</u>
Uitgezette gelden		
- Spaarrekeningen	2.530	805
Subtotaal	<u>2.530</u>	<u>805</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>3.219</b></u>	<u><b>1.182</b></u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de stichting.

### VERMOGEN LANG

#### 7. Eigen Vermogen

Reserve inzake waardeverandering vastgoed	157.103	143.335
Overige reserve	36.374	31.678
<b>Totaal</b>	<u><b>193.477</b></u>	<u><b>175.013</b></u>

Wij stellen voor om het netto resultaat 2022 toe te voegen aan de algemene reserve van de stichting.

#### Reserve inzake waardeverandering vastgoed

Saldo per 1 januari	143.335	131.168
mutatie herwaardering	13.768	12.167
Saldo per 31 december	<u><b>157.103</b></u>	<u><b>143.335</b></u>

#### Overige reserve

Saldo per 1 januari	31.678	26.824
mutatie herwaardering	-13.768	-12.167
toevoeging als gevolg van resultaat boekjaar	18.466	17.021
Saldo per 31 december	<u><b>36.374</b></u>	<u><b>31.678</b></u>

De stichting heeft vooruitlopend op de goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2025 het resultaat over het boekjaar 2025 van 18,5 mln is toegevoegd aan de overige reserve.

## 8. Schulden op lange termijn

8.1 Leningen kredietinstellingen	60.896	64.626
8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.068	1.145
8.3 Overige schulden	142	149
<b>Totaal</b>	<b>62.106</b>	<b>65.920</b>

	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd vijf jaar of langer	Totaal	Rentevoet
Leningen kredietinstellingen per 31-12-24	21.500	43.125	64.626	2,86%
Nieuwe leningen 2025	-	7.500	7.500	2,97%
Aflossingsverplichting 2026	-11.231	-	-11.231	2,86%
Leningen kredietinstellingen per 31-12-2025	10.269	50.625	60.896	2,89%
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht	1.068	-	1.068	
Overige schulden	142	-	142	1,50%
Totaal per 31 december 2025	11.479	50.625	62.106	

### 8.1 Leningen kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo per 1 januari	64.626	60.651
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	7.500	11.700
- Aflossingsverplichting 2026/2025	-11.231	-7.724
Saldo mutaties	-3.730	3.975
Saldo per 31 december	60.896	64.626

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2025 circa 2,89% (2024: 2,86%).

De leningen van de kredietinstellingen zijn voornamelijk "fixe" leningen.

Alle leningen zijn geborgd door het WSW

Per 31 december 2025 is er een geborgde lening van 2 miljoen aangetrokken bij de NWB welke op 19 januari 2026 wordt gestort.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2025 van 68,9 miljoen is 3,2 miljoen lager (2024 2,0 lager) dan de nominale waarde.

### 8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Saldo per 1 januari	1.145	1.080
Mutaties in het boekjaar		
- Resultaat 2025/2024	64	65
- Verkoop	-141	-
Saldo mutaties	-77	65
Saldo per 31 december	1.068	1.145

### 8.3 Overige schulden

- Waarborgsommen woningen en garages	120	127
- Rente waarborgsommen	22	22
Saldo per 31 december	142	149

De waarborgsom per woning bedraagt € 200,00 en voor garages € 25,00. Over de uitstaande waarborgsommen is de afgelopen jaren rente gereserveerd. In 2025 bedroeg dit perc. 1,5%. Vanaf 2016 is besloten dat op nieuwe verhuringen geen waarborgsom meer gevraagd wordt.

## 9. Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen	11.231	7.724
9.2 Schulden aan leveranciers	322	324
9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen	228	99
9.4 Overige schulden	-	-
9.5 Overlopende passiva	1.225	1.060
<b>Totaal</b>	<b>13.006</b>	<b>9.206</b>

Onder de kortlopende schulden zijn geen schulden begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

### 9.1 Schulden aan kredietinstellingen

- aflossingsverplichting leningen o/g	11.231	7.724
Totaal	<u>11.231</u>	<u>7.724</u>

### 9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
- Loonheffing	55	54
- Omzetbelasting	130	45
- Vennootschapsbelasting	43	-
- Pensioenpremie	-	-
Totaal	<u>228</u>	<u>99</u>

### 9.4 Overige schulden

- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
- Overige	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

### 9.5 Overlopende passiva

- Rente	872	670
- Vooruitontvangen huren	98	96
- Overige	256	294
Totaal	<u>1.225</u>	<u>1.060</u>

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

#### **Obligo's.**

Obligo lening aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligo lening. De hoogte van deze verplichting per balansdatum bedraagt 2 mio euro.

#### **Aangegane verplichtingen.**

Er zijn rentederivaten afgesloten om de rentepositie op langere termijn vast te leggen.

Per 31 december 2025 bezit de stichting IRS renteswaps met een nominale waarde van 13,5 mio euro en een negatieve reële waarde van 1,7 mio euro. Van deze swaps heeft 17 mio een looptijd tot 2035. Vanaf 2025 neemt de nominale waarde van de Swap met wisselende bedragen af van 13,5 miljoen naar nihil in 2035. De renteswap kan door de Stichting dagelijks worden opgezegd. Bij opzegging moet de Stichting de marktwaarde als deze negatief is voldoen. Ter dekking van deze Swap positie is er door de bank een margin faciliteit ter beschikking gesteld.

De corporatie is voor de onderhoudswerkzaamheden en vervanging van CV ketels een contract aangegaan per 1 januari 2016 met een looptijd van 18 jaar. Dit contract kent een break moment na 9 jaar waarbij dan wel een verrekening van in de eerste negen jaar aangeschafte cv ketels plaats vindt. De jaarlijkse last bedraagt circa 0,25 mio euro zodat de verplichting voor de volledige looptijd 4,0 mio euro bedraagt.

Er is in de jaarrekening 2025 geen verplichting gevormd voor jubileumuitkeringen omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

Er is geen voorziening in de balans opgenomen betreffende het loopbaanontwikkelingsbudget per medewerker waarop iedere medewerker recht heeft conform de vigerende cao omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

## 12.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2025

<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
1.1 Huuropbrengsten	12.022	11.286
1.2 Opbrengsten servicecontracten	318	330
1.3 Lasten servicecontracten	-274	-296
1.4 Overheidsbijdragen	-21	-21
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.201	-1.062
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.996	-3.679
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-580	-541
<b>Totaal</b>	<b>6.268</b>	<b>6.017</b>
<b>1.1 Huuropbrengsten</b>		
Netto huur:		
- woningen en woongebouwen	11.967	11.223
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	125	119
	12.091	11.342
Af: Huurderving		
- wegens leegstand	69	56
<b>Totaal</b>	<b>12.022</b>	<b>11.286</b>
Totaal jaarhuur 2025	12.091	
Totaal jaarhuur 2024	11.342	
Toename	749	
Deze toename is als volgt te verklaren		
De "netto huur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :		
a. Effect huurverhoging 2024 in 2025	263	
b. Huurverhoging per 1 juli 2025	242	
c. Huurverhoging overig bezit (BOG/MOG)	22	
d. Effect nieuwbouw 2024	152	
e. Toename vergoedingen zonnepanelen	44	
f. Verkopen 2024 en 2025	-23	
g. Huurverhogingen bij mutaties en overige aanpassingen	49	
	749	
<b>1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten	318	330
De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de "kale" huurprijs betalen voor leveringen en diensten.		
<b>1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Betaalde vergoedingen voor leveringen en diensten	274	296
De post lasten betreffen betalingen van bedragen voor leveringen en diensten die door huurders aan de corporatie worden vergoed en welke samenhangen met het directe gebruik door huurders van het complex.		
<b>1.4 Overheidsbijdragen</b>		
Verhuurderheffing	-	-
Obligoheffing WSW	21	21
	21	21
<b>1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
De direct aan de verhuur en beheeractiviteiten toe te rekenen kosten zijn als volgt te specificeren:		
Personeelskosten	739	669
Overige bedrijfskosten	328	274
Afschrijvingen	134	119
	1.201	1.062

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>1.6 Lasten onderhoud</b>		
Onderhoudslasten		
- Reparatieverzoeken	1.188	2.185
- Correctief onderhoud	-	-
- Mutatie onderhoud	341	369
- Planmatig onderhoud	2.300	990
- Servicefonds	168	135
	<u>3.996</u>	<u>3.679</u>
<b>1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
- Gemeentelijke belastingen	535	500
- Verzekeringen	45	41
	<u>580</u>	<u>541</u>
<b>2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
2.3 Toegerekende organisatiekosten	-25	-26
Toegerekende financieringskosten	-41	-88
	<u>-66</u>	<u>-114</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>-66</b></u>	<u><b>-114</b></u>
<b>2.3 Toegerekende organisatiekosten</b>		
- Personeelskosten	18	21
- Overige kosten	7	5
	<u>25</u>	<u>26</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>25</b></u>	<u><b>26</b></u>
<b>3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.518	246
3.2 Toegerekende organisatiekosten	-25	-26
3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-832	-178
	<u>661</u>	<u>42</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>661</b></u>	<u><b>42</b></u>
<b>3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
- Verkoop woningen bestaand (2025: 5, 2024: 1)	1.518	246
	<u>1.518</u>	<u>246</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>1.518</b></u>	<u><b>246</b></u>
<b>3.2 Toegerekende organisatiekosten</b>		
- Personeelskosten	18	21
- Overige kosten	7	5
	<u>25</u>	<u>26</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>25</b></u>	<u><b>26</b></u>
<b>3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
- Woningen bestaand	808	174
- Verkoopkosten	24	4
	<u>832</u>	<u>178</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>832</b></u>	<u><b>178</b></u>

<b>4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-439	-223
4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.619	15.340
4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34	48
<b>Totaal</b>	<b>16.214</b>	<b>15.165</b>
<b>4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
- Afboeking vanwege sloop	-	-
- Afboeking onrendabele investeringen geplande nieuwbouwprojecten	-439	-223
<b>Totaal</b>	<b>-439</b>	<b>-223</b>
De afboeking heeft betrekking op ontwikkelingskosten van nieuwbouw projecten en een vrijval van de voorziening op de kostprijs van gronden welke bestemd zijn voor nieuwbouw.		
<b>4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
- Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	16.553	14.369
- Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	66	971
<b>Totaal</b>	<b>16.619</b>	<b>15.340</b>
<b>4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
- waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	34	48
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>48</b>
<b>5 Netto resultaat overige activiteiten</b>		
5.1 Opbrengsten overige activiteiten	172	164
5.2 Kosten overige activiteiten	-294	-697
<b>Totaal</b>	<b>-122</b>	<b>-533</b>
<b>5.1 Opbrengst overige activiteiten</b>		
Warmtepompen	172	164
Keukens	-	-
<b>Totaal</b>	<b>172</b>	<b>164</b>
<b>5.2 Kosten overige activiteiten</b>		
- Kostprijs warmtepompen	236	398
- Onderhoud warmtepompen	58	299
<b>Totaal</b>	<b>294</b>	<b>697</b>
<b>6.0 Overige organisatiekosten</b>		
6.01 Personeelskosten	1.330	1.330
6.02 Afschrijvingen	179	158
6.03 Overige bedrijfskosten	693	586
6.04 Toegerekende kosten	-1.251	-1.114
<b>Totaal</b>	<b>951</b>	<b>960</b>
<b>6.01 Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	1.231	1.284
Doorberekende personeelskosten	-253	-229
	978	1.055
Ontvangen ziekengeld	-2	-53
Sociale lasten	212	191
Pensioenlasten	142	137
<b>Totaal</b>	<b>1.330</b>	<b>1.330</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
- Bruto salarissen	1.144	1.078
- Werk derden	25	148
- Overige personeelskosten	62	58
	1.231	1.284

<b>Personele bezetting</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dit boekjaar bestond de totale formatie uit 16,6 fte. (2024 16,2 fte)		
De formatie is als volgt te specificeren		
- Algemeen en verkoop	3,4	2,3
- Wonen	3,8	3,8
- Vastgoed	6,4	7,1
- Financien	2,9	2,9
	<u>16,6</u>	<u>16,2</u>
<b>6.02 Afschrijvingen</b>		
- Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie	179	158
	<u>179</u>	<u>158</u>
<b>6.03 Overige bedrijfskosten</b>		
- Beheerkosten	559	516
- Overige bedrijfslasten	134	70
	<u>693</u>	<u>586</u>
<b>6.04 Toegerekende kosten</b>		
- Toegerekend aan andere activiteiten	-1.251	-1.114
	<u>-1.251</u>	<u>-1.114</u>
<b>6.1 Leefbaarheid</b>		
- Leefbaarheid	28	18
	<u>28</u>	<u>18</u>
<b>7.0 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
- Rente leningen onder overheidsgarantie	2.199	2.028
- Rente op liquide middelen	-30	-33
- Rente waarborgsommen	2	2
- Rente obligolening	4	4
- Borgstellingsprovisie	21	15
- Toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling	-41	-88
Totaal	<u>2.155</u>	<u>1.928</u>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>8.0 Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting	-816	-704
Correctie vennootschapsbelasting voorgaand jaar	-1	10
	<u>-817</u>	<u>-694</u>
Vennootschapsbelasting ten laste van latentie	-537	45
	<u>-537</u>	<u>45</u>
Ten laste van het resultaat	<u><b>-1.354</b></u>	<u><b>-649</b></u>
In 2025 is de acute belastinglast als volgt berekend;		
- eerste tariefschijf (€0 - € 200.000 belast tegen een tarief van 19%)	38	
- tweede tariefschijf (boven de € 200.000 belast tegen een tarief van 25,8%)	778	
	<u><b>816</b></u>	
<b>Commercieel resultaat</b>	<b>18.466</b>	<b>17.021</b>
Vennootschapsbelasting	<u>-1.354</u>	<u>-649</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>19.820</b>	<b>17.670</b>
<b>BIJ:</b>		
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-
Vrijval overige vorderingen/onderhoudskosten	-	-
Fiscaal hogere boekwinst	243	48
Waardeveranderingen	-	65
Fiscaal niet aftrekbare rentelasten	894	1.049
Fiscaal niet aftrekbare kosten	6	6
	<u>1.143</u>	<u>1.168</u>
<b>AF:</b>		
Investeringsaftrek	20	7
dotatie herinvesteringsreserve	892	115
Waardeveranderingen	16.214	15.231
Fiscale afschrijvingen	574	654
Fiscaal hogere afschrijving warmtepompem	48	48
	<u>17.748</u>	<u>16.056</u>
<b>Belastbaar bedrag 2025/2024</b>	<u><b>3.215</b></u>	<u><b>2.782</b></u>

## 12.9 Overige informatie en ondertekening

### Bestuur en Raad van Commissarissen

De last ter zake van de bezoldiging en pensioenen van de Bestuurder bedraagt € 135.000.

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Top inkomens (WNT) in werking getreden. Hiermee is de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) komen te vervallen.

Binnen de stichting vallen onderstaande personen onder de WNT:

Naam Jaar	<b>R.A. Lemein</b>	
	<b>2025</b> <b>1/1-31/12</b>	<b>2024</b> <b>1/1-31/12</b>
	1 FTE	1 FTE
	€ 116.713	€ 103.929
Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.287	€ 16.070
Totaal bezoldiging	€ 135.000	€ 119.999
Maximale beloning uit hoofde de wet WNT	€ 154.000	€ 146.000

Functie	Directeur
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2025	1 FTE, vanaf 01-01-2025 t/m 31-12-2025
Gewezen Topfunctionaris	Ja
Echte of fictieve dienstbetrekking	Echte

De beloning van de bestuurder kwalificeert zowel in 2025 als 2024 als categorie D.

De Raad van Commissarissen bestaat uit vier personen en is als volgt samengesteld:

	<b>R. Frerix</b> <b>Voorzitter</b>	<b>R. Vierwind</b> <b>Lid</b>	<b>W. Würdemann</b> <b>Lid</b>	<b>T. Otter</b> <b>Lid</b>	<b>D. Colon</b> <b>lid</b>
	1/1-31/12	30/9-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-12/9
Dienstverband	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Maximum WNT 2025	€ 23.037	€ 3.924	€ 15.358	€ 15.358	€ 10.759
Totaal bezoldiging 2025	€ 18.480	€ 3.139	€ 12.320	€ 12.320	€ 8.574
Maximum WNT 2024	€ 21.900	-	€ 14.600	€ 8.640	€ 14.600
Totaal bezoldiging 2024	€ 17.520	-	€ 11.680	€ 6.924	€ 11.680

De last ter zake van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2025 € 54.833,-.

Het honorarium van de accountant is (x 1.000,-):	2025	2024
Wettelijke controle 2025/2024	54	51
Bijzondere verantwoordingen	8	7
Controle omtrent naleving wet- en regelgeving	2	4
Totaal	64	56

De kosten welke nodig zijn om de jaarrekeningen 2025 en 2024 te controleren zijn in dit overzicht onder het betreffende verslagjaar verantwoord.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Vryleve verklaren hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2025 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vastgesteld en ondertekend te Lobith, 19 mei 2026

### **Bestuur**

R.A. Lemein, directeur/bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De heer R.J.W.M. Frerix (Voorzitter)

De heer W.W. Würdemann

Mevrouw T. Otter

De heer R.J.T. Vierwind

## **12.10 Overige gegevens**

### **Statutaire regeling inzake de winstbestemming**

In de statuten van de stichting is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

## 12.11 Controle verklaring



Share Impact  
Accountants B.V.  
Bezoek en postadres:  
Saturnusstraat 95  
2516 AG Den Haag  
www.sia.nl

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting Vryleve gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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 Woonstichting Vryleve zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

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

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 86398932.

Lid van  SRA

## Overige aangelegenheden

### **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 en R.J. 645. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling 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.

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

### **Controleaanpak frauderisico's**

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woonstichting Vryleve en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hierop ingaan.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

#### ***Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.***

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

#### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

#### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

De andere informatie bestaat uit:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag; en
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 uitvoeren 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 de 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.

Den Haag, 19 mei 2026

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: M.J.A. Verouden RA MSc

## Bijlage 1; kengetallen

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12:	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Gegevens woningbezit</b>							
- Woningen en woongebouwen	1.464	1.469	1.437	1.440	1.442	1.445	1.432
	31	31	31	31	30	31	31
Totaal woningen	1.495	1.500	1.468	1.471	1.472	1.476	1.463
- Overige Vhe's	3	3	3	3	3	3	3
	4	4	4	3	3	3	3
Totaal vhe's	141	141	137	137	115	110	109
	1.643	1.648	1.612	1.614	1.593	1.592	1.578
<b>Veranderingen Vhe bezit:</b>							
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen	-	33	-	13	-	-	21
- Aantal aangekocht	-	-	-	1	-	-	-
- Aantal verkocht	5	1	4	4	4	4	7
- Aantal gesloopt en overig	-	1	2	11	5	4	1
	-5	36	-2	21	1	-	15
<b>Exploitatie</b>							
- Huuropbrengst woningen (x 1.000)	11.898	11.167	10.778	10.627	10.576	10.471	10.242
- Huuropbrengst per VHE per mnd (in euro)	663	620	612	602	599	591	583
- Mutatiegraad bestaande woningen	7,5	6,9	7,9	7,2	5,6	8,1	8,7
- Aantal mutaties bestaand bezit	112	103	116	106	83	120	127
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,6	0,5	0,3	0,4	0,3	0,5	0,5
- Marktwaarde per VHE (in euro)	169.720	157.803	147.065	163.882	149.702	131.300	129.500
- Kosten niet planmatig onderhoud per VHE (in euro)	1.109	1.752	1.655	1.389	1.052	962	672
- Kosten planmatig onderhoud per VHE (in euro)	1.503	645	588	602	375	418	627
- Totaalkosten onderhoud per VHE (in euro)	2.612	2.396	2.243	1.991	1.427	1.380	1.299
- Totaal variabele kosten per VHE (in euro)	1.520	1.452	1.594	1.383	1.373	1.364	1.355
- Belastingen en vaste lasten per VHE (in euro)	393	366	394	798	971	914	870
- Rentelasten per VHE (in euro)	1.435	1.313	1.248	1.260	1.362	1.465	1.680
- Rentelasten per VHE in % van marktwaarde	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	1,1%	1,3%
<b>Parameters WSW</b>							
- Interest Coverage Ratio (WSW norm > 1,40)	2,41	2,10	1,95	2,02	2,28	2,19	2,07
- Loan to Value beleidswaarde (WSW norm < 70%)	44,5%	44,3%	46,9%	44,2%	42,9%	52,2%	57,4%
- Solvabiliteit beleidswaarde (WSW norm > 30%)	56,1%	56,1%	59,3%	56,4%	58,5%	49,8%	46,5%
- Dekkingsratio (WSW norm < 70%)	27,8%	29,9%	31,4%	26,1%	30,8%	35,0%	39,0%
- Beleidswaarde (x 1.000)	162.230	163.300	147.764	155.515	163.777	135.893	130.337
- Beleidswaarde per VHE (in euro)	106.019	106.371	98.352	103.373	109.112	90.354	87.428
<b>Vermogensontwikkeling</b>							
- Eigen vermogen 31-12 (x 1.000)	193.477	175.013	157.991	183.671	163.583	134.775	130.827
- Vreemd vermogen 31-12 (x 1.000)	75.112	75.126	72.288	71.741	72.971	73.855	78.289
- Totaal vermogen 31-12 (x 1.000)	268.589	250.139	230.279	255.412	236.554	208.630	209.116
- Schuld per verhuureenheid (gewogen)	47.136	47.128	46.171	45.696	46.845	47.181	50.171
- Totaal leningen (x 1.000)	72.127	72.350	69.368	68.745	70.314	70.960	74.795
<b>Parameters resultaat</b>							
- Jaarresultaat (x 1.000)	18.466	17.021	-25.679	20.088	28.808	3.948	23.035
- Resultaat minus Waardeveranderingen Vastgoed (x 1.000)	2.253	1.856	1.338	826	1.251	2.033	2.114
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting	1,9%	1,4%	1,7%	1,5%	2,3%	2,3%	3,2%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	2,9%	2,7%	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,4%

## Bijlage 2; Afkortingen

Aedes	Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland
Auditcommissie	Commissie van de RvC die gaat over toezicht op de geldstromen in de corporatie: is het financiële plaatje duidelijk, intern, voor de RvC, voor de controlerende accountant? Wordt alles wat in en uit gaat goed vastgelegd en gecontroleerd? Is er een realistisch plan voor de investeringen en beleggingen? Als de regels veranderen, is er dan tijdig een plan hoe dit financieel uitwerkt voor de corporatie? Welke accountant moet aangesteld worden voor de controle van de jaarrekening?
ATAD	Fiscale regeling in de vennootschapsbelasting welke mogelijk een drempel legt in de aftrekbaarheid van rentelasten voor deze belasting
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
Bezoldiging commissarissen	<a href="https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf">https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf</a>
BTIV	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
BW	Burgerlijk wetboek
CFV	Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Dpi	Digitale Prognose informatie
DVi	Digitale Verantwoordingsinformatie
EI	Energie Index
Fit en propertest	Dit is een gesprek bij de AW waarin getoetst wordt of de commissaris voldoende in huis heeft voor de functie en voor het speciale domein van haar of zijn commissariaat. Ook wordt er naar integriteit gekeken.
FTE	Fulltime eenheden
Governancecode	<a href="https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf">https://www.vtw.nl/data/media/files/Governancecode_woningcorporaties_2015_versie_juli_2017.pdf</a>
HAB-huis	Huur Aanpasbaar Bijzonder huis
HBV	Huurders belangenvereniging

Mio	Miljoen
Mln	Miljoen
MVA	Materiele vaste activa
MVO	Maatschappelijk verantwoord ondernemer
PVT	Personeelsvertegenwoordiging
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen voor de jaarverslaggeving
RvC	Raad van Commissarissen
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
Selectie- en remuneratiecommissie	Commissie van de RvC die voorstellen doet over sollicitatieprocedures en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Doet het jaargesprek met de bestuurder.
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
U/g	Uitgeleende gelden
Veegwet	De veegwet werd op 1 juli 2017 van kracht en verbetert de woningwet van 2015 op een aantal punten. Voor de inhoud zie: <a href="http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking">http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking</a>
vhe	verhuureenheden
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.300 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 335 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.
VSO	Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst)
Wet bestuur en toezicht	<a href="http://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht">www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht</a> .
Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	<a href="http://www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/">www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/</a> .
Wet normering topinkomens	<a href="http://www.topinkomens.nl">www.topinkomens.nl</a> .
Wet op het overleg	

huurders verhuurder	<a href="http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie">www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie</a>
Woningwet	<a href="http://www.woningwet2015.nl">www.woningwet2015.nl</a>
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is een privaatrechtelijke stichting die controleert hoeveel een corporatie verantwoord kan lenen. Hoe WSW dit doet is te vinden op: <a href="http://www.wsw.nl">www.wsw.nl</a> .
WOZ	Waarde Onroerende Zaak
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
VHE	Verhuureenheid