Arcade
mensen en wonen sinds 1914

Jaarverslag 2025







Inhoud

Bestuursverslag 2

Voorwoord 3

Onze koers 4

Governance en risicomanagement 8

Onze taak: verhuur en beheer 16

Investeren in beschikbaarheid 26

Investeren in betaalbaarheid 30

Investeren in leefbaarheid 38

Investeren in samenwerking 42

Investeren in duurzaamheid 46

Investeren in organisatie en personeel 52

Financiële continuïteit 60

Jaarverslag Raad van Commissarissen 76

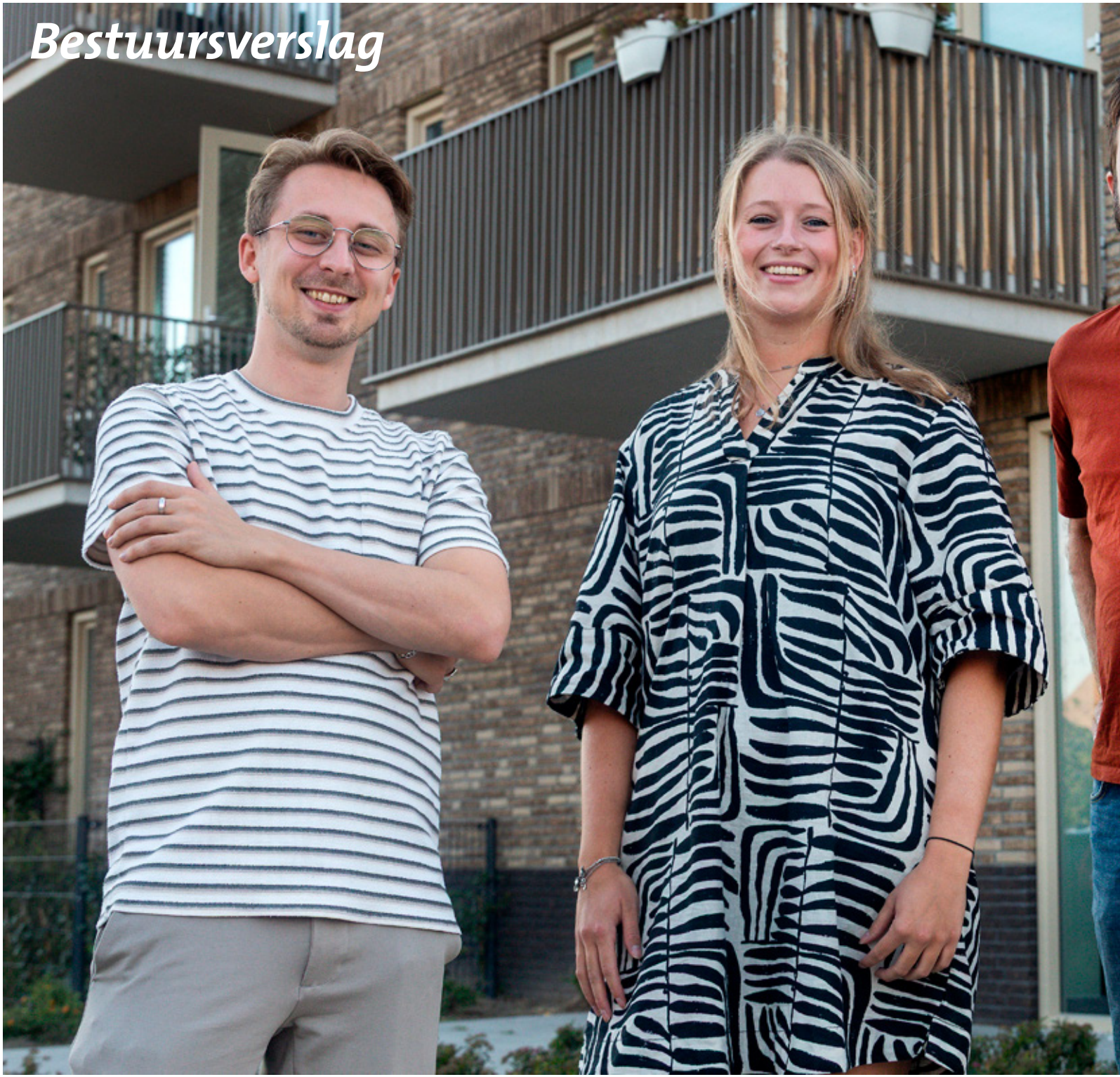
Verklaring van het bestuur en van de Raad van Commissarissen 84

Jaarrekening 2025 86
Balans per 31 december 2025 88
Winst- en verliesrekening 2025 90
Kasstroomoverzicht 2025 91
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 93
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 118
Toelichting op de balans- en de winst- en verliesrekening 136
DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025 144
DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024 146
DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening 2025 148
DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening 2024 149
DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2025 150
DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2024 152

Overige gegevens 156
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 156

Kengetallen 168

Bestuursverslag





Voorwoord

2025 stond voor Arcade in het teken van ontwikkeling en verbinding. In een tijd waarin de vraag naar betaalbare, veilige en toekomst-bestendige huisvesting onverminderd groot is, hebben wij ons met betrokkenheid en daadkracht ingezet voor leefbare en veerkrachtige wijken. Wijken waar mensen zich thuis kunnen voelen, ongeacht hun achtergrond, levensfase of ondersteuningsvraag. Daarbij staat de bewoner voor ons altijd centraal.

Samenwerking en maatschappelijke initiatieven

In het afgelopen jaar hebben wij verdere stappen gezet in de samenwerking met gemeenten, zorgorganisaties, collega-corporaties en lokale partners. Deze gezamenlijke inzet heeft onder meer geleid tot het wooninitiatief 'Gezond en Wel Thuis', een pilot in samenwerking met DSW en lokale organisaties zoals Vitis Welzijn, Pieter van Foreest en Careyn. Ontmoeting en verbinding vormen de rode draad in dit project.

Verdere professionalisering van de organisatie

Ook intern hebben we gewerkt aan verdere professionalisering. We hebben geïnvesteerd in onze medewerkers, processen aangescherpt en beleid aangepast aan veranderende maatschappelijke opgaven. Daarmee versterken we onze wendbaarheid en slagkracht als organisatie.

Vooruitblik en regionale samenwerking

De opgaven voor de komende jaren zijn groot. Denk aan de toenemende zorgvraag, veranderende wet- en regelgeving, de verduurzaming van onze woningvoorraad en het realiseren van voldoende betaalbare huurwoningen. Tegelijkertijd zien we dat de samenwerking tussen de corporaties in de regio Haaglanden zich positief ontwikkelt. Het gezamenlijke commitment om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren biedt een stevige basis voor de toekomst. Arcade blijft hierin actief investeren en zich inzetten om de nieuwbouw in de regio te versnellen.

Bestuurlijke overgang

Eind oktober 2026 loopt mijn benoemings-termijn van vier jaar als directeur-bestuurder bij Arcade af. Ik heb na zorgvuldige afweging besloten deze termijn niet te verlengen. Tot die tijd blijf ik mij onverminderd inzetten voor de organisatie en een zorgvuldige overdracht.

Trots en vertrouwen in de toekomst

Ik kijk met trots terug op wat wij de afgelopen jaren samen hebben bereikt, in het bijzonder op het gebied van sociale woningbouw, leefbaarheid en verduurzaming. De inzet en betrokkenheid van medewerkers en partners vormen daarbij een belangrijke kracht.
Ik heb er vertrouwen in dat Arcade goed gepositioneerd is om ook in de toekomst haar maatschappelijke rol en volkshuisvestelijke opgave te blijven vervullen.

Naaldwijk, 10 juni 2026

Wilfried Stribos
directeur-bestuurder

Arcade
mensen en wonen sinds 1914

Onze koers

Wij zijn een maatschappelijk betrokken en initiatiefrijke woningcorporatie in de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam. We verhuren ruim 10.800 eenheden in de gemeenten Westland en Den Haag.




SchoolLier
3 t/m 113

Onze missie: 'Wij bieden huurders en woningzoekenden die geen of moeilijk toegang krijgen tot de woningmarkt een fijn, veilig, duurzaam en betaalbaar thuis. Waar nodig zorgen wij – samen met onze netwerkpartners – voor passende ondersteuning.'

Onze kerntaak is het verhuren en ontwikkelen van passende en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Daarbij vinden wij iedereen even belangrijk. Of het nu gaat om jongeren, ouderen, gezinnen, zorgbehoevenden of statushouders. Wij hebben een ondernemende, pragmatische en brede kijk op onze volkshuisvestelijke opgave en dragen naast onze kerntaak bij aan het realiseren van leefbare en gedifferentieerde buurten vanuit onze kernwaarden:
– ondernemend
– pragmatisch
– zichtbaar en toegankelijk
– betrokken en aanspreekbaar

We ervaren dat de samenleving en demografie veranderen. Een fijn en veilig thuis is een belangrijke randvoorwaarde voor mensen om iets van het leven te maken. We zien echter dat steeds meer mensen geen of moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. Ook de komende jaren hebben we te maken met een zeer overspannen woningmarkt. Daarnaast zien we dat de leefbaarheid van onze wijken en buurten onder druk komt te staan als gevolg van de extramuralisering van zorg, een toename van ouderen die langer thuis blijven wonen en het huisvesten van meer bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat we de komende jaren te maken hebben met een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen en een zware verduurzamingsopgave in de bestaande voorraad.

Arcade kijkt vooral naar de veranderingen waarop wij zelf kunnen inspelen. Dat doen we aan de hand van ons Koersplan 2023-2027, dat we opstelden met input van medewerkers, huurdersorganisatie Vereniging van Arcadehuurders (VvA) en andere belangrijke stakeholders.

We leggen de komende jaren het accent op het bieden van 'een thuis' aan onze doelgroepen. Dat gaat verder dan alleen het zorgen voor een goede woning. We kunnen dit niet zonder een goede samenwerking met de partners die in onze wijken actief zijn op het gebied van welzijn en zorg. Wij spelen daarin als sociale huisvester een actieve rol.

Ons werkgebied

Wij zijn werkzaam in de gemeenten Den Haag en Westland. Binnen de gemeente Westland zijn wij actief in acht van de tien dorpskernen. Wij beheren en ontwikkelen vastgoed in De Lier, 's-Gravenzande, Heenweg, Honselersdijk, Monster, Naaldwijk, Poeldijk en Ter Heijde.

Binnen ons werkgebied willen we het oplopend tekort aan woningen terugdringen door onder meer nieuwe woningen te ontwikkelen en te verdichten waar dat mogelijk is. De afgelopen periode heeft laten zien dat we daar goede voortgang in maken.

Realisatie van de missie in zes duidelijke doelen

We hebben duidelijke doelen voor de komende jaren. Arcade heeft in het werkgebied een stabiele positie om de gestelde doelen te realiseren. Hierop zetten we de komende jaren in:

1. We blijven sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen realiseren, zodat huurders en woningzoekenden via ons toegang krijgen tot de woningmarkt en betaalbaar, fijn en veilig kunnen wonen. We blijven actief zoeken naar locaties om nieuwbouwwoningen te realiseren.

2. We zijn bereikbaar voor al onze huurders en woningzoekenden: wij bieden maatwerk en kwaliteit in onze dienstverlening en werken samen met onze maatschappelijke partners.

3. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in wijken en buurten waar wij bezit hebben. Wij kennen onze lokale samenwerkingspartners en pakken samen de leefbaarheids- en ondersteuningsvraagstukken op. We weten elkaar te vinden als dat nodig is.

4. We verbeteren de kwaliteit van woningen waar nodig en maken de bestaande woningvoorraad duurzaam en klimaatbestendig. Daarnaast werken we ook aan de vernieuwing van de woningvoorraad door groot onderhoud, sloop en vervangende nieuwbouw.

5. We benutten de kennis en expertise van medewerkers goed en zorgen dat medewerkers zichzelf naar vermogen verder kunnen ontwikkelen. We zijn een lerende organisatie. Ook zorgen we voor een goed werkklimaat en bieden we goed werkgeverschap waar medewerkers van Arcade het verschil kunnen maken. We werken buiten en binnen samen en stemmen onze werkprocessen af met onze partners.

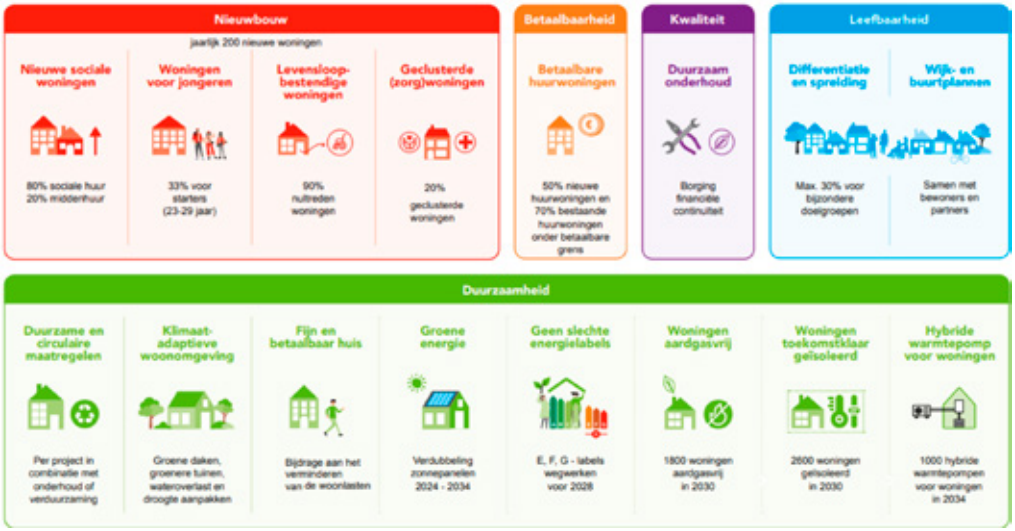
6. We zorgen voor risicobeheersing, sturen op financiële en volkshuisvestelijke doelen en passen waar nodig werkprocessen aan.

Portefeuilleplan: balans aanbrengen tussen vraag en aanbod

Om ook op de lange termijn te blijven aansluiten bij de behoeften van onze doelgroep, werkt Arcade continu aan een toekomstbestendige woningportefeuille. Jaarlijks actualiseren we onze strategische keuzes en beoordelen we hoe de portefeuille zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Door woningmarktonderzoek van ABF Research beschikken we over actueel inzicht in de ontwikkeling van huishoudens in onze regionale woningmarkt, inclusief een doorkijk naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen richting 2034.

Onze missie en prioriteiten zijn vertaald in een geactualiseerd portefeuilleplan, dat richting geeft aan (investerings-)beslissingen en aan afspraken met onze stakeholders. Op

basis van ontwikkelingen in de woningmarkt, de volkshuisvestelijke opgaven, de prestatie-afspraken met gemeenten, financiële kaders, wet- en regelgeving en onze eigen doelstellingen is de wensportefeuille vastgesteld. Deze wensportefeuille is naast de bestaande portefeuille gelegd om te komen tot een transformatieplan. In het vernieuwde portefeuilleplan ligt de nadruk sterker op toekomstbestendigheid in relatie tot duurzaamheid, leefbare wijken en de toenemende woonbehoefte van ouderen. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde financiële kaders, waaronder de nieuwe beleidswaarde. Onderstaand schema geeft het proces weer dat leidt naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

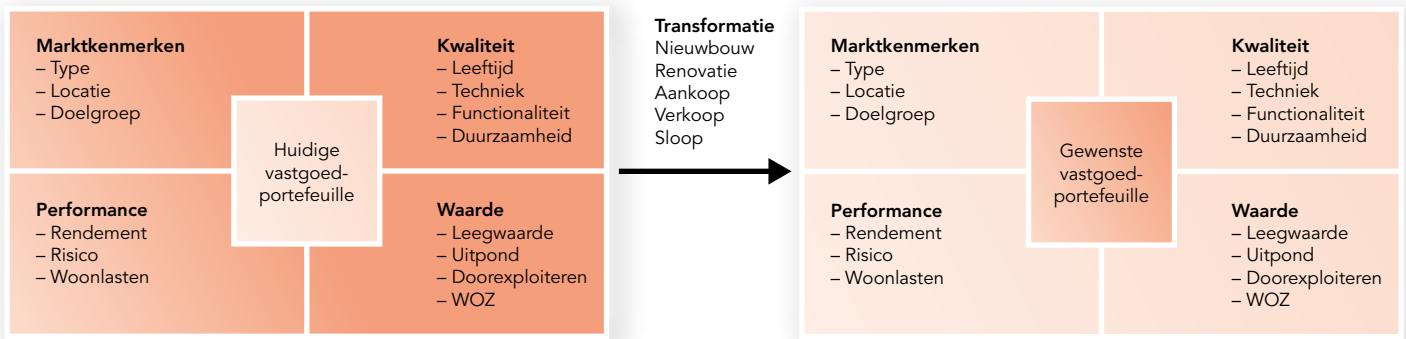


Het realiseren van de wensportefeuille vraagt om een blijvende toevoeging van nieuwe woningen. De huidige nieuwbouwportefeuille kent echter onzekerheden, waardoor projecten kunnen verschuiven of afvallen. Het niet behalen van de gewenste portefeuille vormt op termijn een risico. Om dit te mitigeren stuurt Arcade binnen het werkgebied (Westland en Den Haag) op een planvoorraad van minimaal 130%.
Naast nieuwbouw besteden we veel aandacht aan de bestaande woningvoorraad. Door integraal te sturen op de exploitatie kijken we niet alleen naar omvang en samenstelling, maar nadrukkelijk ook naar realisatiekracht en transformatiepotentieel. Dit stelt ons in staat om weloverwogen keuzes te maken in het spanningsveld tussen prestaties, kosten en risico's.

Strategische cyclus en tactische jaarplanning

Het portefeuilleplan vormt de leidraad voor het realiseren van onze strategische doelen op assetniveau. Assetmanagement richt zich op de analyse van resultaten per complex en het opstellen van toekomstgerichte complexstrategieën. Gedurende het jaar worden aan de 'assettafel' alle vraagstukken rond vastgoedexploitatie en complexsturing integraal besproken met collega's uit vastgoedbeheer, verhuur en sociaal beheer. Daarnaast zijn we gestart met het verrijken en ontsluiten van vastgoeddata en openbare data, zodat deze inzetbaar worden voor complexplannen en wijkvisies. Ons doel is dat deze plannen altijd en overal digitaal beschikbaar zijn voor alle medewerkers, zodat we data-gedreven en gebiedsgericht kunnen blijven sturen.

Vastgoedportefeuille



Governance en risicomanagement

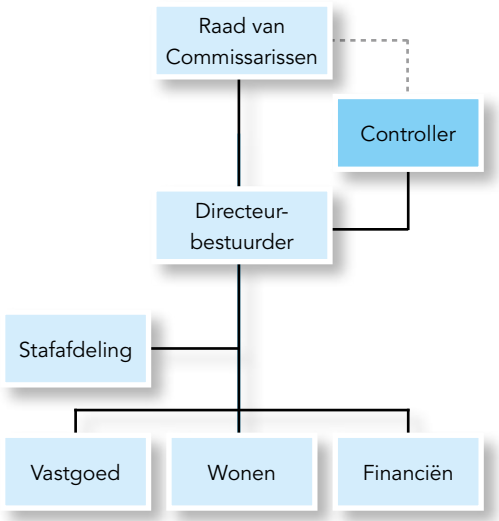
Goed ondernemingsbestuur (corporate governance) is van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.





Governancestructuur

De governancestructuur van Arcade ziet er schematisch als volgt uit:



De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) zijn in de statuten en reglementen vastgelegd. Aan besluitvorming gaat een intern proces vooraf. Dat proces bestaat onder meer uit het nemen van beheersingsmaatregelen die de kwaliteit van de besluitvorming waarborgen. Voor een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder moet de RvC vooraf toestemming geven, zoals een wijziging in de statuten, reglementen en investeringsbesluiten.

Governancecode

In 2025 is de Governancecode herzien. De herziene code 2025 geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen. De code is er voor medewerkers op alle niveaus van de organisatie. In hun werk dragen zij bij aan een integere cultuur waarin het vanzelfsprekend is je te verantwoorden en transparant te zijn over je handelen. De code geeft bestuur en commissarissen de opdracht de onderliggende principes van betekenis te laten zijn voor iedereen die bij een corporatie werkt. En de code geeft richting aan de manier waarop het bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Arcade onderschrijft de code.

De code bestaat uit vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en hangen met elkaar samen.

1. Waarden en normen hanteren die passen bij de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties. Hierbij vervullen het bestuur en de RvC een voorbeeldfunctie.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar op resultaten, zij moeten actief verantwoording afleggen.
3. Toetstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en hun aanspreekbaarheid
4. Bestuur en RvC gaan de dialoog aan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen.
5. Aandacht voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Deskundigheidsbevordering

In de Governancecode is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten (permanente educatiepunten) moeten halen. Dit staat voor 108 studiebelastingsuren. Per 25 oktober 2022 is Wilfried Stribos benoemd als bestuurder van Arcade. In 2025 heeft de heer Stribos 25 PE-punten behaald (in 2024: 19,5 en in 2023: 81,5).

Nevenfuncties

De heer Stribos is tot september 2024 lid van de Raad van Toezicht van de Cicero Zorggroep in Brunssum geweest, met aandachtsgebied vastgoed en governance. In 2025 heeft hij geen nevenfuncties vervuld.

Tegenstrijdige belangen

In 2025 zijn geen besluiten aan de RvC voorgelegd, waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de corporatie en/of de directeur-bestuurder. Er zijn geen besluiten genomen over transacties, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ook is geen sprake geweest van transacties, waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen onze organisatie en leden van de raad die niet zijn voorgelegd aan de raad.

Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders

Via verschillende overlegorganen met stakeholders borgen wij de horizontale dialoog en leggen wij verantwoording af over onze plannen en de uitvoering van ons beleid. Wij hebben in 2025 met de volgende stakeholders overlegd: de gemeenten Westland en Den Haag, de Vereniging voor Arcadehuurders, bewonerscommissies, de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden en diverse partijen op het gebied van zorg en welzijn.
De begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2030 zijn aan de Vereniging voor Arcadehuurders beschikbaar gesteld. In het kader van de Woningwet is een overzicht met geplande activiteiten voor 2026 verstrekt aan de gemeente Westland en aan de Vereniging voor Arcadehuurders. In Den Haag hebben de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties samengewerkt aan een Raamovereenkomst (ROK) 2026-2030. In juni ontving Arcade van de gemeente Den Haag een brief met de mededeling dat de gemeente geen bod van de corporaties verwachtte. Partijen hebben afgesproken om een concrete ROK op te stellen en deze door te vertalen naar jaarlijkse realisatieagenda's. Daarbij is de afspraak gemaakt om geen losse prestatieafspraken meer te maken per corporatie en huurdersorganisatie. In het hoofdstuk 'Investeren in samenwerking' zijn de activiteiten per stakeholder beschreven.

Integriteit

Om de integriteit in de organisatie te waarborgen, hebben wij een integriteitcode en een klokkenluidersregeling. Iedere nieuwe medewerker en inhuurkracht overlegt bij indiensttreding een verklaring omtrent gedrag. Daarnaast ondertekenen zij de integriteitscode, waarvan de klokkenluidersregeling een onderdeel is.

Wanneer sprake is van een integriteitsvraagstuk of een vermoeden van een misstand, kan melding gemaakt worden bij verschillende loketten, namelijk bij de leidinggevende, de HR-adviseur als interne vertrouwenspersoon, bij een onafhankelijke externe vertrouwenspersoon of bij de directeur-bestuurder. Wanneer een redelijk vermoeden bestaat dat de hoogst verantwoordelijke bij de vermoede misstand of integriteitsschending betrokken is, kan de melding bij de voorzitter van de RvC van Arcade worden gedaan.
In 2025 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.

Risicomanagement

Arcade opereert in een omgeving die voortdurend verandert. Maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van demografie, (IT-)technologie, duurzaamheid, de woningmarkt, economische groei en wet- en regelgeving hebben direct invloed op onze doelstellingen. Deze ontwikkelingen brengen zowel kansen als risico's met zich mee. Onze toezichthouders en stakeholders verwachten inzicht in de mate waarin Arcade haar doelen realiseert en op een beheerste wijze voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

Onze strategie vormt het uitgangspunt voor het identificeren en analyseren van relevante risico's. Risicomanagement is een onlosmakelijk onderdeel van onze besluitvorming en geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen. Hiermee creëren we inzicht in interne en externe gebeurtenissen die de realisatie van onze doelen kunnen beïnvloeden. Door passende beheersingsmaatregelen te nemen, verkleinen we risico's waar mogelijk.
Met risicomanagement beoogt Arcade:

- inzicht te creëren in risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau
- doelen efficiënt, effectief en rechtmatig te realiseren
- te voldoen aan wet- en regelgeving
- een gezonde financiële positie te waarborgen
- het risicobewustzijn binnen de organisatie te vergroten
- kansen en verbeterpotentieel optimaal te benutten

Risicobereidheid
Onze risicobereidheid bepaalt de mate waarin wij risico's willen en kunnen accepteren bij het realiseren van onze doelen. Voor woningcorporaties is deze risicobereidheid van nature beperkt door de Woningwet, het sectorale toezicht, en de rol van onder andere de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Arcade gaat zorgvuldig om met maatschappelijke middelen en handelt daarom prudent en verantwoord.
Het managementteam stelt periodiek de generieke risicobereidheid vast op basis van strategische en operationele risico's, rekening houdend met politieke, maatschappelijke, financiële en organisatorische ontwikkelingen.

Organisatie van risicomanagement
Arcade hanteert het Three Lines Model voor de organisatie van risicomanagement:

Eerste lijn – directie, management en medewerkers
Zij zijn proces- en risico-eigenaren en verantwoordelijk voor het identificeren, analyseren en beheersen ervan. Afdelings- en projectmanagers en teamleiders dragen zorg voor een adequate inrichting en uitvoering van hun processen.

Tweede lijn – planning & control
Deze afdeling coördineert de risicomanagementcyclus, adviseert over strategische en operationele risico's, voert evaluaties uit en beheert het Raamwerk risicoanalyse en de bijbehorende beheersmaatregelen.

Derde lijn – onafhankelijke controller
De controller ziet toe op de werking van processen en procedures en levert aanvullende zekerheid via onafhankelijke beoordelingen en advies.

In 2025 is Arcade gestart met de actualisatie van de strategische en operationele risicoinventarisatie. Hierbij worden risico's beoordeeld op kans en impact, waarna deze zijn afgezet tegen de in de risicomatrix vastgestelde risicobereidheid. Indien een risico niet acceptabel is, worden aanvullende maatregelen genomen om kans en/of impact te verlagen.

Onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder en het managementteam zijn controlesystemen ingericht die een adequate beheersing van risico's waarborgen. Risico's worden breed en transparant gerapporteerd, onder meer in de meerjarenbegroting, tertiaalrapportages, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Deze systemen en rapportages ontwikkelen mee met maatschappelijke en technologische ontwikkelingen.

De belangrijkste risico's waarop Arcade in 2025 actief stuurt, zijn:

- ontwikkel- en afzetrisico's van nieuwbouwprojecten
- realisatie van nationale prestatieafspraken met de gemeenten Westland en Den Haag
- verduurzaming van de woningvoorraad
- (toekomstige) financiering en liquiditeitspositie
- leegstand en huurachterstanden
- kwaliteit van de dienstverlening aan huurders
- samenwerking met huurdersorganisaties en zorgpartijen
- gevolgen van (EU-)regelgeving en regionale afspraken
- ontwikkelingen in huurprijsbeleid en belastingmaatregelen
- stijgende onderhoudskosten en kosten van de werkorganisatie
- verkoop en aankoop van bezit
- prijs- en renteontwikkelingen
- beheer en beveiliging van de ICT omgeving, waaronder cybersecurity, dataveiligheid, continuïteit van systemen en bescherming tegen cyberdreigingen



Beheersingsmaatregelen
Arcade beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesysteem dat is ontworpen om de diverse risico's waarmee de organisatie te maken heeft op een effectieve wijze te beheersen. Belangrijke onderdelen van dit systeem zijn:

- **Statuten, Governancecode en integriteitscode**, inclusief een uitgewerkte visie op goed bestuur en toezicht voor bestuur, management en medewerkers.
- Het **Reglement Financieel Beleid en Beheer**, inclusief addendum, en het treasurystatuut, waarin stringente voorwaarden en procedures zijn vastgelegd voor onder meer derivaten, verplichtingenbeheer en bevoegdheden.
- **Investeringsstatuut en sloopreglement**, die dienen als toetsingskader voor respectievelijk investeringen en sloopprojecten.
- Een gestructureerd **goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen**, waarbij het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) besluiten op basis van volledige en uniforme besluitvormingsdocumenten.
- **Bevoegdhedenstructuren met gekoppelde budgetverantwoordelijkheid**, die zorgen voor transparantie en controle in besluitvorming en uitgaven.
- **AO/IC (Administratieve Organisatie en Interne Controle)** voor belangrijke en risicovolle processen, waaronder verhuur, verkoop, inkoop, personeel & salaris, treasury en betalingsverkeer.
- Een periodiek geactualiseerde **portefeuillestrategie**, afgestemd op maatschappelijke opgaven en financiële kaders.
- Een **crisismanagement- en communicatieplan**, dat richting geeft aan handelen bij calamiteiten.
- Een **Information Security Management System (ISMS)** voor informatiebeveiliging. Hiermee wordt geborgd dat vertrouwelijk met (persoons)informatie wordt omgegaan en dat de impact van beveiligingsincidenten wordt beperkt.
- Het **meerjarenonderhoudsplan** en de jaarlijkse begroting, gebaseerd op

inspecties van een derde van de woningvoorraad per jaar conform NEN 2767.
- De **financiële meerjarenprognose**, opgesteld volgens de uitgangspunten van het WSW en de Aw en gebruikt als basis voor marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.
- **Tertiaalrapportages** waarin over de ontwikkeling van strategische en operationele risico's wordt gerapporteerd, inclusief resultaat- en liquiditeitsprognoses, projectvoortgang en projectrisico's. Deze rapportages worden besproken in MT, auditcommissie en RvC.
- Een **jaarrekening** die op consistente wijze wordt opgesteld, conform geldende wet- en regelgeving.
- **Functiescheiding** binnen kritische processen, waaronder verhuur, verkoop, inkoop, loonadministratie, treasury en betalingsverkeer, mede ondersteund door geprogrammeerde autorisaties.

Waarde van effectieve beheersing
Hoewel Arcade veel aandacht geeft aan een robuust systeem van interne beheersing, kan een dergelijk systeem nooit een absolute garantie bieden voor het volledig uitsluiten van materiële fouten, financiële verliezen, fraude of overtredingen van wet- en regelgeving. De effectiviteit van interne controles is in belangrijke mate afhankelijk van het handelen en de professionaliteit van medewerkers.

Daarom vormt houding, gedrag en kostenbewustzijn een essentieel onderdeel van het beheersingskader.
Budgetverantwoordelijkheid maakt hier nadrukkelijk deel van uit, zodat medewerkers voortdurend bewust omgaan met middelen en risico's.

Interne toetsing en monitoring
Gedurende het jaar voeren de onafhankelijke controller, de afdeling Planning & Control en de security officer diverse verbijzonderde controles uit. Deze zijn gericht op het toetsen van de opzet, het bestaan en de werking van de administratieve organisatie, inclusief de interne beheersingsmaatregelen en het stelsel van informatiebeveiliging. De uitkomsten dragen bij aan continue verbetering en versterking van onze governance- en risicobeheersingsstructuur.

Risico op frauduleus handelen

Als onderdeel van ons risicomanagement besteden wij structureel aandacht aan het risico op frauduleus handelen. In ons risicomanagement- en integriteitsbeleid is vastgelegd hoe Arcade risico's op fraude identificeert, beoordeelt en beheerst. De belangrijkste frauderisico's binnen Arcade zijn:
- Het aangaan van ongewenste of onrechtmatige verplichtingen, bijvoorbeeld door corruptie bij aanbestedingen of verhuurprocessen.
- Het bewust verkrijgen van ongeoorloofde voordelen, zoals steekpenningen of kickbacks in ruil voor zakelijke gunsten of wederdiensten.
- Management override en misbruik van positie, gericht op persoonlijk financieel gewin of het omzeilen van interne beheersingsmaatregelen.

Bij de beoordeling van frauderisico's hanteren wij de fraudedriehoek waarbij wordt gekeken naar de aanwezigheid van drie elementen. De kans op fraude neemt toe wanneer één of meerdere van deze elementen aanwezig zijn.:
- Gelegenheid – de mogelijkheid om fraude te plegen
- Rationalisatie – het rechtvaardigen van frauduleus gedrag
- Druk/motivatie – omstandigheden die aanzetten tot oneerlijk handelen

In 2025 is gestart met de actualisatie van de fraude inventarisatie en beoordeling. Daarbij worden de waarschijnlijkheid en de impact van de geïdentificeerde risico's systematisch beoordeeld. Tevens worden de bestaande beheersingsmaatregelen in kaart gebracht om inzicht te verkrijgen in de mate waarin risico's worden gemitigeerd en waar aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Om de bewustwording van integriteitsdilemma's te vergroten is in 2025 een workshop van Bureau Integriteit (BING) georganiseerd, waaraan alle medewerkers hebben deelgenomen. Tijdens deze sessie werd via een interactief spelformat gewerkt met uiteenlopende dilemma's, waarbij medewerkers verschillende perspectieven onderzochten en werden gestimuleerd om belangen systematisch af te wegen.

Werkzaamheden onafhankelijke controller

De werkzaamheden van de onafhankelijke controller richten zich op risicomanagement, de beoordeling van de informatievoorziening in onder andere de tertiaalrapportages en het uitvoeren van verbijzonderde interne controles op kritische bedrijfsprocessen. In dit kader heeft de controller tevens een bijdrage geleverd aan de frauderisicoanalyse. In 2025 heeft de onafhankelijke controller de memoranda en fasedocumenten van de volgende investeringsprojecten beoordeeld:
- Memorandum aankoop zorgcomplex Vinckesteynstraat, Den Haag
- Realisatiedocument nieuwbouw verplaatsbare woningen Flora Campus, Westland
- Startdocument nieuwbouw Dianastraat, Westland
- Startdocument nieuwbouw Flower Tower, Westland
- Startdocument nieuwbouw Ceresstraat, Westland
- Realisatiedocument groot onderhoud/ verduurzaming Mauritslaan, Westland
- Realisatiedocument groot onderhoud/ verduurzaming Gerrit van Heemskerkstraat, Westland

Daarnaast heeft de controller de meerjarenbegroting 2026–2030 en de tertiaalrapportages 2025 beoordeeld en hierover bevindingen gerapporteerd aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen. Tevens zijn verbijzonderde controles uitgevoerd op het gebied van woningtoewijzingen (2025) en de personeelsprocessen in- en uitdiensttreding en het declaratieproces.

Werkzaamheden afdeling Planning & Control en Information security

De afdeling Planning & Control heeft in 2025 diverse controles uitgevoerd met betrekking tot:

- woningtoewijzingen in het kader van passend toewijzen
- betalingsrondes
- financiële voortgangsbewaking van investerings- en grootonderhoudsprojecten (inclusief verduurzaming)
- jaarlijkse huurverhoging en inkomensopvraging
- streefhuren
- budgetbewaking overige bedrijfskosten
- beoordeling van de kasstroomontwikkeling
- processen in- en uitdienst medewerkers
- datakwaliteit van vastgoedobjectgegevens en vastgoedwaardering

Daarnaast is de afdeling Planning & Control verantwoordelijk voor de totstandkoming van:

- de meerjarenbegroting
- de tertiaalrapportages
- de jaarrekening
- de verantwoordingsinformatie voor Aw en WSW (dPi en dVi)
- de gedurende het jaar opgestelde liquiteitsprognoses
- de aangifte vennootschapsbelasting

In 2025 heeft de security-officer in samenwerking met de afdeling Planning & Control een controle uitgevoerd op het Information Security Management System (ISMS). De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. Uit deze controle blijkt dat het proces rondom informatiebeveiliging adequaat wordt uitgevoerd, maar dat verdere verbeteringen nodig zijn om het huidige beveiligingsniveau te behouden en waar wenselijk te verhogen.

In het kader van verdere optimalisatie van de ICT beveiliging zijn in 2025 de laatste servers gemigreerd naar de cloud en is een nieuwe firewall ingericht. In samenwerking met Avantage zijn beveiligingsinstellingen maandelijks geëvalueerd en aangescherpt. Ook zijn de voorbereidingen getroffen voor een onafhankelijk onderzoek naar potentiële kwetsbaarheden in de IT-omgeving. In samenwerking met Fox-IT zijn een phishingcampagne en meerdere bewustwordingscampagnes uitgevoerd. Het continu bevorderen van risicobewustzijn onder medewerkers blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen jaarlijks het functioneren en presteren van woningcorporaties. Op basis van een gezamenlijk beoordelingskader worden de toezichthoudende taken onderling verdeeld. De Aw richt zich op governance, integriteit en rechtmatigheid, terwijl het WSW het bedrijfsmodel en de financiële positie beoordeelt in relatie tot de borging.

Binnen het integrale beoordelingskader zijn gezamenlijke risicogebieden vastgesteld op de thema's financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie. Het doel van dit risicomanagement is dat de corporatie haar strategische, tactische en operationele risico's tijdig identificeert, de risicobereidheid bepaalt en passende mitigerende maatregelen treft.

Beoordeling door de Aw

In november 2025 heeft de Aw de oordeelsbrief over 2024 uitgebracht. Hierin is vastgesteld dat Arcade voldoet aan:

- de toewijzingseisen van de staatssteunregeling;





– de norm voor passendheid van woning-toewijzingen;
– de bepalingen van de huursombenadering;
– de kaders ten aanzien van overcompensatie;
– de normen van de Wet normering topinkomens (WNT).

De Aw heeft geen onregelmatigheden geconstateerd en ziet geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Er worden geen interventies opgelegd en er zijn geen specifieke toezichtafspraken van toepassing.

Beoordeling door het WSW
In juli 2025 heeft het WSW, op basis van de meerjarenbegroting 2025–2029 en de prognose informatie (dPi 2024), het borgingsplafond voor Arcade vastgesteld op:
– 2025: € 679,6 miljoen
– 2026: € 702,8 miljoen
– 2027: € 723,6 miljoen

Met deze borgingsruimte is Arcade in staat de geplande nieuwbouwopgave voor 2025–2027 te financieren. Naar verwachting zal het WSW medio 2026 een nieuw borgingsplafond vaststellen op basis van de dPi 2025, die aansluit bij de meerjarenbegroting 2026–2030.



Onze taak: verhuur en beheer

Verhuren en onderhouden van passende en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen is onze taak. Wij zijn er voor iedereen. Of het nu gaat om jongeren, ouderen, gezinnen, zorgbehoevenden of vergunninghouders.





Verhuur vrijgekomen woningen

Aanbieden van huurwoningen

De toewijzing van sociale huurwoningen in de gemeenten Westland en Den Haag, evenals de toewijzing van vrije sectorwoningen in de middencategorie in Den Haag, verloopt via Woonnet Haaglanden.

Sociale huurwoningen

Alle beschikbare sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangesloten bij de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) worden via Woonnet Haaglanden geadverteerd. Ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren op het volledige beschikbare aanbod. Ook de verantwoording van de toewijzing vindt via dit platform plaats.

Vrije sector en middenhuur-woningen

Wij verhuren vrije sectorwoningen in Westland en Den Haag, voornamelijk gericht op middeninkomens om de doorstroming te bevorderen en starters kansen te bieden.

In het Westland vindt de verhuur plaats op de geliberaliseerde markt. Wij zijn hier niet gebonden aan de regels uit de huisvestingsverordening. Advertenties worden via onze website gepubliceerd; verantwoording loopt via Woonnet Haaglanden.

In Den Haag zijn de vrije sectorwoningen in de middencategorie vergunningplichtig. De gemeente heeft bepaald dat woningen binnen de huurbandbreedte € 900,08 – € 1.184,82 (prijspeil 2025) of met maximaal 186 WWS-punten onder de huisvestingsvergunning vallen. Wij zijn door de gemeente gemandateerd om deze vergunningen te verlenen. Woningen boven de middenhuurgrens in Den Haag publiceren wij op onze eigen website.

Verhuur aan diverse doelgroepen

Wij stellen passende woonruimte beschikbaar voor huishoudens met lage inkomens en specifieke doelgroepen zoals jongeren, ouderen, gehandicapten, uitstroomkandidaten uit zorginstellingen en vergunninghouders. Het blijvend zorgen voor voldoende woningen voor deze doelgroepen is daarbij het uitgangspunt. Met de gemeenten Den Haag en Westland hebben wij voor het bedienen van de verschillende (inkomens)doelgroepen duidelijke afspraken gemaakt.

In de regio Haaglanden zorgen regionale afspraken ervoor dat wij gedeeltelijk kunnen sturen op de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen.

Er zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders (statushouders) en urgent woningzoekenden. Gemeenten kunnen directe bemiddeling vragen voor cliënten die uitstromen bij zorginstellingen. Met de gemeente Den Haag zijn duidelijke afspraken gemaakt in een koepelconvenant over deze uitstroomkandidaten, waarbij Arcade jaarlijks acht uitstroomkandidaten moet huisvesten. In 2025 zijn acht uitstroomkandidaten gehuisvest in Den Haag en zes in het Westland.

De gemeente Westland werkt niet met een koepelconvenant, maar op basis van directe bemiddelingsverzoeken. Met Stichting KesslerPerspektief is vanuit de gemeente de afspraak gemaakt dat uitstromers een voorrangsverklaring krijgen, zodat ze zelf kunnen reageren op beschikbare woningen.

Wij worden steeds vaker benaderd door huurders, kandidaat huurders, welzijns- en zorginstellingen met vragen over huisvesting van mensen met een zorgvraag. Het gaat dan om vragen over fysieke zorg en over zelfstandig wonen met een psychische hulpvraag. Ook krijgen wij veel verzoeken van mensen die vanwege het ouder worden, willen doorstromen naar een gelijkvloerse woning. Deze vragen zijn persoonlijk van aard en vragen maatwerk. In 2025 hebben wij in samenwerking met onze partners verschillende keren maatwerk geleverd binnen de spelregels van de huisvestingsverordening en Woonnet Haaglanden.

Om mensen uit een wijk, dorpskern of totale gemeente voorrang te geven, bestaat de mogelijkheid lokaal maatwerk toe te passen. Vanuit de prestatieafspraken met de gemeente Westland streven wij ernaar 25% van de vrijkomende woningen via lokaal maatwerk te verhuren. Van de 387 nieuwe verhuringen van woningen in Westland zijn 112 woningen verhuurd met lokaal maatwerk, dit komt neer op 29%. Dit zijn voornamelijk nieuwbouwwoningen geweest.

In de regio Haaglanden is het regionaal maatwerk ingevoerd. Hierdoor krijgen doorstromers die een grote woning achterlaten en grote gezinnen in een te kleine woning een hogere rangorde op de kandidatenlijst.

Opzeggingen en verhuringen

In 2025 hebben we 599 huishoudens een nieuwe woning kunnen aanbieden, waarvan 145 nieuwbouwwoningen waarvan de eerste verhuur in 2025 plaatsvond en 50 nieuwbouwwoningen waarvan het project begin 2026 wordt opgeleverd. De oplevering van nieuwbouw heeft positief bijgedragen aan de doorstroming.

Opzeggingen stabiliseerden: in 2025 zijn 471 woningen opgezegd, (2024: 438 woningen). We zien een toename van situaties waarin erfgenamen betrokken moeten worden, of waarin er geen erfgenamen beschikbaar zijn.

Sociale/medische voorrangsverklaringen en urgentie

Urgenten

Personen in een noodsituatie die dringend een woning nodig hebben, kunnen een voorrangsverklaring aanvragen en met voorrang een woning toegewezen krijgen. Het aanvragen van een voorrangsverklaring kan alleen als mensen aantonen dat ze in een levensbedreigende of levens ontwrichtende

Verhuringen 2025

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Middenhuur	Vrije sector	Totaal
Den Haag	33	149	28	0	4	214
Westland	8	240	107	29	1	385
Totaal	**41**	**389**	**135**	**29**	**5**	**599**
Totaal %	**7%**	**65%**	**23%**	**5%**	**1%**	**100%**

Mutatiegraden 2025

	2025	2024
Bezit begin van het jaar	9.227	9.073
Opzeggingen	471	438
Mutatiegraad opzeggingen %	4,53%	4,83%
Verhuringen	599	646
Mutatiegraad verhuringen % (incl. nieuwbouw)	6,49%	7,12%

situatie verkeren en deze situatie alleen opgelost kan worden door verhuizing naar een (andere) sociale huurwoning. Voorbeelden van dergelijke situaties zijn sloop of renovatie van de woning in opdracht van de verhuurder en ernstige medische, sociale of financiële problemen.

Een voorrangsverklaring wordt afgegeven op gemeentelijk niveau, maar is meestal van toepassing op de gehele regio. In de regio is sprake van een toename van het aantal urgenten. Een deel van deze doelgroep betreft herhuisvestingsurgenten uit Den Haag Zuidwest, die vanwege sloop-nieuwbouwprojecten van onze collega-corporaties op zoek zijn naar een nieuwe woning.

In 2025 hebben we in de gemeente Westland 20 urgentieaanvragen ingediend namens aanvragers die zich bij ons gemeld hebben. In 2025 hebben wij in totaal 35 woningen aan urgenten verhuurd.

Huisvesting vergunninghouders (statushouders)

De door de gemeente Westland gedelegeerde taakstelling betrof in 2025 voor Arcade 173 vergunninghouders. In 2025 hebben wij in het Westland 111 vergunninghouders gehuisvest in 29 woningen.

Voor de gemeente Den Haag was de taakstelling om 18 statushouders te huisvesten. Wij hebben in Den Haag 19 personen in 7 woningen kunnen huisvesten. Het blijft wenselijk om te zorgen voor een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken. Hieraan besteden wij dan ook veel aandacht.

Seniorenhuisvesting en doorstroming

Wij spelen in op de toenemende vraag naar geschikte huisvesting voor senioren door de ontwikkeling van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Verder brengen wij, waar mogelijk, voorzieningen aan in ons bestaande bezit, zodat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook als hulp nodig is.

Waar mogelijk proberen wij senioren met een verhuiswens naar een gelijkvloerse woning te laten verhuizen. Dit doen we door actief met hen naar hun inschrijving te kijken en gelijkvloerse woningen te adverteren met een leeftijdscategorie. In schrijnende gevallen kunnen we een woning met claim adverteren.

Pilot Doorstroming

In het najaar van 2025 hebben we op verzoek van en in samenwerking met de VvA een pilot doorstroming doorlopen. Het doel van de pilot was om onderzoek te doen naar drempels die senioren met een verhuiswens ervaren binnen ons werkgebied, om deze drempels vervolgens te kunnen vertalen naar beleid. Doorstromers ervaren drempels in de vorm van: het terug brengen in goede staat van de oude woning, het mogelijk stijgen in maandlasten en het online zoeken van en reageren op het woningaanbod via Woonnet Haaglanden. Doorstromers willen graag in hun eigen dorp of kern blijven, en wensen minimaal een driekamerwoning (twee slaapkamers) of benedenwoning. De meeste doorstromers hebben een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens, maar niet allemaal. In 2026 wordt het doorstroombeleid verder doorontwikkeld en geïmplementeerd.

Verhuur aan zorginstellingen

Wij verhuren ruim 400 (on)zelfstandige woongelegenheden aan negen zorginstellingen op 21 locaties. Hierbij onderscheiden we intramurale en extramurale verhuur. Daarnaast verhuren we zelfstandige woningen en bedrijfsruimten aan zorg- en welzijnsorganisaties.

Hierbij zijn twee soorten verhuur te onderscheiden: intramurale en extramurale verhuur. Bij intramurale zorg verhuurt de zorginstelling een woning aan een cliënt met een zorgindicatie. Een inkomenstoets volgens de Woningwet is dan niet nodig. Van extramurale verhuur is sprake wanneer

Toewijzing aan urgenten 2025

	Westland	Den Haag	Totaal
Situatie: sociaal/medisch	11	9	20
Situatie: stadsvernieuwing	11	4	15

Toewijzing aan vergunninghouders 2025

	Westland	Den Haag	Totaal
Personen	111	19	130
Woningen	29	7	36

een zorgpartij de woning onderverhuurt aan een cliënt, maar de cliënt verder zelfstandig woont. Deze verhuureenheden zijn verhuurd in overeenstemming met de regelgeving.

De zorginstellingen waar Arcade in 2025 woningen aan heeft verhuurd:
- Stichting Middin
- Stichting Anton Constandse
- Stichting Careyn
- Stichting Humanitas DMH
- Stichting Limor
- Stichting KesslerPerspektief
- Stichting Philadelphia Zorg
- Stichting Zorgverlening 's Heeren Loo
- PG Zorgholding (Parnassia)

Naast deze stichtingen die met name onzelfstandige woningen huren, verhuren wij ook zelfstandige woningen en bedrijfsruimten aan zorginstellingen die van daaruit zorg verlenen. Het gaat hierbij om de volgende organisaties:
- Stichting Pieter van Foreest
- Stichting Kinderopvang 2Samen
- Stichting Fokus
- Stichting Haagse Gezondheidscentra
- Stichting Jeugdgezondheidszorg
- Stichting Kwest
- Vitis Welzijn
- Stichting Kinderopvang Family Kids
- Stichting Moeder en dochter
- Stichting Stagehuis (voormalig Stek, Stichting voor stad en kerk)
- Stichting Klimkoord
- Stichting Haagse Hulp

In 2025 is samen met Parnassia een complex met 145 woningen voor uitstroomdoelgroepen opgeleverd.

Passend toewijzen aan de sociale doelgroep

Corporaties moeten bij de verhuur van sociale woningen voldoen aan de norm voor passend toewijzen. Door passend toewijzen krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. De passendheidsnorm voor verhuur van sociale huurwo-



ningen houdt in dat aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens in 2025 bedraagt voor een- en tweepersoonshuishoudens € 682,96 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 731,93. In 2025 hebben we 97,2% passend toegewezen. Daarmee is voldaan aan de norm van 95%.

Europese regelgeving
Naast het passend toewijzen van woningen moeten corporaties sociale huurwoningen toewijzen op basis van het inkomenskader dat is bepaald in de DAEB-regelgeving (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Concreet bepaalt deze regeling dat:

- minimaal 92,5% van de verhuringen van sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan inkomens tot € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 54.847 voor meerspersoonshuishoudens (prijspeil 2025)
- maximaal 7,5% van de sociale huurwoningen vrij toegewezen mag worden, maar met voorrang voor urgenten conform de huisvestingsverordening

In 2025 is in overeenstemming met de toewijzingsregel 99,8% van de verhuringen van sociale huurwoningen toegewezen. Daarmee is in 2025 voldaan aan de norm.

Regionale prestatieafspraken Haaglanden
Naast alle regels voor toewijzen, zijn in de regio Haaglanden specifieke prestatieafspraken gemaakt met alle woningcorporaties. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden met lage inkomens te garanderen, zijn over de vrijkomende voorraad de volgende afspraken gemaakt:

- corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen (die voor sociale verhuur bestemd blijven) betaalbaar. Onder 'betaalbaar' wordt verstaan: een subsidiabele huur die eventueel door een energiecorrectie onder de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93) van de huurtoeslag valt
- corporaties houden bij vrijkomen regionaal 85% van de zelfstandige huurwoningen 'sociaal'. Van deze sociale huurwoningen moet regionaal minimaal 70% aangeboden worden in het huursegment 'betaalbaar'

Regionale prestatieafspraken 2025

Huursegment vrijgekomen woningen	Betaalbaar	Sociaal
Den Haag	87%	97%
Westland	70%	92%
Arcade	**74%**	**93%**
Afspraak	**>70%**	**>85%**

In de tabel staan de regionale prestatieafspraken 2025 uitgesplitst voor de gemeenten Den Haag en het Westland.

Voor de vrijgekomen woningen in het huursegment 'betaalbaar' komen wij in 2025 in de gemeente Den Haag en in het Westland uit op 74%, voor het eerst sinds jaren is dit boven de norm door een herziening van de streefhuren. Het totale aandeel 'sociaal' komt voor beide gemeenten ruim boven de 85% uit: in Den Haag 97% en in het Westland 92%.

Mensen die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, moeten ingeschreven staan als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden. Na inschrijving bouwt een kandidaat inschrijfduur op. Wij verhuren leegkomende woningen en onze nieuwbouwwoningen altijd op basis van inschrijfduur. Dit betekent dat een te verhuren woning wordt verhuurd aan de kandidaat-huurder die het langst ingeschreven staat, mits de kandidaat voldoet aan de doelgroep-, passendheids- en inkomenscriteria.

De gemiddelde inschrijfduur van kandidaat-huurders die regulier een woning hebben gehuurd is in 2025 aanzienlijk gestegen naar 94 maanden ten opzichte van 78 maanden in 2024.

Huurincasso en maatwerk bij betalingsproblemen

In 2025 hebben we de samenwerking en onze proactieve aanpak, samen met sociaal beheer en netwerkpartners, voortgezet. Door omstandigheden in de bezetting en door economische ontwikkelingen die de draagkracht van huishoudens met een kleine beurs verder onder druk zetten, zien we in 2025 een toename van zowel het aantal huidige huurders met een betalingsachterstand als het openstaande bedrag ten opzichte van 2024. De betalingsachterstand van huurtermijnen bedraagt eind 2025 € 701.000, waarvan € 131.000 betrekking heeft op vertrokken huurders.
Het totale achterstandspercentage bedraagt 0,84% (2024: 0,83%).

In 2025 zijn 15 aanzeggingen tot ontruiming gedaan, waarvan 3 daadwerkelijk zijn uitgevoerd bij 2 woningen en een garagebox.

Onderhoud van woningen

Onderhoudsbeleid
In het onderhoudsbeleid zijn de onderhoudsactiviteiten beschreven die wij uitvoeren om de woningvoorraad op korte en lange termijn in overeenstemming te houden en/of te brengen met de marktvraag en onze doelstellingen. De uitvoering van het beleid is uitgewerkt in de technische meerjarenplanning voor de totale levensduur van de woningcomplexen.

Conditiemetingen
Bij onze conditiemetingen worden alle bouwelementen van de buitenschil en algemene ruimten van een complex conform NEN 2767 beoordeeld. Deze beoordeling resulteert in een score tussen één (zeer goede conditie) en zes (acuut onderhoud noodzakelijk/technisch rijp voor sloop). Wij hanteren als norm een gemiddelde score van drie. Komt een score hoger uit dan drie, dan plannen we voor het betreffende onderdeel in de eerstvolgende jaren onderhoudsacties in en nemen deze in uitvoering. Jaarlijks inspecteren wij een



derde deel van ons bezit, zodat onze onderhoudsbegroting is gebaseerd op actuele inspectiegegevens. In 2025 zijn alle woningen beoordeeld in de woonkernen Ter Heijde, Monster, Poeldijk en Honselersdijk. Van iedere inspectie is een rapport opgesteld met inspectieresultaten. Vervolgens maken we voor onze onderhoudsplannen gebruik van informatie uit de reparatieverzoeken-registratie, de ervaringen in het mutatieonderhoud en de signaleringen in het veld door onze opzichters, huismeesters en verhuurmakelaars.

Onderhoudskosten

De totale onderhoudskosten bedragen in 2025 € 22,8 miljoen, dat is gemiddeld € 2.288 per verhuureenheid (woonequivalent). Voor 2024 was dat € 19,7 miljoen met een

Gemiddelde conditiescore

Woonkern	2025	2024 - 2023
Ter Heijde	1,13	1,52
Monster	1,45	1,61
Naaldwijk	-	1,73
Poeldijk	1,26	1,59
De Lier	-	1,71
Honselersdijk	-	1,00
's-Gravenzande	-	1,54
Den Haag	-	1,49

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Zeer goed (nieuwbouw)	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering (geen gevaar)
4	Matige conditie	Functievervulling bouwdelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

gemiddelde van € 2.004 per verhuureenheid. De hogere onderhoudskosten zijn onder andere een gevolg van de hogere prijzen van leveranciers door aanhoudende stijging van de lonen (CAO) en materiaalkosten. Het onderhoud is verdeeld in de categorieën: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, contractonderhoud en planmatig onderhoud. Hieronder is het onderhoud per categorie verder gespecificeerd.

Dagelijks onderhoud
Onder dagelijks onderhoud verstaan wij reparatie- en mutatieonderhoud. Wij voeren de werkzaamheden uit om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden en onze huurders woongenot te bieden.

Reparatieonderhoud
Het reparatie- en serviceonderhoud is ondergebracht bij extern faciliterende dienstverleners, gespecialiseerd in het vakgebied vastgoedonderhoud. Dit onderhoud wordt uitgevoerd binnen vastgestelde kaders en tegen een vooraf vastgestelde vergoeding per verhuureenheid. Met twee aannemers is een kaderovereenkomst gesloten voor het in uitvoering geven van de reparatie- en serviceonderhoud verzoeken.

In 2025 is € 6,0 miljoen aan reparatieonderhoud uitgegeven. Gemiddeld is dit € 605 per verhuureenheid. In 2024 was dit € 583.

De gemiddelde kosten per verhuureenheid zijn hoger dan begroot. Binnen het reparatieonderhoud valt ook de inhuur van de dienstverlening, de vraag gestuurde keuken,- badkamer,- en toiletrenovaties, het verwijderen van asbest, houten vloeren die dreigen te bezwijken en het vervangen van zachtboardplafonds.

Mutatieonderhoud
In 2025 bedragen de gemiddelde kosten voor het mutatieonderhoud van 547 woningen € 5,1 miljoen. Dit is gemiddeld € 9.324 per mutatie (in 2024 € 7.699 per mutatie). Het mutatieonderhoud is als volgt gespecificeerd:

Zelf aangebrachte voorzieningen
Bewoners hebben de mogelijkheid om naar eigen inzicht voorzieningen in de woning aan te brengen. Hiervoor zijn kluswijzers met kwaliteitseisen ontwikkeld. Dit voorlichtingsmateriaal is beschikbaar voor alle huurders. De huurders horen voor aanpassingen in de woning vooraf toestemming te vragen. Zo zorgen we dat de aanpassingen voldoen aan de door ons gestelde eisen en die van het Bouwbesluit c.q. de veiligheidsvoorschriften. Bij vertrek hoort een huurder de woning in goede staat op te leveren.

Planmatig onderhoud
We voeren planmatig onderhoudswerkzaamheden uit om de gewenste technische kwaliteit in onze complexen te behouden of te verbeteren, en zo de verhuurbaarheid te verbeteren. Het planmatig onderhoud heeft een cyclisch en preventief karakter, zodat de huurder zo min mogelijk overlast ervaart. Om bewoners niet ieder jaar te confronteren met werkzaamheden in of aan de woning, clusteren we voor zover mogelijk het onderhoud binnen een verantwoord technisch kader. Deze spreiding is ook belangrijk vanuit financieel oogpunt. We streven naar een evenwichtig en gelijkmatig uitgavepatroon. In 2025 is € 8,6 miljoen besteed aan planmatig onderhoud en € 2,2 miljoen aan contractonderhoud.

Reparatieonderhoud

	2025	2024	2023
Aantal vhe's (woonequivalent)	9.969	9.812	9.649
Uitgaven totaal	€ 6.029.000	€ 5.716.000	€ 4.768.000
Gemiddelde uitgaven per vhe	**€ 605**	**€ 583**	**€ 494**

Mutatieonderhoud

Woonkern	Uitgaven	Aantal mutaties	Kosten per mutatie
Ter Heijde	€ 210.640	11	€ 19.149
Monster	€ 784.135	86	€ 9.118
Poeldijk	€ 467.210	64	€ 7.300
Naaldwijk	€ 1.287.305	103	€ 12.498
De Lier	€ 350.029	52	€ 6.731
Honselersdijk	€ 34	1	€ 34
's-Gravenzande	€ 870.242	121	€ 7.192
Den Haag	€ 1.206.812	109	€ 11.072
Doorbelaste kosten	€ -76.430		€ -76.430
Totaal besteed 2025	**€ 5.099.978**	**547**	**€ 9.324**
Totaal besteed 2024	€ 3.841.997	499	€ 7.699

Planmatig onderhoud

Jaar	x € 1000
Schilderwerk en beglazing	€ 2.559
Werkzaamheden aan daken	€ 1.677
Installaties (cv/wtw/mv/liften/electra/enz.)	€ 2.929
Gevels, vloeren, plafonds en wanden	€ 449
Gietijzeren standleidingen	€ 223
Veiligheid	€ 437
Terrein / groenvoorziening	€ 42
Diversen	€ 302
Contractonderhoud	€ 2.160
Totaal 2025	**€10.778**
Totaal 2024	€ 10.109

Maatwerk bij keuken-, douche- en toilet-renovaties
Wij hebben veel aandacht voor het renoveren van keukens, badkamer- en toiletruimten. In ons kantoor zijn voorbeeldopstellingen geplaatst. Ook is documentatie beschikbaar. Huurders kunnen voor keukens een keuze maken uit diverse frontkleuren, maatvoeringen van kastjes, greepjes en aanrechtbladen. Voor keuken, badkamer en toilet is een ruime keuze in vloer- en wandtegels mogelijk zowel in maatvoering als in kleuren. Ten slotte hebben onze huurders keuzemogelijkheden voor sanitair en kranen.

Liften
Een onafhankelijk adviesbureau beoordeelt periodiek onze liftinstallaties en brengt de kwaliteit in beeld via conditiemetingen. Het doel hiervan is extra bedrijfszekerheid van de liften voor onze bewoners en een mindere mate van afhankelijkheid van de liftleveranciers. Deze expert adviseert ook over de planmatige aanpak en beoordeelt mede het uitgevoerde werk. Voor het planmatig onderhoud werken we een jaar vooruit. Bij uit te voeren liftrenovaties wordt indien van toepassing ook het onderhoudscontract van de lift herzien.

Arbo en veiligheid
De onderwerpen Arbo en veiligheid krijgen binnen het onderhoudsbeleid de nodige aandacht. Eerder uitgevoerde inventarisaties en analyses zijn vertaald naar een gefaseerde aanpak. Daardoor vinden jaarlijks één of meer van de volgende werken en activiteiten plaats:

- Het verwijderen en registreren van asbesthoudend materiaal bij onderhoudswerkzaamheden in of aan de woning.
- Het voor aanvang van werkzaamheden onderzoek doen naar asbest- en/of Chroom 6 houdende materialen.
- Iedere woning van Arcade met bouwjaar 1993 of ouder wordt voorzien van een meterkastkaart, waarop de mogelijke risico's op het gebied van asbest in beeld zijn gebracht. De inventarisatie van het bezit is afgerond. De asbestkaarten van de woningen zijn gereed. In 2026 worden alle huurders over de woning waarin zij wonen geïnformeerd over de asbesthoudende materialen.
- Het aanbrengen en/of onderhouden van valbeveiligingssystemen in combinatie met gepland groot onderhoud aan daken.
- Het uitvoeren van preventieve en beheersmaatregelen ter voorkoming van legionella.
- Automatische schuif- en draaideuren jaarlijks voorzien van een conditiemeting. Door deze meting kan een vroegtijdig defect worden voorkomen en wordt de veiligheid en/of toegankelijkheid van onze complexen gewaarborgd. In het kader van veiligheid worden nieuwe installaties voorzien van bewegingsmelders.
- Het aanpassen van liftinstallaties en liftmachinekamers aan verscherpte wet- en regelgeving, inclusief periodieke keuringen.
- Het jaarlijks controleren en onderhouden van alle algemene blusmiddelen, noodverlichting en brandmeldinstallaties; rook--melders die in de woning horen, worden conform regelgeving tijdig vervangen.
- Bij het reguliere onderhoud aan individuele cv–ketels doet een externe installateur steekproefsgewijs controle op het uitgevoerde onderhoud. Hierbij wordt gekeken of de onderhoudswerkzaamheden conform wet- en regelgeving zijn uitgevoerd.
- Collectieve cv-ketels worden conform regelgeving één keer per vijf jaar gekeurd (SCIOS/EBI).
- Voor het technisch verbeteren van de brandveiligheid worden ieder jaar conform een interne planning de complexen met de op dat moment hoogste prioriteit aangepakt. Voor de brandveiligheid in de algemene ruimte van de complexen is in 2025 gestart met een projectgroep. Zij spreken bewoners aan, informeren hen over de risico's, schrijven bewoners aan en handhaven in de complexen zodat er een veilige leefomgeving is.

Investeringen
Investeringen vinden plaats bij de uitvoering van grootonderhouds- en verduurzamingsprojecten en bij uitvoering van planmatig en mutatie-onderhoud. In 2025 is bij de uitvoering van onderhoud bijna € 1,7 miljoen geïnvesteerd voor verbetering en verduurzaming van onze woningen, de aanpak van E, F en G-energielabels en brandveiligheid. Hieronder zijn de investeringen bij de uitvoering van planmatig en mutatie-onderhoud per categorie verder gespecificeerd.

Investeringen in brandveiligheid
De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de brandveiligheid van ons bezit te verbeteren. Hierbij zijn onze gestapelde complexen beoordeeld op basis van bouwjaar, type gebouw en de gehuisveste doelgroep. De complexen met de hoogste risicoscores zijn vervolgens nauwkeurig geïnspecteerd. De onderzoeksrapporten geven een duidelijk beeld van de bouwkundige aanpassingen die nodig zijn om conform het huidige Bouwbesluit aan de veiligheidseisen en onze zorgplicht te voldoen. In voorgaande jaren zijn brandveiligheidsingrepen uitgevoerd in de complexen waar sprake is van een gesloten (technische) schil en een beperkte zelfredzaamheid van de bewoners. In de periode 2025 tot en met 2028 worden de complexen aangepakt waar een verminderd risico geldt voor de brandveiligheid.

In 2025 is € 0,3 miljoen geïnvesteerd in de verbetering van brandveiligheid in de complexen Duiventorenstraat en de Oudlaan in Naaldwijk en het complex Slijkeinde in Den Haag. Hier zijn technische maatregelen getroffen om brandoverslag en branddoorslag binnen het complex te voorkomen.

Investeringen t.b.v. verduurzaming
Bij de uitvoering van onderhoud is voor € 1,4 miljoen geïnvesteerd in verduurzaming. Werkzaamheden welke zijn uitgevoerd zijn:
- vervangen van lokale verbrandingstoestellen voor volledige cv-installatie
- aanbrengen van vloer- en kruipruimte isolatie

- isoleren van gevels en daken
- isoleren van plafonds in bergingen of corridors
- individuele woningaanpak (maatwerk als complexmatig niet mogelijk is)

VvE-beheer

Ongeveer 14% van ons woningbezit maakt deel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Wij nemen deel in 89 VvE's. Om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen, vinden wij dat VvE-beheer goed georganiseerd moet zijn. Om deze reden zijn wij ook actief als VvE-beheerder of houden wij nauw contact met de beheerder als het beheer uitbesteed is. Wij hebben een beheerovereenkomst afgesloten met 31 VvE's.

Financieel

Het totale vermogen van de VvE's bedraagt € 7,5 miljoen. Het aandeel van Arcade in het eigen vermogen van de VvE's bedraagt € 3,9 miljoen. In 2025 hebben alle VvE's die niet door Arcade worden beheerd voldoende gereserveerd voor het toekomstig onderhoud. Alle VvE's voldoen hiermee aan de wettelijke verplichting om minimaal 0,5% van de herbouwwaarde en/of het bedrag uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) te reserveren.

Ontwikkelingen VvE's

In 2025 is voor drie VvE's het softwarepakket Convect geïmplementeerd ter verbetering van de digitale communicatie en informatie-uitwisseling. De pilot is succesvol afgerond. Op basis van de positieve resultaten worden in 2026 ook de overige VvE's in eigen beheer ingericht en aangesloten op het systeem.

Overzicht VvE's

2025	VvE Westland	VvE Den Haag	VvE Totaal	Eenheden Arcade	Parkeerpl. Arcade	Eenheden derden	Parkeerpl. derden	Totaal VvE eenheden
In eigen beheer	26	5	31	491	364	341	311	1.507
In beheer bij derden	2	52	54	569	39	451	1.235	2.294
Kopersvereniging	0	3	3	0	215	0	39	254
Totaal	**28**	**60**	**88**	**1.060**	**618**	**792**	**1.585**	**4.055**



Investeren in beschikbaarheid

Wij willen woningen verhuren die nu en in de toekomst voldoen aan de vraag en woonwens van bewoners. Duurzaamheid, energiebesparing en veiligheid hebben onze volle aandacht. Ook hechten we waarde aan het behouden en herstellen van de authentieke architectuur van panden en het in stand houden van het karakter van wijken.





In 2025 is geïnvesteerd in verbetering van de beschikbaarheid van woningen door:
- opstarten van (nieuwbouw)projecten van duurzame sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen voor de doorstroming van gezinnen met middeninkomens
- doen van renovaties/groot onderhoud aan bestaande woningen gericht op het verbeteren van de kwaliteit, duurzaamheid en geschiktheid voor de doelgroep
- verbeteren van woningen met een EFG-label
- deelnemen aan de Bouwstroom Haaglanden
- deelnemen aan het warmtenet Monster

Prestatieafspraken nieuwbouw

Arcade heeft prestatieafspraken getekend samen met andere woningcorporaties die in Den Haag actief zijn. In deze afspraken is vastgelegd welke inspanning partijen leveren in het kader van de sociale woningvoorraad en het aandeel betaalbare sociale huurwoningen in Den Haag. Met de gemeente Den Haag heeft Arcade afgesproken om jaarlijks honderd nieuwe sociale huurwoningen te bouwen voor een periode van vijf jaar. Daarnaast heeft minimaal 70% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen een huurprijs die onder de hoge aftoppingsgrens van € 731,93 (prijspeil 2025) moet liggen. Deze norm geldt ook voor nieuwbouw.

Met de gemeente Westland zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2029 over onder andere de betaalbare voorraad en de ontwikkeling van nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het doel voor de Westlandse corporaties is om in de periode tussen 2025 en 2030 ca. 1.300 woningen te ontwikkelen. Arcade ontwikkelt hiervan jaarlijks 100 woningen.

Nieuwbouwprojecten opgeleverd

Albardastraat (Woonzorgpark Rosenburg Parnassia) – Den Haag

In Woonzorgpark Rosenburg van Parnassia in Den Haag zijn 142 appartementen en 3 begeleidersruimten ontwikkeld. Deze appartementen zijn voor een deel bestemd voor een bijzondere doelgroep; de cliënten van de Parnassia Groep. De gemeente Den Haag draagt zorg voor de toewijzing van de woningen. Oplevering heeft plaatsgevonden in januari 2025. Dat dit project een bijdrage levert aan het toevoegen van woningen voor doelgroepen die het hard nodig hebben blijkt uit de nominatie voor de Betaalbaar Wonen Prijs Zuid-Holland 2025 en de toekenning van de Haagse Woonprijs 2025.

Nieuwbouwprojecten in uitvoering

Waelpolder – Naaldwijk

Dit Bouwstroom Haaglanden-project is in 2024 gestart. Er worden in totaal 104 sociale huurwoningen gerealiseerd, samen met de collega's van WoonWest (voorheen Wonen Wateringen). Er komen twee appartementsgebouwen, één met 50 woningen voor Arcade en één met 54 woningen voor WoonWest. De verhuur heeft in december 2025 plaatsgevonden. De oplevering heeft in januari 2026 plaats gevonden.

Choorstraat - Monster

Dit complex wordt gebouwd op de voormalige locatie van het gemeentehuis aan de Choorstraat in Monster. De ontwikkeling bestaat uit 40 appartementen voor starters en senioren; 34 in de sociale en 6 in de vrije sector huur, met parkeerplaatsen op het binnenterrein van het gebouw. Eind 2024 is begonnen met de bouw. Verwachting is dat het project medio 2026 wordt opgeleverd.

Verplaatsbare woningen Flora Campus – Naaldwijk

Samen met de gemeente realiseert Arcade 151 verplaatsbare woningen op het Flora Terrein in Naaldwijk. De woningen mogen hier 15 jaar blijven staan. De oplevering wordt in augustus 2026 verwacht.

Aan de singel – De Lier

In de wijk Aan de Singel in het Lierkwartier - ook wel de nieuwe Wilgenbuurt genoemd - ontwikkelt BPD een appartementencomplex voor Arcade. Het complex bestaat uit 39 appartementen, waarvan Arcade 26 eenheden aan zorginstelling 's Heeren Loo gaat verhuren. De overige 13 appartementen verhuurt Arcade zelf. De bouw is in 2025 gestart. De oplevering wordt in augustus 2026 verwacht.

Waldorp Four – Den Haag

Project Waldorp Four bestaat uit drie woontorens van 23 bouwlagen en een gebouw van 12 bouwlagen. In totaal worden 1171 appartementen gerealiseerd waarvan 212 voor Arcade. Eind 2024 zijn de contracten getekend en is de bouw gestart. De planning is dat het complete complex in het derde kwartaal van 2028 wordt opgeleverd.

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Dianastraat – Naaldwijk

Op de locatie aan de Dianastraat ontwikkelt Arcade 28 appartementen, bestaande uit 24 sociale huurwoningen en 4 middenhuurwoningen. De huidige planning voorziet in een start van de bouw eind 2026.

Ceresstraat – Naaldwijk

Aan de Ceresstraat realiseert Arcade eveneens 28 appartementen, waarvan 24 sociale huurwoningen en 4 middenhuurwoningen. Ook hier wordt verwacht dat de bouw eind 2026 kan starten.

Nieuwbouwprojecten in onderzoeksfase

Julianahof – 's-Gravenzande

Stichting serviceappartementen 'het oude land' (STOL), het kerkgenootschap Protestantse Gemeente 's-Gravenzande (PGG) en Arcade tekenden in 2022 een intentieovereenkomst voor de uitbreiding van de bestaande huisvestingsmogelijkheden voor senioren in 's-Gravenzande. Gebouw De Brug en de grond zijn nu nog van PGG. De intentie is om op deze locatie een tweede 'Berkenflat' te realiseren. Het initiatief bevindt zich in de haalbaarheidsfase.

Flowertower – Naaldwijk

Op het Flora Campusterrein wordt in de eerste fase een complex met een school en een woontoren gemaakt. Arcade is bezig om de woningen in de woontoren te ontwikkelen. De toren zal circa 120 sociale en middenhuurwoningen bevatten.

Groot onderhoud opgeleverd

Pr. Hendrikstraat - 's-Gravenzande

Dit project bestaat uit grootonderhoud van 97 eengezinswoningen. De woningen zijn gebouwd in 1963 en zijn energetisch en qua materialen verouderd. De woningen voldoen na de ingreep weer aan de eisen van deze tijd. Het energielabel verbetert van gemiddeld label F naar label A. Oplevering heeft volgens planning plaatsgevonden.

Groot onderhoud in uitvoering

Soesterbergstraat – Den Haag

We zijn voor dit appartementencomplex met 32 sociale woningen gestart met de voorbereidingen van groot onderhoud. De werkzaamheden bestaan uit het installeren van een nieuwe cv-installatie, warmwatervoorziening en mechanische ventilatie. Daarnaast wordt het dak gerenoveerd en worden zonnepanelen geplaatst, de kopgevels worden geïsoleerd en alle beglazing wordt vervangen door HR++-glas. Waar nodig worden keukens, badkamers en toiletten vervangen. De woningen zijn na deze grondige aanpak 'transitieklaar' en kunnen worden aangesloten op stadsverwarming. De werkzaamheden in de woningen zijn in 2024 afgerond. De isolatie van de kopgevels gebeurt in 2026.

Gerrit van Heemskerkstraat - Naaldwijk

Dit complex bestaat uit 51 eengezinswoningen uit de midden jaren '50. De woningen voldoen na de ingreep weer aan de eisen van deze tijd. Het energielabel verbetert van gemiddeld label F naar label A. Verwachting is dat in 2026 de woningen opgeleverd worden.

Groot onderhoud in onderzoek

Mauritslaan - Naaldwijk

Dit complex bestaat uit 51 eengezinswoningen. In 2024 is een plan uitgewerkt om deze woningen naar 'de standaard' te brengen. In de kopwoning zit een bijzondere vleermuis. De mitigerende maatregelen duren lang. Hierdoor start het werk in 2026.

Verkoop woningen

We zetten de verkoop van woningen in om onze woningvoorraad in kwantiteit en kwaliteit beter te laten aansluiten bij de behoeften van onze doelgroep (onze wensportefeuille). We hebben in ons portefeuilleplan vastgelegd welke woningen niet passen in de wensportefeuille. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen in de niet-DAEB-tak. We verkopen de woningen niet aan beleggers, wel aan zittende huurders. Bij verkoop van een woning komen we een 'zelf-bewoningsplicht' overeen. De verkoop van deze woningen levert ook financiële middelen op om te kunnen investeren in het bouwen, onderhouden en verduurzamen van onze woningen. In 2025 zijn 15 woningen en 3 bedrijfsonroerendgoed panden verkocht op de vrije markt. In 2024 zijn 17 woningen en 2 bedrijfsonroerendgoed panden verkocht.

Strategische aankopen

Vanuit strategisch oogpunt onderzoeken wij mogelijkheden om binnen ons werkgebied wooncomplexen aan te kopen van collega-corporaties of beleggers om de sociale voorraad in ons werkgebied zo veel mogelijk op peil te houden.

In Den Haag is een zorgvastgoedobject aangekocht van woningcorporatie Vidomes. Het betreft een pand uit 1920, gerenoveerd in 2008, met een verhuurbaar vloeroppervlak van 1.770 m². Het pand is volledig verhuurd aan zorginstelling Stichting Anton Constandse. De woningen passen goed in de portefeuille van Arcade en voorzien in de groeiende behoefte aan zorgvastgoed.

Aan- en verkopen woningen koopgarant

Arcade bezit 29 woningen in het Westland waarvoor een terugkoopverplichting geldt. In 2021 is de koopgarantregeling van alle woningen vervallen. Van de 29 terug te kopen woningen worden 15 woningen op de vrije markt zonder koopgarant verkocht en 14 woningen worden na terugkoop verhuurd als vrije sector huurwoning. In 2025 is één koopgarantwoning teruggekocht die is verhuurd in het middenhuur segment.

Ontwikkeling woningbezit

Eind 2025 bestaat de totale voorraad uit 10.879 verhuureenheden, waarvan 9.598 woongelegenheden en 1.281 overige verhuureenheden, zoals winkels, bedrijfsruimten, dienstencentra, kinderdagverblijven, kantoren, parkeerplaatsen en garages.

In 2025 is één nieuwbouw zorgcomplex in Den Haag opgeleverd.

Ontwikkeling woningbezit

	Westland	Den Haag	Totaal
EGW	3.367	56	3.423
MGW	3.844	1.933	5.777
Studenteneenheden	14	-	14
Zorgeenheid (intramuraal)	145	119	264
Zorgeenheid (extramuraal)	-	120	120
Totaal aantal huurwoningen	**7.370**	**2.228**	**9.598**
DAEB	6.420	2.055	8.475
Niet-DAEB	950	173	1.123
Totaal aantal huurwoningen	**7.370**	**2.228**	**9.598**

De ontwikkeling van het aantal woongelegenheden in 2025 is als volgt

	Westland	Den Haag	Totaal
Aantal 1 januari 2025	7.383	2.056	9.439
Oplevering nieuwbouw	-	145	145
Woningaankopen	1	27	28
Verkopen	-14	-1	-15
Overige mutaties	-	1	1
Totaal mutaties	-13	172	159
Aantal 31 december 2025	**7.370**	**2.228**	**9.598**

Investeren in betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van onze strategische prioriteiten. De ambitie is dat we een betaalbare woningvoorraad garanderen voor huishoudens met verschillende inkomens.




www.frietwagen-op-locatie.nl
PX-42

Prestatieafspraken over betaalbaarheid

Ons huurprijsbeleid sluit aan op de geldende wet- en regelgeving, onze ontwikkel- en vernieuwingsambities en de prestatieafspraken met de gemeenten Westland en Den Haag. Binnen de regio Haaglanden gelden daarbij de volgende gezamenlijke afspraken tussen woningcorporaties:

- Minimaal 70% van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen wordt betaalbaar verhuurd (onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag).
- Minimaal 85% van de vrijkomende zelfstandige woningen blijft sociaal verhuurd.
- In Den Haag geldt aanvullend dat bij nieuwbouw minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen betaalbaar wordt verhuurd.

Den Haag

Eind 2025 is een nieuwe raamovereenkomst afgesloten tussen de in Den Haag actieve corporaties (Haag Wonen, Staedion, Hof Wonen, Rijswijk Wonen, DUWO, Wooninvest en Arcade), de huurdersorganisaties en de gemeente. Deze overeenkomst geldt voor de periode 2026–2030 en sluit aan op de nieuwe woonvisie, de vernieuwde Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de regionale woningbouwopgave.

Westland

Voor de gemeente Westland is een raamovereenkomst vastgesteld voor de periode 2025–2029. De afspraken zijn gebaseerd op de herijkte woonvisie, de nieuwe NPA en de regionale woningbouwopgave. De overeenkomst is opgesteld met de gemeente Westland, Arcade, WoonWest, de Wassenaarsche Bouwstichting en de betrokken huurdersorganisaties.
Daarnaast heeft Staedion eigen bilaterale prestatieafspraken met de gemeente Westland gemaakt.

Huurprijsbeleid

In het huurprijsbeleid is geborgd dat een belangrijk deel van de woningvoorraad betaalbaar blijft. Het huurprijsbeleid is afgestemd op de prestatieafspraken met de gemeenten en ons portefeuilleplan. Jaarlijks worden streefhuren geactualiseerd. Het streefhuurbeleid geeft aan in welke huurprijsklasse de woning valt als deze opnieuw verhuurd wordt. Jaarlijks stellen wij de streefhuren vast. Op deze manier zorgen we voor voldoende woningen die bereikbaar zijn voor de doelgroep, waarbij we rekening houden met de mogelijke effecten die dit heeft voor huurtoeslaggerechtigden. Gemiddeld is de streefhuur eind 2025 73,1% van de maximaal redelijke huurprijs. In 2024 was dit 73,4%.

Jaarlijkse huurverhoging

Jaarlijks bepaalt de overheid het percentage waarmee corporaties gemiddeld de huursom mogen laten stijgen. In 2025 was voor gereguleerde huurwoningen een huurindexatie toegestaan van maximaal 5,0%, met een gemiddelde huursom stijging van 4,5%.
De woningen met een E, F, G-energielabel kregen 0% huurverhoging (uitgezonderd de huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging).

Voor woningen in de middenhuur heeft Arcade de maximale huurverhoging vastgesteld op 4,1% (waar maximaal 7,7% was toegestaan) en voor de woningen in de vrijesector is de maximale huurverhoging in 2025 vastgesteld op 4,1%.

Het bedrijfsmatige onroerend goed kreeg een huurverhoging van gemiddeld 4,1%. Hierdoor kwam de gemiddelde huurverhoging in 2025 voor onze woningportefeuille uit op 4,3% en voor onze totale vastgoedportefeuille op 4,2%.

Woonlasten

Doelstelling is om een betaalbare woningvoorraad te garanderen voor huishoudens met verschillende inkomens. Dit realiseren we door passend toewijzen van beschikbaar gekomen huurwoningen en investeringen in duurzaamheid om de energielasten betaalbaar te maken voor onze huurders. We monitoren dit aan de hand van de ontwikkeling van de huurquote, energiequote en woonquote van ons bezit en de ontwikkeling van het betaalrisico en financieel passend wonen in de wijken waarin we woningen bezitten.

Huurquote

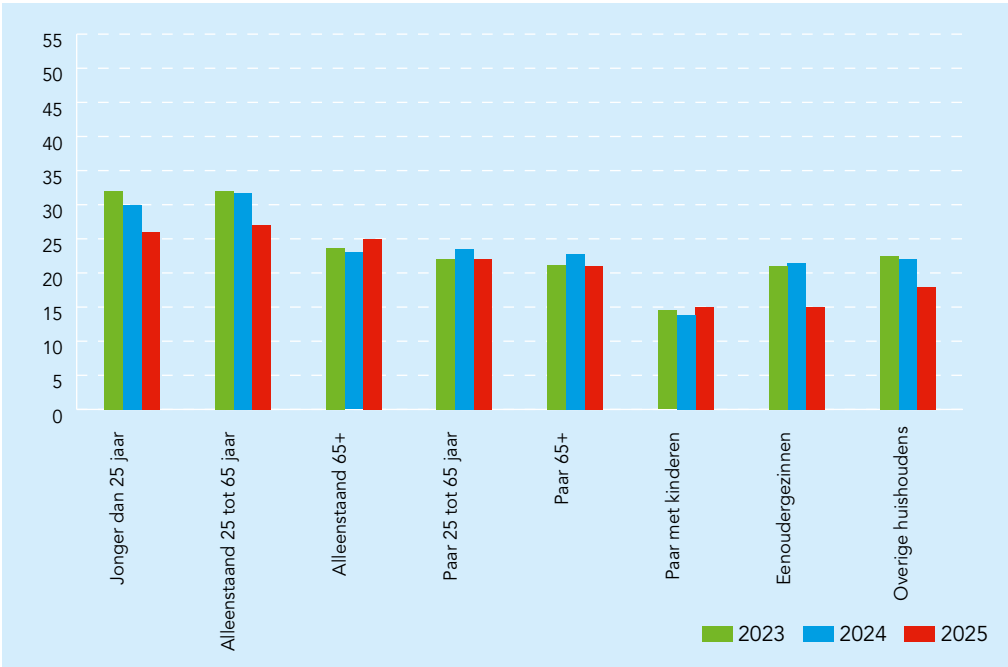
De huurquote is een kengetal dat de verhouding weergeeft tussen de huurlasten en het besteedbaar inkomen van huishoudens. Voor de ontwikkeling van de huurquote wordt verwezen naar de grafieken netto huur- en woonquote. Deze indicator toont welk aandeel van het inkomen aan huur wordt besteed. De gemiddelde huurquote bedraagt 21,3%. De huurquote is het hoogst bij alleenstaanden en het laagst bij paren met kinderen. Landelijk is de gemiddelde huurquote 20,6%, in de regio Haaglanden 21,1%.

Binnen onze huurdersgroep besteedt ruim 9,5% meer dan 30% van het besteedbaar inkomen aan huur. Landelijk ligt dit aandeel binnen de sociale huursector op meer dan 10%.

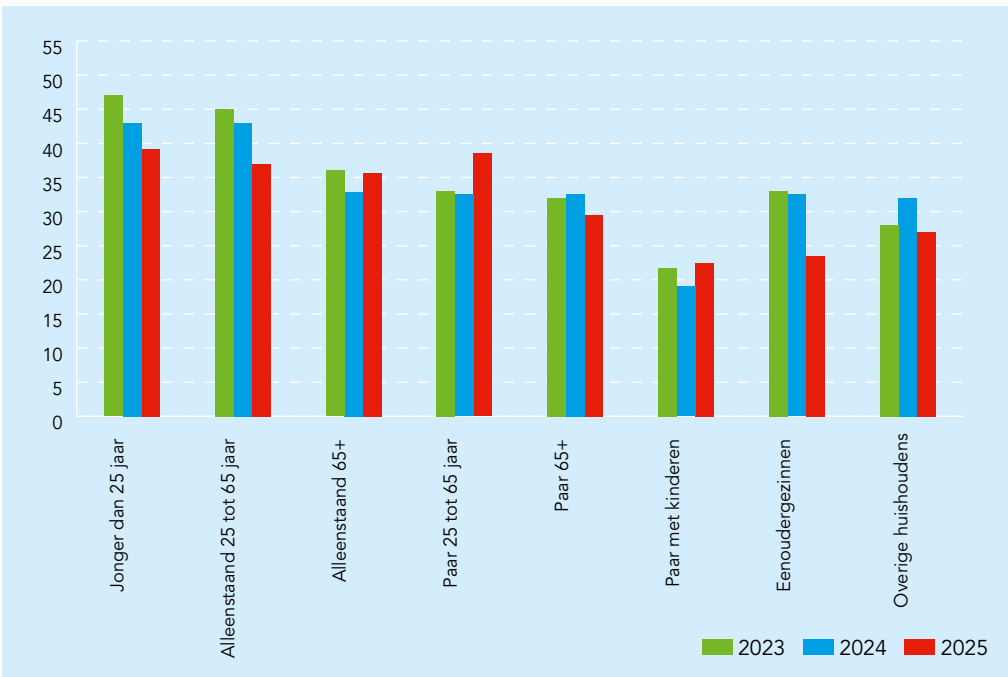
Of een huurquote als betaalbaar kan worden beschouwd, hangt niet alleen af van het inkomen, maar ook van onder meer de huishoudenssamenstelling. In het Programma Betaalbaar Wonen zijn, op basis van de bestedingsruimte die resteert na aftrek van overige noodzakelijke uitgaven, indicatieve huurquotes vastgesteld voor verschillende typen huishoudens. In onderstaande analyse is de huurquote voor Arcadehuurders met lagere inkomens vergeleken met deze indicatieve huurquotes per inkomensgroep.

- Bij 39% van de eenpersoonshuishoudens en 18% van de meerpersoonshuishoudens met een minimuminkomen ligt de huurquote boven de indicatieve norm.
- Bij huishoudens met een laag inkomen ligt de huurquote bij 4% van de eenpersoonshuishoudens en 5% van de meerpersoons-

Netto huurquote in % naar huishoudtype Westland, 2023, 2024 en 2025

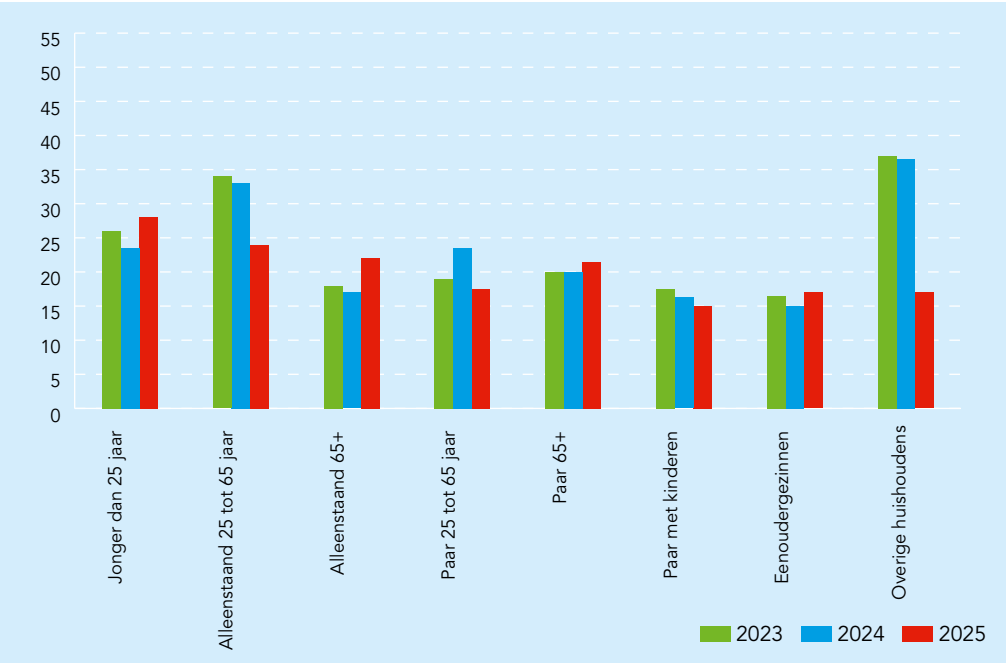


Netto woonquote in % naar huishoudtype Westland, 2023, 2024 en 2025





Netto huurquote in % naar huishoudtype Den Haag, 2023, 2024 en 2025



Netto woonquote in % naar huishoudtype Den Haag, 2023, 2024 en 2025



huishoudens boven de indicatieve huurquote.
– Gemiddeld betreft dit 11% van de laagste inkomensgroepen waarvoor de huurquote hoger uitvalt dan de indicatieve huurquote (bron: Nibud).

Door passend toewijzen en het jaarlijks maximeren van de huurverhoging binnen de betaalbaarheidsklassen draagt Arcade eraan bij dat huurders huurlasten hebben die in overeenstemming zijn met hun inkomensniveau.

Energiequote

De energiequote geeft aan welk deel van het besteedbare inkomen wordt uitgegeven aan energielasten. Wanneer deze uitgaven meer dan 10% van het inkomen bedragen, is sprake van een (te) hoge energiequote (TNO, 2024). In onderstaande tabel is voor de categorieën huishoudens de gemiddelde energiequote weergegeven.

De gemiddelde energiequote voor de woningen van Arcade bedraagt 5,6%. De energetische kwaliteit van de woningvoorraad is vergelijkbaar met het sectorgemiddelde. Slechts 5% van de huurders besteedt meer dan 10% van het inkomen aan energielasten. Door verdere verduurzaming van de woningvoorraad wil Arcade de energielasten voor huurders verder verlagen.

In onderstaande tabel zijn de energiequote, huurquote en woonquote uitgesplitst naar de huidige energielabels van de woningen. Huurders met een gunstig energielabel (minimaal label A) hebben doorgaans een relatief hogere huurquote, maar juist een lagere energiequote. Voor huurders in woningen met minder goede energielabels geldt het tegenovergestelde: zij hebben gemiddeld een hogere energiequote, maar een lagere huurquote. De verschillen in woonquote tussen de energielabels zijn over het algemeen beperkt.

Indicatieve huurquotes per inkomensgroep

	Inkomens-groep	Indicatieve huurquote	meer dan 10% boven de indic. huurquote		maximaal 10% boven de indic. huurquote		onder de indicat. huurquote		Totaal aantal huishoudens
Eenpersoons	Minima	30%	390	39%	50	5%	560	55%	1.010
	Lage inkomens	35%	110	4%	90	3%	2.820	94%	3.010
	Middeninkomens	n.v.t.							500
Meerpersoons	Minima	20%	230	18%	60	5%	1.000	78%	1.280
	Lage inkomens	30%	90	5%	50	3%	1.790	93%	1.930
	Middeninkomens	n.v.t.							1.470
Totaal				**11%**		**3%**		**85%**	

Gemiddelde energiequote huishoudens

Type huishouden	Aantal	Energiequote
Eenpersoonshuishoudens	4.500	6,6%
Paar zonder kinderen	2.100	5,0%
Paar met kinderen	1.300	3,9%
Eenoudergezin	1.200	5,1%
Totaal	**9.200**	**5,6%**

Verschillen in woonquote tussen de energielabels

Energielabel	Aantal	Huurquote	Energiequote	Woonquote
A++	530	22,6%	3,4%	29,6%
A+	810	22,6%	4,2%	30,2%
A	2.500	22,5%	5,0%	31,1%
B	2.020	21,2%	5,8%	30,6%
C	2.340	20,8%	6,5%	31,0%
D	580	18,4%	6,7%	28,8%
E / F / G	420	17,1%	7,6%	28,5%
Totaal	**9.200**	**21,3%**	**5,6%**	**30,5%**

Betaalbaarheidsindicatoren per wijk

Wijk	Woningen	Huurquote	Energiequote	Woonquote
Westland – 's-Gravenzande	1.967	21,1%	5,4%	30,2%
Westland – Naaldwijk	1.698	22,2%	5,7%	31,4%
Westland – Monster	1.272	21,6%	5,5%	30,8%
Westland – De Lier	1.217	22,1%	5,3%	30,8%
Westland – Poeldijk	800	20,7%	6,3%	30,7%
Westland – Ter Heijde	243	19,4%	5,4%	28,5%
Den Haag – Schildersbuurt	654	18,1%	7,4%	29,4%
Den Haag – Scheveningen	277	22,2%	4,7%	30,1%
Den Haag – Laakkwartier/Spoorwijk	221	20,5%	4,1%	28,4%
Den Haag – Leyenburg	206	20,5%	6,0%	30,6%
Den Haag – Centrum	122	20,2%	7,5%	30,8%

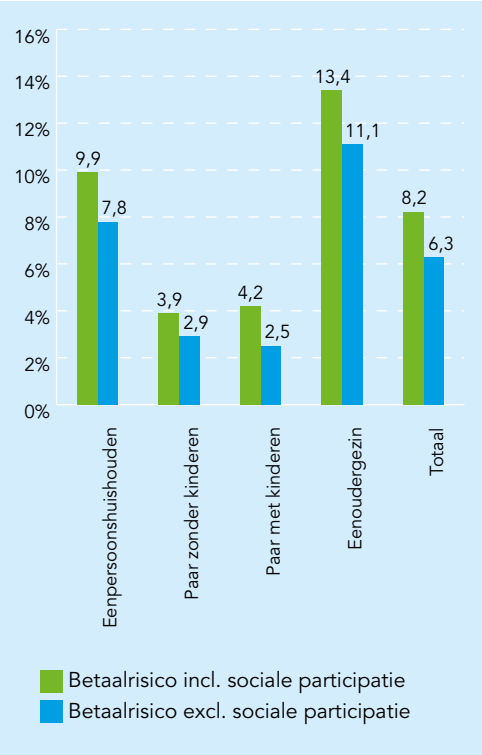
Woonquote
De woonquote geeft de verhouding weer tussen het besteedbare inkomen en de totale woonlasten, bestaande uit huur, energielasten, waterlasten en lokale heffingen. Voor de ontwikkeling van de woonquote wordt verwezen naar de grafieken netto huur- en woonquote. De gemiddelde netto woonquote voor de woningportefeuille van Arcade bedraagt 30,5%. Landelijk is de gemiddelde woonquote 30,9%, in de regio Haaglanden 31,8%.

Eenpersoonshuishoudens besteden daarbij gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan woonlasten. Ruim 10% van alle huishoudens binnen onze portefeuille heeft een woonquote van meer dan 40%, waarvan 4,8% zelfs een woonquote van 50% of hoger.

Betaalrisico
Een ander instrument om de betaalbaarheid te beoordelen is het betaalrisico. Het betaalrisico wordt groter naarmate de vaste lasten groter zijn dan het besteedbaar inkomen. Vaste lasten omvatten o.a. de woonlasten, energielasten, boodschappen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen. In de tabel zijn de betaalbaarheidsindicatoren per wijk, voor wijken met >100 woningen vergeleken. In de rood gearceerde wijken is de kans op betaalrisico's het hoogst.

In onderstaande tabel is per huurdersgroep het percentage weergegeven met een betaalrisico. Van onze totale huurdersgroep

Tabel betaalrisico naar huurdersgroepen



is voor 8,2% van onze huurders het besteedbaar inkomen te laag om de totale woonlasten plus overige lasten (volgens de Nibud norm) te betalen. Wanneer lasten omtrent 'sociale participatie' (recreatie, contributies, abonnementen etc.) niet worden meegenomen is dat 6,3%. Als dit wordt vergeleken met de landelijke cijfers (9,6% en 6,9%) hebben de huishoudens van Arcade een lager betaalrisico dan landelijk gemiddeld. Met name eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaak een hoger betaalrisico.

Financieel passend wonen

Financieel passend wonen betekent dat de huurprijs van een woning aansluit bij het inkomen van de huurder. Scheefwonen doet zich voor wanneer het inkomen van huurders niet (meer) aansluit bij de huurprijs van hun woning. In onderstaande analyse is dit voor de woningportefeuille van Arcade uitgewerkt voor zowel goedkope als dure scheefheid. Hoewel scheefwonen vaak negatief wordt geïnterpreteerd, is het niet per definitie onwenselijk. Het is mede het gevolg van de huidige krapte op de woningmarkt, waardoor doorstroming van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop beperkt is. Een zekere mate van scheefheid kan daardoor ook een stabiliserende functie hebben binnen de woningvoorraad.

Er worden twee vormen onderscheiden:
- Goedkoop scheefwonen: de huurprijs ligt relatief laag ten opzichte van het inkomen; huurders zouden een hoger huurniveau kunnen dragen.
- Duur scheefwonen: de huurprijs ligt relatief hoog ten opzichte van het inkomen; een relatief groot deel van het inkomen wordt besteed aan woonlasten.

Onderstaand overzicht toont voor de woningportefeuille van Arcade beide vormen, weergegeven in aantallen en percentages, uitgesplitst naar drie huurprijscategorieën.

Binnen de woningportefeuille van Arcade komt zowel goedkope als dure scheefheid voor.
- Goedkope scheefheid: 1.320 huishoudens vallen in deze categorie, wat neerkomt op 14% van de totale woningvoorraad. Dit aandeel ligt significant hoger dan het regionale gemiddelde van circa 8% in Haaglanden.
- Dure scheefheid: 530 huishoudens vallen in deze categorie, goed voor 6% van de totale voorraad.Dit ligt net onder het regionale niveau van ongeveer 7%.

Scheefwonen

Doelgroep	Goedkopen scheefheid		Passend wonen		Dure scheefheid		Totaal aantal huishoudens	
Passend toewijzen	-	-	2.460	82%	530	18%	2.990	100%
Overige DAEB	-	-	4.250	100%	-	-	4.250	100%
Niet-DAEB	1.320	67%	650	33%	-	-	1.970	100%
Totaal	**1.320**	**14%**	**7.360**	**80%**	**530**	**6%**	**9.200**	**100%**

Passend toewijzen:	Huurprijs < € 731,93
Overige DAEB	Huurprijs € 731,93 - € 900,08
Niet-DAEB:	Huurprijs > € 900,08





Investeren in leefbaarheid

Als woningcorporatie leveren wij een belangrijke bijdrage aan het prettig wonen in leefbare en gedifferentieerde buurten. Dit doen we samen met bewoners en maatschappelijke partners. Want je thuis voelen is meer dan alleen een huis huren. De woonomgeving, voorzieningen, sociale netwerken zijn ook van belang.





Team sociaal beheer

In 2025 heeft team Sociaal Beheer verdere stappen gezet in het versterken van de leefbaarheid binnen onze complexen, buurten en wijken. Het team is uitgebreid met extra bewonersbegeleiders en complexbeheerders in zowel Westland als Den Haag. Deze uitbreiding was noodzakelijk vanwege de omvang en impact van projecten zoals het Warmtenet Monster, evenals de toenemende behoefte aan een proactieve aanpak, preventie en zichtbaarheid in de wijk.

Daarnaast is in 2025 geïnvesteerd in het verbeteren van de ontsluiting van gegevens over leefbaarheidsproblematiek in de wijken waar Arcade bezit heeft, evenals in de systematische vastlegging van wijkvisies met bijbehorende leefbaarheidsmaatregelen.

Parallel hieraan wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een platform waarin medewerkers de complexbeheerplannen kunnen raadplegen, inclusief de daarbij behorende leefbaarheidsmaatregelen per complex. Dit betreft een meerjarig traject, waarvan de eerste resultaten in 2026 worden geïmplementeerd.

Leefbare buurten en wijken

In 2025 lag de nadruk op het uitvoeren van gerichte acties en projecten ter versterking van leefbare, veilige en sociale buurten. De focus lag met name op Den Haag, waar wij onze positie binnen het sociale domein verder hebben verstevigd. De projecten richtten zich op de volgende thema's:

- ontmoeting en participatie
- beheer van algemene ruimten en buitenruimten
- samenwerking met bewonersgroepen, opbouwwerk, gemeenten en andere ketenpartners.

De volgende activiteiten zijn in 2025 uitgevoerd:

Project Esdoorn – Naaldwijk

In samenwerking met bewonersgroep Esdoorn en diverse ketenpartners is gewerkt aan het verbeteren van het imago van de buurt. Door het organiseren van jeugdactiviteiten tijdens de feestdagen is overlast tijdens de jaarwisseling aanzienlijk verminderd. Deze gezamenlijke aanpak resulteerde in een rustig verloop en een positieve berichtgeving in het AD.



Samen sterk in de wijk – Schilderswijk
Samen met Haag Wonen, de gemeente Den Haag en jongerenwerkers is een plan opgesteld om een leegstaande opslagruimte en aangrenzende binnentuin te transformeren tot een multifunctionele ontmoetingsruimte. Deze voorziening wordt ontwikkeld voor én met bewoners rondom de Jacob Marisstraat.

Project Brandveiligheid
In samenwerking met Vastgoedbeheer en Communicatie is een projectmatige aanpak gestart om bewoners beter te informeren over brandveiligheid en de naleving hiervan te verbeteren. Een aantal risicocomplexen is geselecteerd in verband met geplande aanpassingen, waaronder het realiseren van veilige stallingen voor scootmobielen.

Wijkschouwen in de buurt
Gedurende het jaar zijn in samenwerking met bewoners en gemeentelijke diensten diverse wijkschouwen uitgevoerd. Aandachtspunten zijn onder andere schone straten, adequate verlichting en goed onderhoud van groenvoorzieningen en straatmeubilair; essentiële voorwaarden voor leefbare buurten.

Aanpak woonfraude en woonoverlast

Bemiddelingsgesprekken
In 2025 is het aantal overlastdossiers toegenomen, wat heeft geleid tot een stijging van het aantal bemiddelingsgesprekken. Sociaal beheerders traden op als mediator bij burengeschillen en overlastsituaties en schakelden waar nodig wijkagenten en andere ketenpartners in. Bemiddeling wordt uitsluitend ingezet wanneer alle betrokken partijen bereid zijn medewerking te verlenen.

Woonoverlast
De proactieve aanpak van woonoverlast blijft noodzakelijk. In 2025 zien we met name een groei van dossiers waarin sprake is van onbegrepen gedrag, waaronder problematiek op het gebied van zorg, psychiatrie, hoarding en verslaving. Deze casuïstiek vraagt om intensieve samenwerking met zorgpartners zoals het Sociaal Kernteam (SKT), Parnassia, het Leger des Heils en Housing First.

Sinds 1 juli 2025 maken we gebruik van de nieuwe module leefbaarheidsdossiers in Tobias 365. Hierdoor kunnen overlastdossiers efficiënter worden geregistreerd, gemonitord en bestuurlijk aangestuurd.

Woonfraude
De aanpak van woonfraude blijft een speerpunt. De samenwerking met corporaties in de regio en de BRP-teams in Den Haag en het Westland is effectief en wordt gecontinueerd. Na recente AVG wijzigingen is de samenwerking met het Westlandse BRP team geëvalueerd en gehandhaafd. Onze aanpak bestaat uit:
- huurders bij een wanprestatie de mogelijkheid bieden om de huurovereenkomst vrijwillig te beëindigen;
- het starten van een juridische procedure gericht op ontbinding en ontruiming wanneer vrijwillige opzegging uitblijft.

Hennep / burgemeesterssluitingen
In 2025 zijn geen hennepgerelateerde overtredingen vastgesteld en vonden er geen burgemeesterssluitingen plaats.

Gedragsaanwijzingen
Gedragsaanwijzingen worden ingezet als laatste maatregel om ernstige situaties te corrigeren zonder direct juridische stappen te ondernemen. In 2025 zijn 17 gedragsaanwijzingen opgelegd. Dit instrument wordt voornamelijk toegepast bij ernstige overlast, hoarding, vervuiling, illegale bedrijfsactiviteiten en huurschuld.

Wijk- en complexbeheer

Zichtbaarheid en samenwerking in de wijk
Arcade heeft complexbeheerders. Zij zijn ons visitekaartje en de oren en ogen in de buurt. Zij houden actief toezicht op de complexen en zijn het eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Zij kennen de bewoners en de bewoners kennen hen. Ze vervullen nadrukkelijk een sociale rol en zorgen ervoor dat de complexen schoon, heel en veilig blijven. Daarnaast hebben de complexbeheerders een belangrijke aanjagende en faciliterende rol in de participatie van bewoners die in hun complexen wonen. Daarmee brengen zij ideeën van bewoners verder.

Bijeenkomsten kopers en huurders
Wij wonen de vergaderingen van de Verenigingen van Eigenaren (VvE) bij om de belangen van ons bezit te vertegenwoordigen en om wederzijds begrip tussen kopers en huurders te bevorderen. Dit zorgt voor sociale cohesie in de wooncomplexen. Wij vinden het belangrijk dat huurders inzicht hebben in de afwegingen en beslissingen die worden genomen over het complex waarin zij wonen. Bij de vergaderingen zijn onderwerpen als warmtenet, vervanging CV's en rookgaskanalen en leefbaarheid in de complexen onder de aandacht gebracht.

Leefbaarheidskringen
De gemeente Westland initieert leefbaarheidskringen voor iedere kern. Hieraan nemen politie, buitengewoon opsporingsambtenaren, Vitis Welzijn, woningcorporaties, wijkagenten en de gemeente deel. Het doel van deze leefbaarheidskringen is om met de samenwerkende partijen de overlast in de directe woonomgeving snel aan te pakken. Sociaal beheerders en complexbeheerders zijn aangesloten bij deze leefbaarheidskringen. Het is een goede manier om de samenwerking met ketenpartners te intensiveren.

Wijkagenten
Samenwerking met de wijkagenten is heel belangrijk voor de leefbaarheid van onze wijken en complexen. Korte lijnen en frequente afstemming met de wijkagenten zijn daarbij cruciaal. Wijkagenten in de gemeente Westland en de medewerkers sociaal beheer weten elkaar goed te vinden. Als het nodig is, gaat de wijkagent in beiden gemeenten mee op huisbezoek en in het Westland zijn er gezamenlijke spreekuren voor bewoners.

Investeren in samenwerking

Als maatschappelijke en ondernemende organisatie werken wij samen met een netwerk van partners om onze volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Wij zoeken de dialoog met onze stakeholders om te weten welke vragen en verwachtingen er leven. Ook betrekken we stakeholders bij de bepaling van onze volkshuisvestelijke prioriteiten en strategische keuzes. Hieruit volgen ook concrete projecten.





Samenwerking met onze huurdersvereniging, bewonerscommissies, gemeenten, de politiek en stakeholders is verder geoptimaliseerd. In Den Haag bouwen we samenwerking op, in het Westland breiden we samenwerking uit. Ontmoeten was het thema rondom samenwerking in 2025.

Vereniging voor Arcadehuurders

In 2025 heeft Arcade intensief samengewerkt met de Vereniging voor Arcadehuurders (VvA). Deze samenwerking is in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst vastgelegd.

Naast de reguliere kwartaaloverleggen nam Arcade deel aan de Algemene Ledenvergadering van de VvA. Het was waardevol om de betrokkenheid van de aanwezige huurders te ervaren. Hun kritische vragen en zorgen gaven inzicht in wat er leeft binnen de huurdersgroep. De bijeenkomst kende daarnaast een aangename en informele sfeer. Ook werd een brede bijeenkomst met alle bewonerscommissies georganiseerd, gericht op kennismaking en kennisdeling. Deze werd door de deelnemers zeer gewaardeerd en krijgt vanaf nu jaarlijks een vervolg.

In 2025 heeft de VvA advies uitgebracht over de huurverhoging. Dit proces kende de nodige dynamiek door de aangekondigde maar uiteindelijk niet doorgevoerde huurbevriezing. Naar aanleiding van de adviesaanvraag vond een verdiepend overleg plaats waarin de uitgangspunten, totstandkoming en effecten van de huurverhoging zijn besproken, met bijzondere aandacht voor huurders die financieel kwetsbaar zijn. De VvA heeft zich hierbij opnieuw bewezen als een constructieve gesprekspartner.

Daarnaast is intensief samengewerkt aan de Raamovereenkomst Den Haag 2026–2030. Arcade en de VvA hebben gezamenlijk gewerkt aan meerjarige afspraken over thema's die van groot belang zijn voor onze huurders.

Rond het thema klantbenadering organiseerden we een themasessie waarin signalen vanuit de VvA centraal stonden. Een belangrijke uitkomst was dat niet altijd direct een antwoord nodig is; soms is het beter om eerst goed te luisteren, de situatie ter plekke te beoordelen en intern overleg te voeren voordat er een reactie volgt.

Verder hebben we een pilot doorstroming uitgevoerd. Medewerkers van de afdeling Verhuur bezochten samen met de VvA huurders die overwegen kleiner en toegankelijker te gaan wonen. De inzichten uit deze pilot worden meegenomen in het doorstroombeleid dat momenteel wordt ontwikkeld en waarover de VvA advies zal geven. Belangrijke uitgangspunten zijn oplossingsgericht werken en persoonlijk contact. Ondersteuning bij inschrijving op Woonnet Haaglanden en het kunnen aanvragen van een voorinspectie vóór opzegging van de huur helpt huurders beter inzicht te krijgen in de stappen die nodig zijn bij een mogelijke verhuizing.

Bewonerscommissies en werkgroepen

Bewonersparticipatie staat hoog op de agenda. We betrekken bewonerscommissies actief bij het maken van beleid en de uitvoering ervan. Veel huurders denken graag mee over hun directe woonomgeving. Daarom werken we samen met bewoners in onze appartementencomplexen en met bewoners in specifieke wijken om inhoud te geven aan complex- of wijkgerelateerde participatie. We hebben 8 bewonersgroepen in Den Haag en 23 bewonersgroepen in het Westland. In 2025 zijn 4 nieuwe bewonersgroepen opgericht.

Samenwerking met netwerkpartners

Raamovereenkomst prestatieafspraken

In het Westland is in 2024 een nieuwe raamovereenkomst voor de prestatieafspraken vastgesteld. In 2025 is dit proces ook in Den Haag succesvol afgerond. Tijdens beide trajecten is intensief samengewerkt met collega-corporaties, de betrokken huurdersverenigingen – waaronder de Vereniging voor Arcadehuurders – en de gemeenten. Hoewel het proces langdurig en arbeidsintensief was, zijn vernieuwde afspraken tot stand gekomen op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, en leefbaarheid.

In Den Haag werkt Arcade samen met de gemeente, corporaties en zorgpartijen om mensen die kunnen uitstromen uit zorg te huisvesten. Dit gebeurt binnen het reeds bestaande koepelconvenant. Daarnaast neemt Arcade deel aan een klein comité dat aanvullende afspraken voorbereidt om de samenwerking verder te intensiveren. In 2025 is voor het eerst de gezamenlijke taakstelling – het huisvesten van 313 uitstromers uit zorg – vrijwel volledig gerealiseerd. De aanvullende afspraken worden vastgelegd in een allonge, die in 2026 wordt afgerond, ondertekend en geïmplementeerd.

Pilot Gezond en Wel Thuis

In 2024 is de pilot *Gezond en Wel Thuis* gestart in samenwerking met zorgkantoor DSW. In twee woongebouwen wordt gewerkt aan structurele samenwerking met preferente zorgaanbieders: Pieter van Foreest in de M.A. de Ruijterstraat in De Lier en Careyn in de Van Bemmellaan in Monster. Vanuit Arcade is een medewerker gedetacheerd als projectleider.

De pilot verloopt positief. Onderzoeksbureau Obelon toetst in opdracht van DSW de behaalde resultaten, die aanleiding vormen om beide projecten met één jaar te verlengen. Daarnaast is besloten een communitybuilder aan te stellen om de eerste opbrengsten verder te versterken en te borgen. In 2025 zijn de volgende resultaten gerealiseerd:

- Naast het reguliere *voor elkaar*-overleg tussen professionals zijn zogenoemde *voorzorgcirkels* ingericht. Deze bijeenkomsten brengen bewoners vroegtijdig met elkaar in contact, stimuleren onderlinge ondersteuning en vergroten de sociale veiligheid.
- In de M.A. de Ruijterstraat wordt een aanvullende ontmoetingsruimte ingericht. In de Van Bemmellaan functioneert de bestaande ontmoetingsruimte, in samenwerking met de actieve bewonersgroep, al zeer goed.
- Bij de verhuur van nieuwe woningen vinden extra intakegesprekken plaats en maken nieuwe bewoners kennis met de projectleider van *Gezond en Wel Thuis*. In beide projecten wordt gebruikgemaakt van lokaal maatwerk, waarbij bewoners uit de directe omgeving voorrang krijgen.

Krajicek Foundation

In 2025 heeft Arcade twee playgrounds van de Krajicek Foundation geadopteerd. Deze stichting zet zich in voor kinderen in buurten waar sport- en speelvoorzieningen niet vanzelfsprekend zijn. Ook in onze Haagse wijken is de buitenruimte vaak versteend en beperkt, terwijl buitenspelen en sporten belangrijke bijdragen leveren aan gezondheid, sociale ontwikkeling en onderlinge verbinding.
Omdat jeugdontwikkeling een essentieel onderdeel is van leefbare wijken, heeft Arcade twee bestaande playgrounds die midden in onze woningcomplexen liggen, formeel geadopteerd. Hiermee sluiten wij aan bij de andere Haagse corporaties die al eerder playgrounds adopteerden. Op deze manier leveren wij eveneens een bijdrage aan een gezonde en toekomstgerichte leefomgeving voor onze jongste bewoners.

Sociale Verhuurders Haaglanden

De negentien corporaties gevestigd en werkzaam in de regio Haaglanden werken beleidsmatig samen in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In totaal beheren de corporaties samen ruim 158.000 woningen.

In totaal zijn er in 2025 ruim 7.800 woningen verhuurd via Woonnet Haaglanden. Dat is minder dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. De beschikbaarheid is

vooral laag doordat er minder mensen verhuizen waardoor de doorstroming vastloopt. En er zijn weinig nieuwbouwwoningen opgeleverd. Zo werden er in de hele regio iets meer dan 300 nieuwbouwwoningen verhuurd. Om de gemaakte afspraken te halen, moeten dat er dit jaar 1.200 zijn. Ook het aantal verhuringen in de bestaande bouw ligt lager dan gewenst.

Woningnood blijft groot
Uit de Aanbodrapportage blijkt dat de druk op de woningmarkt blijft toenemen. De wachtduur voor een sociale huurwoning is in vijf jaar gestegen van 73 naar 85 maanden. De slaagkans (de kans dat een woningzoekende daadwerkelijk een woning krijgt) is gedaald van 5,8% in 2024 naar 5,6% in 2025.

Meer woningen naar bijzondere doelgroepen
Van alle vrijkomende woningen die onder de Huisvestingsverordening (HVO) vallen, is bijna 30% verhuurd aan bijzondere doelgroepen, zoals mensen die uit instellingen komen. Dat is het maximale percentage dat is afgesproken.

Toewijzingen voldoen aan landelijke regels
De woningcorporaties voldoen nog steeds aan de landelijke regels voor betaalbaarheid. 97,2% van de woningen is passend toegewezen aan huurders met een laag inkomen. Daarmee wordt de 95%-norm ruimschoots gehaald.

In regio Haaglanden is afgesproken dat minimaal 70% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit jaar lag dat percentage op gemiddeld 71,5%. In acht gemeenten, waaronder gemeente Westland wordt de lokale norm (70%) niet gehaald.

De doorstroompotentie in Haaglanden
Het aantal corporatiehuurders in Haaglanden dat in een niet-passende woning woont, daalt al een tijd. Toch woont nog zo'n 28% (ruim 20.000 huishoudens) van de corporatieshuurders in een voor hen te ruime woning. Ongeveer 11.000 huurders (8%) daarvan wonen naast ruim óók "goedkoop scheef". Dit zijn vooral empty nesters waarvan ruim 30% wel overweegt te verhuizen.

Wanneer alle Haaglandse corporatiehuurders opnieuw over de woningvoorraad zouden worden verdeeld naar de passendheidsnormen, zijn er voldoende corporatiewoningen in Haaglanden om alle huidige huurders passend te laten wonen. En als 10% van de te ruim wonende empty nesters verhuist naar een kleinere woning, is er voldoende woningaanbod om alle te krap wonende gezinnen van een passende woning te voorzien. Kortom: genoeg noodzaak én potentie om de doorstroom op gang te brengen.

Samenwerking binnen de regio
De samenwerking is de afgelopen jaren verbreed. De bestuurder van Arcade is bestuurslid van de SVH. Samen met de aangesloten corporaties werkt SVH aan drie actielijnen:
1. Het aanjagen van woningbouwproductie
2. Het versnellen van de energietransitie
3. Het bieden van kansen voor iedereen

Medewerkers van Arcade nemen deel aan diverse stuurgroepen, adviescommissies en projectteams van SVH.

Naast concrete participatie in de genoemde commissies, stuurgroepen, projectteams en werkgroepen hebben Arcade-medewerkers meegedacht en geholpen bij de verdere ontwikkeling van de website voor woningzoekenden, het regionale urgentiebeleid, de nieuwe regionale prestatieafspraken, een tool voor woningruil, een format voor de verhuur van Friends-woningen, bouwstroom Haaglanden (eerste bouwstroom project Waelpolder).

Klachtencommissies
Arcade is samen met andere woningcorporaties aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en de Regionale Klachtencommissie Woonnet Haaglanden. Deze onafhankelijke commissie behandelt geschillen tussen huurders en woningcorporaties.

Samenwerking met gemeente Westland en gemeente Den Haag

Arcade neemt deel aan het regulier sociaal overleg over individuele casussen met de gemeenten Den Haag en Westland en betrokken instanties, zoals zorg, hulpverlening, politie en woningcorporaties. Ook wordt overlegd over het aantal te plaatsen statushouders en uitstromers uit zorginstellingen.

Op regelmatige basis komen wij onder andere samen met het Sociaal Kernteam Westland, Schuldhulpverlening en Vluchtelingenwerk. De samenwerking met welzijnsorganisatie Vitis Welzijn is goed. Wanneer nodig sluiten wij aan bij de Veiligheidskamer. Ook nemen wij deel aan het spoedzoekersoverleg met de gemeente Westland om schrijnende problematiek te bespreken en te zoeken naar oplossingen.

Met de overige Haagse corporaties, de gemeente Den Haag en de politie wordt uitvoering gegeven aan de overeenkomsten over de uitwisseling van gegevens om woonfraude, hennepteelt en andere overtredingen die vallen onder de Opiumwet goed te kunnen bestrijden.

Investeren in duurzaamheid

Investeringen in energiebesparing en duurzaamheid dragen bij aan een beter milieu, gezond binnenklimaat, lagere woonlasten en meer comfort voor huurders.





Duurzaamheidsbeleid

Duurzaamheid ontwikkelt zich tot een breed en samenhangend begrip dat naast energieverbruik ook circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie omvat. Bij de ontwikkeling van onze woningen en de inrichting van de (openbare) ruimte houden wij nadrukkelijk rekening met deze thema's.

Het energetisch verbeteren van de woningvoorraad blijft voor Arcade de hoogste prioriteit. Hiermee verlagen wij de woonlasten van onze huurders en sluiten wij aan bij de duurzaamheidsambities van de sector. Daarbij geven wij voorrang aan maatregelen waarvan bewoners direct profijt hebben.

Ambitie richting 2050

Onze duurzaamheidsvisie en bijbehorende doelstellingen richten zich op 2050. Dit sluit aan bij nationale en internationale klimaatafspraken, wetenschappelijke inzichten en beleidskaders die dit jaar als referentie hanteren.

Voor 2050 hebben wij vijf strategische doelen geformuleerd:

1. *Gezond binnenklimaat en lagere energielasten*
   Huurders beschikken over een gezond binnenklimaat, een lager energieverbruik en een energierekening die onder het landelijk gemiddelde ligt.
2. *Klimaatadaptieve woningen en buurten*
   Onze woningen en de directe leefomgeving zijn ingericht op een veranderend klimaat.
3. *Duurzaam gebruik van woningen*
   Huurders worden gestimuleerd en gefaciliteerd om woningen op een duurzame manier te gebruiken.
4. *Volledig biobased of circulair bouwen*
   Nieuwbouw wordt volledig biobased of circulair gerealiseerd.
5. *Voldoen aan het Akkoord van Parijs*
   Door het behalen van bovenstaande doelstellingen dragen wij bij aan de klimaatdoelen zoals vastgelegd in het Akkoord van Parijs.

Duurzaamheid en onderhoud

Aanpak woningen met E,F,G label

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G energielabel uit de corporatiesector verdwenen moeten zijn. Arcade is in 2022 gestart met het project "*E F G weg ermee*" voor de verduurzaming van 808 woningen met een E-, F- of G label. Sindsdien worden bij mutatieonderhoud en planmatig onderhoud aanvullende duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, bovenop de ingrepen die al waren opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting. Eind 2025 resteerden nog circa 300 woningen met een E-, F- of G label. Voor een aanzienlijk deel hiervan zijn de verduurzamingsmaatregelen al in uitvoering of ingepland voor de nabije toekomst. Arcade zet in om eind 2028 geen woningen met deze labels meer in bezit te hebben.

Duurzaamheid in planmatig onderhoud

Bij planmatig onderhoud wordt nadrukkelijk gestuurd op materiaalkeuzes en duurzaamheidsmaatregelen die daadwerkelijk bijdragen aan verbetering van het energielabel. Arcade hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- *Isolatiestandaard*
  De isolatiestandaard geldt als minimale norm voor bouwdelen die aan vervanging toe zijn.
- *Vervanging van kozijnen, ramen en deuren*
  - Kunststof heeft de voorkeur, waarbij uitsluitend wordt gewerkt met fabrikanten die zijn aangesloten bij het recyclingsysteem van de Vereniging Kunststof Gevel-elementenindustrie (VKG).
  - Bij toepassing van houten kozijnen schrijven wij bij voorkeur FSC gecertificeerd hout voor, afkomstig uit verantwoord beheerde bossen.
- *Beglazing*
  Bij complexmatig schilderwerk aan woningen met enkele of dubbele beglazing wordt deze vervangen door HR++ beglazing.
- *Verfproducten*
  Toegepaste verf moet voldoen aan professionele kwaliteitseisen en actuele milieunormen voor het beperken van vluchtige organische stoffen (VOC wetgeving).
- *Dakbedekking*
  Bij vervanging van dakbedekking wordt standaard onderzocht of aanvullende isolatie kan worden toegepast.
- *Verlichting*
  Algemene complexverlichting wordt bij vervanging omgezet naar energiezuinige LED armaturen.
- *Verwarming*
  - Bij vervanging van cv ketels worden hoogrendementsketels geplaatst of – waar mogelijk – een verbeterd alternatief zoals een hybride warmtepomp.
  - Cv ketels die vrijkomen door het gasloos maken van woningen worden hergebruikt waar dat verantwoord is.
  - Huurders met open verbrandingstoestellen worden actief benaderd voor overstap naar een gesloten cv installatie.
- *Radiatoren*
  In oudere complexen worden standaard radiatorkranen bij vervanging vervangen door thermostatische kranen, onder meer vanwege het bedieningsgemak en energiebesparing.
- *Keukens*
  Nieuwe keukenblokken zijn standaard de biobased variant van de keukenleverancier.
- *Tegelwerk*
  Bij vervanging van tegelwerk wordt een product voorgeschreven met gegarandeerde naleverbaarheid.

Duurzaamheid en groot onderhoud

Een ander natuurlijk moment om te investeren in duurzaamheid is bij groot onderhoud en projectmatige woningverbetering. Op complexniveau wordt bepaald welke maatregelen nodig of mogelijk zijn om woningen 'transitie gereed' te maken en minimaal te laten voldoen aan de isolatiestandaard.

In 2025 is het grootonderhoud project Prins Hendrikstraat uitgevoerd en opgeleverd. Het project omvat de aanpak van 97 eengezinswoningen in 's-Gravenzande. Door de extra

duurzaamheidsingrepen verbetert het energielabel van label G naar A+.

In 2025 zijn de volgende grootonderhoudsprojecten in opstartfase of in uitvoering:

- Soesterbergstraat: 28 appartementen in Den Haag
- Gerrit van Heemskerkstraat: 51 eengezinswoningen in Naaldwijk
- Mauritslaan: 51 eengezinswoningen in Poeldijk.

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 'Groot onderhoud in uitvoering' in het hoofdstuk 'Investeren in beschikbaarheid'.

Duurzaamheid en nieuwbouw

In 2025 is één nieuwbouwproject opgeleverd van 145 zorg appartementen. Alle nieuwbouw wordt energiezuinig gerealiseerd conform de eisen van het Bouwbesluit. Per project wordt beoordeeld welke vorm van warmteopwekking het meest passend is voor de betreffende locatie. Afhankelijk van de situatie worden projecten aangesloten op een geothermisch warmtenet of uitgerust met lucht-water- of water-waterwarmtepompen. Waar mogelijk worden woningen voorzien van zonnepanelen. Dit draagt bij aan een lagere energierekening voor huurders en vermindert het gebruik van fossiele brandstoffen en de daarmee gepaard gaande CO_2 uitstoot. Door toepassing van extra zonnepanelen presteren deze woningen beter dan de wettelijke minimumeisen.

De milieuprestatieberekening (Milieu Prestatie Gebouwen, MPG) is verplicht bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning. De MPG geeft inzicht in de milieubelasting van de toegepaste bouwmaterialen. Per 1 juli 2021 is de maximaal toegestane MPG waarde voor nieuwbouwwoningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Dit moet leiden tot een verdere verduurzaming en toename van circulair bouwen. Verdere aanscherping van de norm is door de overheid aangekondigd, maar vooralsnog uitgesteld. De MPG-score van het opgeleverde nieuwbouwcomplex is 0,98.

Innovatieprojecten en energietransitie

De rijksoverheid streeft naar een CO_2 neutrale woningvoorraad in 2050. Om hieraan bij te dragen, sluit Arcade zoveel mogelijk aan bij gemeentelijke warmte- en energieplannen. Wij volgen de regionale ontwikkelingen nauwgezet en participeren in collectieve, duurzaam georganiseerde oplossingen in samenwerking met gemeenten en nutsbedrijven. Hieronder worden de belangrijkste lopende projecten toegelicht.

Warmtenet Monster

In 2026 start de aanleg van het warmtenet Monster. Fase 1 omvat de aansluiting van 761 woningen en drie gemeentelijke panden in de periode 2026–2029. Na succesvolle afronding van fase 1 wordt fase 2 gerealiseerd, waarin de resterende 559 woningen in Monster en Ter Heijde worden aangesloten. De uitvoering van fase 2 staat gepland voor 2029–2031. In totaal worden hiermee 1.320 woningen aangesloten op het warmtenet.

Warmtenet Naaldwijk

In de wijk Kruisbroek in Naaldwijk vindt een verkenning plaats naar de kansen voor de aanleg van een warmtenet bij circa 148 woningen van Arcade. De gemeente wil hier in 2029 de riolering vervangen en onderzoekt



samen met betrokken partijen de mogelijkheid om deze werkzaamheden te combineren met de aanleg van duurzame warmte-infrastructuur.

Warmtenet Den Haag
Arcade werkt samen met de gemeente Den Haag, Staedion, Haag Wonen en Hof Wonen aan de ontwikkeling van een publiek warmtenet. De gemeente heeft NetVerder aangewezen als warmteleverancier. De deelnemende corporaties hebben gezamenlijk een position paper en een routekaart opgesteld, waarin de voorkeursgebieden voor aansluiting zijn vastgelegd. Voor Arcade zijn de Schilderswijk en Transvaal als kansrijke wijken aangewezen; hier beschikt Arcade over 774 woningen. De gemeente voorziet een start in 2029.

Warmtepompen
Bij groot onderhoud vervangt Arcade traditionele cv-installaties door duurzame alternatieven, zoals (hybride) warmtepompen of all-electric systemen. Alleen wanneer op korte termijn een geschikter duurzaam alternatief beschikbaar is, wordt hiervan afgeweken. Sinds 2024 zijn in totaal 239 warmtepompen geplaatst.

Circulaire keukens en gasloos koken
Bij zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten wordt gekozen voor biobased keukens. Huurders kunnen kiezen uit zes kleurvarianten, wat bijdraagt aan een langere gebruiksduur door betere aansluiting op hun woonwensen. Bovendien worden bij vervanging van keukens standaard elektrische kookgroepen aangelegd, zodat woningen voorbereid zijn op een volledig gasloze toekomst.

Zonnepanelen
Sinds 2019 werkt Arcade samen met WoCoZon aan de plaatsing van zonnepanelen op daken van bestaande eengezinswoningen in het Westland. In overleg met Arcade en de huurder worden per woning zonnepanelen aangebracht. Huurders betalen hiervoor een bijdrage via de servicekosten. Door de aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling komen er momenteel geen nieuwe aanvragen binnen voor het plaatsen van zonnepanelen op het bestaande woningbezit. Besloten is dat WoCoZon tijdelijk geen nieuwe installaties plaatst. Aanleiding hiervoor is dat de huidige wetgeving het vooruitzicht geeft dat huurders na beëindiging van de salderingsregeling mogelijk hogere kosten zullen hebben. Arcade wacht de definitieve wetgeving af voordat het plaatsen van zonnepanelen op bestaand bezit wordt hervat. Tot op heden zijn 2.208 woningen voorzien van zonnepanelen.

Energielabel per woonkern
Alle woningen in ons bezit zijn voorzien van een energielabel. Afgemelde energielabels hebben een geldigheidsduur van tien jaar. Het energielabel van een woning kan wijzigen door aanpassingen in de wettelijke rekenmethodiek of door uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Het formeel afgemelde label kan niet altijd direct worden geactualiseerd. Het pré-label geeft echter wel de actuele energetische situatie van de woning weer. Daarom rapporteren wij naast het afgemelde label ook het pré-label.

Op basis van de pré-labels heeft ons woningbezit in 2025 gemiddeld energielabel B. In de tabel is per woonkern het gemiddelde pré-label weergegeven. Het energielabel verbetert door diverse duurzaamheidsingrepen in de bestaande voorraad, zoals maatregelen tijdens groot onderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud, evenals door de toevoeging van nieuwbouw. De focus ligt hierbij op isolatie en het verlagen van de gemiddelde warmtevraag van de sociale woningvoorraad:
- van 102 kWh/m² nu,
- naar 94 kWh/m² in 2030,
- en 87 kWh/m² in 2034.

Energielabels per woonkern 2025

Woonkern	Energielabel (Pré-label)	Gemiddelde warmtevraag (kWh/m²) per kern
Ter Heijde	B	104
Monster	B	111
Naaldwijk	C	119
Poeldijk	B	105
De Lier	A	98
Honselersdijk	A	63
's-Gravenzande	A	99
's-Gravenhage	A	89
Totaal gem.	**B**	**102**

Energielabels per woonkern 2024

Woonkern	Pré-label	Gemiddelde energiebehoefte EP1 (kWh/m²)
Ter Heijde	B	114
Monster	B	114
Naaldwijk	C	122
Poeldijk	B	112
De Lier	A	103
Honselersdijk	A	73
's-Gravenzande	B	109
's-Gravenhage	A	106
Totaal gem.	**B**	**111**

CO_2-vermindering

In 2030 moet Nederland 55% minder broeikasgassen uitstoten vergeleken met 1990. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO_2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Dit vertaalt zich in een gebruiksgebonden en materiaal gebonden CO_2-uitstoot van de woningen. Het gebruiksgebonden deel monitoren wij sinds 2022.

CO_2-uitstoot woningvoorraad

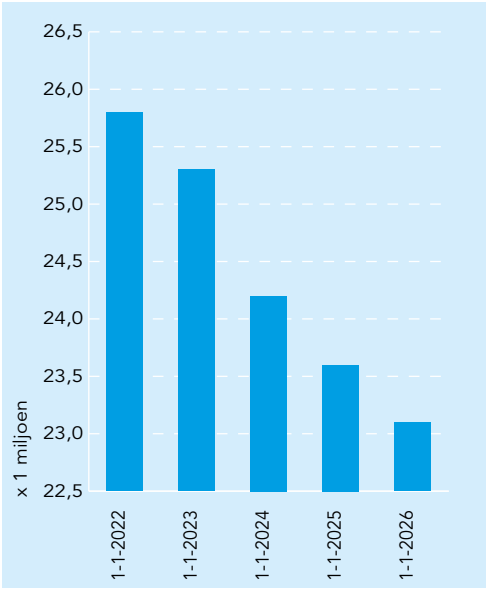
De onderstaande grafiek toont de totale CO_2-uitstoot (in kilogram) van onze woningen met een geregistreerd energielabel. Hieruit blijkt een dalende trend. Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2026 is een gebruiksgebonden CO_2-reductie van 12% gerealiseerd. Dit komt overeen met een totale besparing van 2.719.189 kg CO_2.

CO_2-uitstoot per gemeente

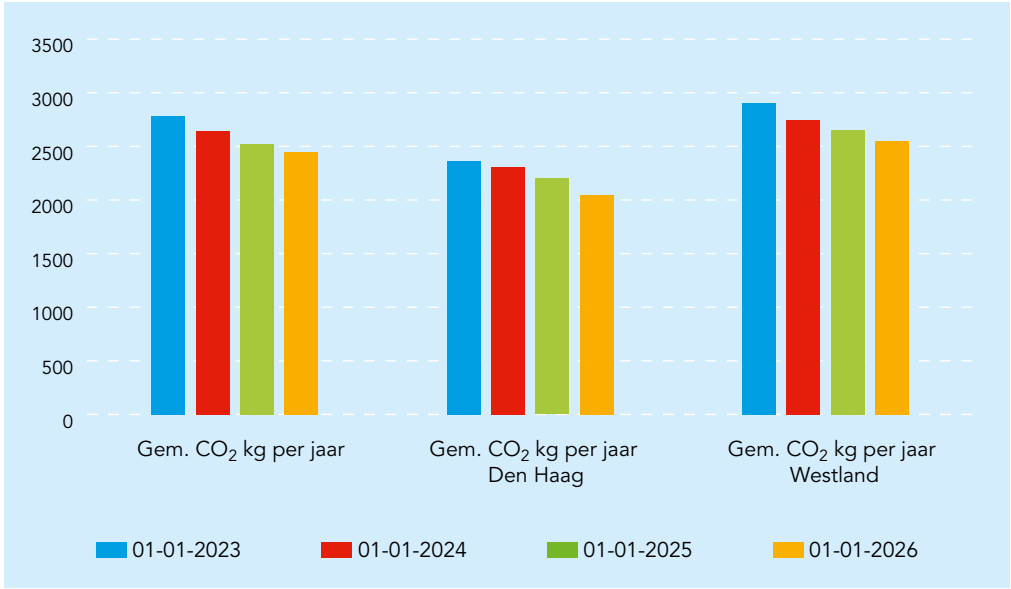
In de onderstaande grafiek is de gemiddelde CO_2-uitstoot per gemeente weergegeven. In beide gemeenten zien wij een dalende trend als het gaat om het gemiddelde CO_2-verbruik per woning.



CO_2-uitstoot (kg) totaal gebruiksgebonden



Gemiddelde CO_2-emissie per woning



Investeren in organisatie en personeel

In onze organisatie staan klantgerichtheid en samenwerking centraal.




3 t/m 69

Klanttevredenheid

Kwaliteitsmetingen

Tevreden huurders vormen een belangrijke pijler van onze dienstverlening. Daarom laten wij jaarlijks USP Marketing Consultancy onderzoeken in hoeverre onze service aansluit bij de verwachtingen en behoeften van onze klanten. De inzichten uit deze onderzoeken helpen ons om onze dienstverlening continu te verbeteren én om te leren van andere corporaties. USP beoordeelt hierbij de processen verhuur, huur opzeggen en dagelijks onderhoud.

Wij streven naar een gemiddeld rapportcijfer van minimaal 7,5 en een tevredenheidspercentage van 85% of hoger.

In 2025 waardeerden nieuwe huurders het proces verhuur met een mooie 7,9. Vertrekkende huurders beoordeelden het proces met 7,2. Hier ligt een kans om de informatie over de mogelijkheid tot overname van zaken in de woning verder te verduidelijken. Huurders met een reparatieverzoek gaven het proces zelfs een 7,9. Het aandeel tevreden huurders ligt ruim boven onze norm, waarmee we onze doelstelling ook dit jaar hebben behaald.

Dienstverlening

In 2025 zette Arcade belangrijke stappen in het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid van de dienstverlening. Met de introductie van het huurdersportaal, de doorontwikkeling van onze digitale omgeving én de lancering van de Mijn Arcade-app is een stevige basis gelegd voor een moderne, gebruiksvriendelijke en efficiënte dienstverlening.
Tegelijkertijd bood het jaar inzichten in waar verdere versterking mogelijk is, met name op het gebied van capaciteit binnen het Klant Contact Centrum (KCC). Deze inzichten helpen ons gericht te investeren in een duurzame en professionele bezetting

Contact

Goede telefonische bereikbaarheid blijft essentieel voor onze dienstverlening. In 2025 ontvingen we 44.915 telefoongesprekken, waarvan een groot deel betrekking had op reparatieverzoeken. Door personele wisselingen eind 2025 werd zichtbaar hoe belangrijk het is om kennis en ervaring structureel te borgen binnen het KCC. Door intensief samen te werken en maatregelen te treffen gericht op duurzame bezetting en kwaliteitsborging, zetten we stappen om de dienstverlening verder te versterken.

Klantvolgsysteem (KVS)

Het Klantvolgsysteem speelt een steeds centralere en stabielere rol in het registreren en afhandelen van klantcontacten. In 2025 werden 32.693 taken aangemaakt via medewerkers, het huurdersportaal of de website. Het groeiende aantal taken laat zien dat huurders het systeem steeds beter weten te vinden en dat de digitale ondersteuning goed aansluit op hun behoefte.
Deze ontwikkeling biedt mooie kansen om onze werkprocessen verder te optimaliseren. Door slim gebruik te blijven maken van het KVS kunnen we processen efficiënter inrichten, de samenwerking tussen teams versterken en de werkdruk structureel verlagen.

Huurdersportaal en Mijn Arcade-app

Het huurdersportaal vervult een steeds belangrijkere rol in het digitaal afhandelen van verzoeken. In 2025 maakten 1.700 actieve gebruikers gebruik van het portaal. De koppeling met de beslisboom voor reparatieonderhoud is na technisch onderzoek opnieuw succesvol geactiveerd. Hierdoor worden reparatieprocessen beter digitaal ondersteund, wat bijdraagt aan een snellere en nauwkeurigere afhandeling van verzoeken.

In augustus lanceerden we de Mijn Arcade-app, die dezelfde functionaliteiten biedt als het huurdersportaal, maar dan geoptimaliseerd voor mobiel gebruik. Met 710 downloads in de eerste maanden zien we dat deze laagdrempelige en gebruiksvriendelijke app goed wordt omarmd door onze huurders. De app vormt daarmee een waardevolle aanvulling op onze bewonerscommunicatie en versterkt de toegankelijkheid van onze dienstverlening.

Vooruitblik en verdere professionalisering

In 2025 heeft Arcade op digitaal gebied stappen vooruitgezet. Tegelijkertijd benadrukken de ervaringen van dit jaar het belang van voldoende capaciteit en professionaliteit binnen het KCC om de kwaliteit van dienstverlening blijvend te waarborgen.

Op basis van eerdere klantreizen (nieuwe huurders, vertrekkende huurders, reparatieonderhoud) hebben we al belangrijke verbeteringen gerealiseerd, waaronder de introductie van het huurdersportaal. In 2025 zijn we gestart met nieuwe klantreizen gericht op overlast, groot onderhoud en huurincasso, waarmee we ook deze processen verder willen professionaliseren en de klantbeleving blijven versterken.

Klachten, huurcommissie en KCWZH

Bewoners die niet tevreden zijn over onze dienstverlening kunnen een klacht indienen via onze interne klachtenprocedure. In 2025 is deze procedure aangescherpt met als doel de kwaliteit van de afhandeling te verbeteren en beter inzicht te krijgen in de aard van klachten, zodat herhaling kan worden voorkomen.

Sinds de start van de registratie in augustus 2025 zijn 28 klachten ontvangen. Hiervan zijn 25 klachten afgehandeld en 3 klachten nog in behandeling.

In 2025 hebben huurders 35 zaken aanhangig gemaakt bij de Huurcommissie:
- 11 dossiers over onderhoud, waarvan 3 dossiers gegrond zijn verklaard.
- 24 dossiers over de jaarlijkse huurverhoging, die allen ongegrond zijn verklaard.

Daarnaast zijn in 2025 twee klachten over Arcade behandeld door de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH). Beide zaken zijn in het voordeel van Arcade beslist.

Tot slot is in 2025 één klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie Woonnet Haaglanden (RKWH). Deze zaak is op dit moment nog in behandeling.

Beleidsadviseur
De externe omgeving verandert snel en corporaties worden geconfronteerd met steeds complexere maatschappelijke opgaven. Om hier adequaat op in te spelen, is in 2025 een beleidsadviseur aangesteld. De beleidsadviseur richt zich in eerste instantie op het domein wonen.

Managementteam

Op 31 december 2025 bestaat ons managementteam uit:

Naam	*Functie*
Wilfried Stribos	directeur-bestuurder
Peter de Zoete	manager financiën
Reinder Zuurmond	manager vastgoed
Sabine Smits Schouten	manager wonen

Personeel
Arcade streeft naar een competente en diverse samenstelling van het personeelsbestand met een evenwichtige man-vrouwverdeling. Per 31 december 2025 maken vrouwen net als in 2024 voor 53% deel uit van het voltallige personeel en voor 25% deel uit van het managementteam en voor 60% (2024: 33%) deel uit van de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder is een man. Per 31 december 2025 zijn 88 medewerkers in dienst. De formatie is 79,2 fte (exclusief vacatures). Een fulltime dienstverband is 36 uur per week.

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 47 jaar (2024: 46 jaar).

Formatie

	Man	Vrouw	Totaal
Fulltime	33	19	52
Parttime	8	28	36
Totaal	**41**	**47**	**88**

Leeftijdsklasse

	Man	Vrouw	Totaal
Tot en met 29 jaar	3	4	7
30-39 jaar	10	8	18
40-49 jaar	9	20	29
50-59 jaar	11	11	22
60-67 jaar	8	4	12
Totaal	**41**	**47**	**88**

Personele ontwikkeling

In 2025 zijn 17 nieuwe medewerkers in dienst getreden. Daarnaast is bij 12 medewerkers de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd omgezet naar een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Binnen de organisatie hebben twee medewerkers een interne functiewijziging doorgemaakt. In totaal zijn zeven medewerkers uit dienst getreden. Daarnaast is één medewerker gedurende het jaar voor 16 uur per week gedetacheerd als projectleider voor twee pilots van Gezond en Wel Thuis.

Stage

Wij vinden het belangrijk om studenten de kans te bieden praktijkervaring op te doen binnen onze organisatie. Via onze website en in samenwerking met diverse (hoge)scholen stimuleren wij studenten om bij ons stage te lopen. In 2025 hebben drie HBO-studenten bij ons stage gelopen:
- Twee stagiairs bij de afdeling Staf
- Eén stagiaire bij de afdeling Wonen

De stagiaire bij Wonen is in 2025 in dienst getreden bij de afdeling Sociaal beheer. Daarnaast volgt één medewerker een werk-leertraject en bevindt hij zich in het laatste jaar van zijn duale opleiding.

P&O-plan

De doelstellingen en uitgangspunten van Arcade zijn vastgelegd in het Koersplan 2023–2027. Op basis hiervan heeft P&O een integraal plan opgesteld met concrete doelstellingen voor het personeelsbeleid. Daarbij streven wij ernaar dat:
- Organisatie-inrichting en -cultuur zijn afgestemd op het realiseren van onze (strategische) ambities en op de kernwaarden van Arcade.
- Talenten van medewerkers optimaal worden benut, en de voor de toekomst benodigde competenties tijdig worden ontwikkeld. Hiermee borgen we dat we onze doelen effectief kunnen behalen en een uitdagende en inspirerende werkomgeving bieden.
- Arcade een aantrekkelijke werkgever is én blijft voor huidige en toekomstige medewerkers.
- We de mogelijkheden van technologische ontwikkelingen en digitalisering optimaal benutten om ons werk efficiënter en effectiever te maken.

Strategische personeelsplanning

Begin 2025 is gestart met de strategische personeelsplanning (SPP). Hierbij zijn de interne en externe ontwikkelingen voor de komende drie jaar in kaart gebracht. Voor diverse functies binnen meerdere afdelingen is onderzocht welke impact deze ontwikkelingen hebben op het werk en welke competenties in de toekomst nodig zijn. Met de afdeling Wonen is afgesproken om dit proces verder te verdiepen: de toekomstige personeelsbehoefte wordt afgezet tegen de huidige bezetting, waarna een concreet plan van aanpak wordt opgesteld. De overige afdelingen sluiten hierna aan.

Actualisatie functiebeschrijvingen

In de tweede helft van 2025 is het functiehuis geactualiseerd, met ondersteuning van externe adviseurs. Hierbij is een zorgvuldig en transparant proces doorlopen. De volledige actualisatie heeft geleid tot beter inzicht in overlappingen en hiaten binnen het functiehuis. Na afronding zijn de functiebeschrijvingen vastgesteld en is de bijbehorende functiewaardering uitgevoerd.

Gesprekscyclus

Medewerkers krijgen op basis van het evaluatiegesprek de ruimte om zelf te

bepalen hoe zij invulling geven aan het behalen van (ontwikkel)doelen. Door zelfreflectie te stimuleren, doet de medewerker zelf nieuwe inzichten op die leiden tot goede resultaten en persoonlijke ontwikkeling. Op deze manier draagt de gesprekscyclus bij aan de verdere persoonlijke ontwikkeling, het werkplezier en de betrokkenheid van medewerkers. Daarnaast worden met leidinggevende en medewerkers 1 op 1 gesprekken gevoerd over de werkzaamheden, projecten en de jaardoelen. Er wordt besproken wat medewerkers nodig hebben om het werk te kunnen uitoefenen.

Ontwikkeling (opleiding & training)

Wij stimuleren medewerkers om actief na te denken over hun talenten en deze optimaal in te zetten. Medewerkers en leidinggevenden maken concrete ontwikkelafspraken, die de basis vormen voor het jaarlijkse opleidingsplan.

We investeren gericht in ontwikkeling via onder andere de online leeromgeving De Corporatie Academie (DCA), waar medewerkers zelf passende leeractiviteiten kunnen kiezen. Nieuwe medewerkers volgen standaard e-learnings over integriteit, cybersecurity & privacy en oriëntatie volkshuisvesting.

Daarnaast zijn diverse incompany trainingen georganiseerd, waaronder vakgerichte opleidingen (zoals vochthinder, liftbevrijding, basiskennis Luxs, AI workshops, EHBO/BHV).

Ook zijn herhaaldelijk trainingen klantgericht schrijven aangeboden en is een opleiding woningwaarderingsstelsel verzorgd voor verhuurmakelaars.

De teams Wonen Verhuur en Verhuuradministratie & Incasso zijn gestart met trainingen in klantgericht en procesgericht werken volgens de lean six sigma-methodiek, gericht op efficiënter en foutloos werken. De afdeling Financiën is begonnen met de DISC training om om inzicht te geven in gedrag, communicatie en samenwerking.

Naast formele opleidingen stimuleren we medewerkers om zich breed te blijven ontwikkelen via zelfsturend leren, zoals kennisdeling, deelname aan communities, feedback vragen, netwerkontwikkeling en interne stages. Hierbij ligt de nadruk op (integraal) samenwerken, klantgerichtheid, leiderschap en eigenaarschap.

Integriteit

Integriteit is een essentieel aandachtspunt binnen onze organisatie. De afspraken en verwachtingen op dit gebied zijn vastgelegd in onze integriteitscode. Om de bewustwording en kennis van dit onderwerp te vergroten, volgt iedere medewerker de e-learning Integriteit.

In 2025 is één melding van grensoverschrijdend gedrag gedaan. Deze melding is zorgvuldig en adequaat afgehandeld. Er zijn passende maatregelen genomen naar aanleiding van het incident.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2025 bedraagt 5,94% (2024: 4,25%). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door langdurig verzuim. Het ziekteverzuimcijfer is berekend exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof. Aan het einde van 2025 zien we een voorzichtige daling van het langdurig verzuim.

Arbo

Het arbobeleidsplan, het bedrijfshulpverleningsplan, het ontruimingsplan, het agressieprotocol en het plan van aanpak uit de RI&E zijn in 2025 geactualiseerd.

Ziekteverzuim

	Percentage
1e tertiaal	5,54%
2e tertiaal	6,76%
3e tertiaal	5,58%
Gemiddeld	**5,94%**

Daarnaast is medio 2025 een nieuwe RI&E uitgevoerd door ArboNed. De resultaten hiervan en het bijbehorende plan van aanpak worden begin 2026 verwacht.

Vitaliteit

Wij investeren in vitaliteit om gezondheid, werkdruk, energie, veerkracht en motivatie te bevorderen, met als doel de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te versterken. Periodiek organiseren wij vitaliteitsactiviteiten om bewustwording te vergroten. Tijdens de Nationale Vitaliteitsweek zijn onder andere een gezamenlijke gezonde lunch, fruitaanbod en trapgebruik-stimulering georganiseerd. Begin 2025 zijn de workshops Ademhaling en Baas in eigen inbox aangeboden, die beide goed zijn bezocht en positief zijn ontvangen. In het najaar vonden een stoelmassage en een workshop line-dance plaats.

Via Intranet en De Corporatie Academie zijn diverse e-learnings en online workshops beschikbaar die bijdragen aan de vitaliteit van medewerkers.

Automatisering

In 2025 is verder uitvoering gegeven aan de plannen die in de roadmap en het beleidsplan automatisering en informatisering staan. In 2025 zijn investeringen gedaan in toepassingen om de huurder beter te kunnen ondersteunen en beveiligingstoepassingen om de beveiliging van de automatiseringsomgeving verder te verbeteren.

Tobias 365 & Digitalisering

In 2025 is sterk ingezet op het optimaliseren van Tobias 365. Het serviceplan met Aareon is geactiveerd en later uitgebreid met de BI-tool Sonar. Diverse releases zijn succesvol geïmplementeerd. Nieuwe modules zoals Leefbaarheid, Huurbezwaren, Contractenbeheer en de koppeling met het Klantvolgsysteem (ZIG) zijn ingericht of opgeleverd. De Aareon Academy is uitgerold en de Procuratie-app volgt begin 2026. Door wijzigingen in Microsoft-licentiestructuren




Arcade
Woonzorgpark Rusenburg - Den Haag
145 sociale huurappartementen



is gestart met een herziening van autorisaties en licentiegebruik.

Beveiliging & Risicobeheersing
De Microsoft Defender secure score bleef stabiel op 85%. Maandelijkse aanscherping van instellingen vond plaats in samenwerking met Avantage.
Phishingcampagnes door Fox IT toonden verbeterpunten; bewustwordingsactiviteiten zijn opgeschaald.
Het ISMS-proces is uitgevoerd: risicoanalyse, toetsing en rapportage zijn afgerond, met aandachtspunten voor 2026 zoals autorisatiebeheer en incidentmeldingen.
Daarnaast zijn voorbereid:
- implementatie van een nieuwe firewall
- een PEN-test (2026)
- actualisatie van het IT crisisplan.

In 2025 heeft het crisisteam een oefening uitgevoerd, met vervolgacties voor 2026 zoals Business Continuïty Management-ontwikkeling en afspraken met leveranciers.

Datamanagement & Vastgoedinformatie
Een onderzoek naar vastgoeddata laat zien dat meer focus op datakwaliteit en eigenaarschap noodzakelijk is. Een werkgroep onder leiding van Chaptr2 werkt dit uit, met een eerste toepassing in de complexbeheerplannen. In 2025 zijn datastromen geïnventariseerd, ontbrekende data in kaart gebracht en zijn de eerste data-eigenaren benoemd.

Huurderapp & Klantcontact
Na oplossing van technische koppelingproblemen tussen Tobias 365 en het ZIG-KVS is de Huurderapp in 2025 voorbereid en in de zomer live gegaan. Het huurdersportaal wordt actief onder de aandacht gebracht middels een communicatiecampagne.

Technische Ontwikkelingen
- Printers zijn vervangen en SaaS gestuurd ingericht.
- Netwerkschijven worden opgeschoond als voorbereiding op de migratie naar SharePoint, inclusief een project voor de fotobibliotheek.
- Luxs is verder uitgebreid met woningkenmerken; opleidingen voor kerngebruikers zijn uitgevoerd.
- Clappform voor sociaal beheer is opgeleverd.
- Voorbereidingen voor een nieuw Klantvolgsysteem (ZIG) zijn in gang gezet.

AI Initiatieven
Er is een AI-inspiratiesessie gehouden en een AI-beleidsdocument opgesteld. Drie AI-projecten zijn gestart:
- ondersteuning bij het opstellen van brieven,
- automatisch notuleren,
- een AI-assistent voor ICT- en HR vragen (oplevering 2026).

Deze initiatieven worden in 2026 verder uitgerold.

Datalekken
In 2025 zijn in totaal vijf datalekken geregistreerd. Het betrof interne meldingen waarbij e-mails per abuis naar een onjuiste geadresseerde zijn verzonden. Na beoordeling is vastgesteld dat geen van deze datalekken meldplichtig was bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Arcade heeft de betrokkenen geïnformeerd, excuses aangeboden en de ontvangers verzocht de betreffende informatie te verwijderen. Tevens zijn de betrokkenen gewezen op de mogelijke risico's

In 2025 zijn in totaal twee aanvragen ontvangen voor inzage in persoonsgegevens. In beide gevallen is aan het verzoek van de huurder voldaan.

Ondernemingsraad
Samen werken aan een sterke organisatie
De ondernemingsraad (OR) kijkt terug op een jaar waarin samenwerking, betrokkenheid en vooruitgang centraal stonden. Wij zetten ons in om de stem van collega's te laten horen én samen met de organisatie te bouwen aan een toekomstbestendig Arcade. Het jaarlijkse OR jaarverslag wordt via het intranet gedeeld zodat alle collega's inzicht houden in onze werkzaamheden en resultaten. Eind 2025 bestond de OR uit: Ronald Borsje (voorzitter), Sabrina Gelauf (secretaris), Jeroen van der Gaag (lid) en Esther Bakker (lid).
In 2025 voerden we vier constructieve overlegvergaderingen met directeur bestuurder Wilfried Stribos. Daarnaast vonden meerdere themasessies en werkoverleggen plaats, waarin ruimte was voor verdieping en dialoog. Op 10 december spraken we met de Raad van Commissarissen (RvC). Dat gesprek stond in het teken van de koers van Arcade, de topstructuur, de aflopende zittingstermijn van de directeur bestuurder in 2026 en wat er leeft onder de medewerkers.

Wat speelde in 2025?
2025 was een jaar van beweging: projecten kwamen op stoom, structuren werden aangescherpt en er werd stevig ingezet op toekomstgericht personeelsbeleid.

Belangrijkste thema's
- Doorontwikkeling en actualisering van functiebeschrijvingen
- Voortgang werving en invulling vacatures
- Mogelijke verbeteringen in secundaire arbeidsvoorwaarden
- Strategische personeelsplanning (SPP) als basis voor duurzame inzetbaarheid
- Richtlijnen rondom alcohol- en drugsbeleid
- Herinrichting van de topstructuur van Arcade
- Voorbereidingen voor de OR verkiezingen in januari 2026
- Voorbereiding op de visitatie van Arcade in 2026

Advies & instemming
- Instemming met geactualiseerde functiebeschrijvingen

Samen vooruit
De samenwerking tussen de OR en de directeur-bestuurder kenmerkt zich door openheid, respect en een gezamenlijke drive om Arcade steeds beter te maken. Dankzij deze professionele samenwerking kunnen

we als organisatie snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen, kansen benutten en uitdagingen daadkrachtig oppakken. De OR blijft zich inzetten voor een gezonde balans tussen de belangen van Arcade en die van alle medewerkers. Samen bouwen we aan een sterke organisatie, waarin medewerkers gehoord worden en met plezier en trots bijdragen aan onze maatschappelijke opgave.

PR & Communicatie

In 2025 heeft PR & Communicatie bijgedragen aan de communicatie richting huurders, medewerkers en stakeholders met als doel hen tijdig en duidelijk te informeren en te betrekken bij de activiteiten van Arcade. De website, het intranet en LinkedIn zijn actief ingezet voor het delen van relevante informatie. De communicatiestrategie is voltooid en gepresenteerd aan het managementteam. Binnen PR & Communicatie was specifieke aandacht voor de thema's duurzaamheid, leefbaarheid, participatie en samenwerking.

Interne communicatie

Medewerkers zijn gestimuleerd om het intranet te gebruiken als platform voor interne communicatie en kennisdeling. Daarnaast is dagelijks een nieuwsbrief verstuurd met relevante nieuwsberichten en actuele ontwikkelingen.

Media, issues en crisiscommunicatie

In 2025 zijn verschillende mediaverzoeken en schriftelijke vragen van gemeenten beantwoord. Interviews zijn voorbereid en redactioneel begeleid. Op het gebied van issue- en crisiscommunicatie zijn bewonersbrieven opgesteld. Tevens heeft het crisisteam een oefening uitgevoerd rondom een datalek en cyberaanval.

Communicatie duurzaamheid

PR & Communicatie heeft bijgedragen aan het vergroten van de bekendheid van duurzame maatregelen voor huurders, onder andere door actualisatie van webteksten.

Voor het Warmtenet Monster is een uitgebreid participatie en communicatietraject uitgevoerd, waaronder de ontwikkeling van brochures, enquêtes, brieven, akkoordverklaringen, FAQ's, panelen en uitnodigingen. Regelmatige afstemming met interne en externe partners heeft plaatsgevonden. Het behalen van voldoende draagvlak is gemarkeerd met een bewonersbijeenkomst en ondersteund door perscommunicatie.
Het project BeHaaglijker Wonen is afgerond en de resultaten zijn gedeeld via een persbericht.

Communicatie met huurders

Het bewonersblad is in 2025 twee keer verschenen. Huurders zijn hiermee geïnformeerd over actuele thema's, onderhouds- en nieuwbouwprojecten, en er is aandacht besteed aan leefbaarheid en betrokkenheid in de wijk. Gedurende het jaar zijn onderwerpen verzameld, teksten ontwikkeld en geredigeerd, beeldmateriaal geselecteerd en de eindredactie en drukproef begeleid.

Om het gebruik van de Mijn Arcade-app te stimuleren, zijn gerichte mailings ingezet. Daarnaast zijn huurders geïnformeerd over onder meer huurverhoging en -bevriezing, brandveiligheid, oplaadpunten en klachtenafhandeling. Voor activiteiten zoals Burendag zijn persberichten opgesteld.

Nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten

PR & Communicatie heeft in 2025 ondersteuning geboden aan diverse nieuwbouw- en grootonderhouds/verduurzamingsprojecten. Er is regelmatig deelgenomen aan projectoverleggen en per project zijn passende communicatiemiddelen ingezet, zoals bewonersbrieven, brochures, uitnodigingen voor informatie- en participatiebijeenkomsten, panelen, FAQ's en persberichten.
Belangrijke projectmijlpalen zoals start bouw, hoogste punt en opleveringen zijn actief gecommuniceerd. Speciale aandacht ging uit naar:

- Woonzorgpark Rosenburg, winnaar van de Haagse Woonprijs.
- Project Waelpolder, het eerste project binnen de Bouwstroom Haaglanden.
- Tijdelijke woningen op de Flora Campus in Naaldwijk.
- Sloop-nieuwbouwproject Acaciastraat e.o. in 's Gravenzande.

Personeelsvereniging

De personeelsvereniging (PV) wordt gedragen door een bestuur van vier enthousiaste medewerkers uit verschillende afdelingen binnen de organisatie. In 2025 organiseerde de PV drie uiteenlopende activiteiten die bijdroegen aan collegiale verbinding en werkplezier.
We startten het jaar met een gezellige en energieke Hilarische Hitster Bingo-avond. Later in het jaar verkenden collega's de culinaire highlights van Rotterdam tijdens een smaakvolle foodtour. Het jaar werd afgesloten met een uitdagend bezoek aan een escaperoom, waar samenwerking en creativiteit centraal stonden.
De activiteiten zorgden voor plezier, ontmoeting en mooie herinneringen. De PV kijkt met enthousiasme uit naar nieuwe momenten van verbinding in 2026.

Financiële continuïteit

Onze organisatie heeft nu en in de toekomst een financieel gezonde positie. Wij voeren een financieel beleid en beheer, waarmee ons voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd en we naar onze mogelijkheden voorzien in voldoende betaalbare woningen. Het rendement dat wij behalen, zetten wij in om onze maatschappelijke opgaven en ambities te realiseren.





Financieel beleid

Onze mogelijkheden om risico's op te vangen en onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren, hangen in belangrijke mate samen met onze financiële positie. Deze positie blijkt onder meer uit de omvang van het eigen vermogen, de jaarresultaten en de ontwikkeling van onze kasstromen. Het financieel beleid sluit nauw aan op de centrale doelstellingen van onze organisatie: het op de lange termijn waarborgen van een voldoende grote en kwalitatief goede woningvoorraad voor onze primaire doelgroep.

De stijgende materiaal- en loonkosten bij uitvoerende partijen, evenals de onzekerheden op de rentemarkt, blijven een belangrijk aandachtspunt. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de haalbaarheid van onze nieuwbouw-, onderhouds-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. Daarnaast zien we vertragingen ontstaan door bezwaarprocedures en heroverwegingen in de planvorming bij gemeenten. De voorbereiding van hoorzittingen en rechtszittingen, evenals de noodzakelijke afstemming met gemeenten, vraagt tijd en kan de voortgang van projecten vertragen.

Ook de regulering van de middenhuur heeft effect. Door de terughoudende investeringsbereidheid bij commerciële vastgoedbeleggers is de besluitvorming rond samenwerkingsprojecten vertraagd.

Ondanks deze ontwikkelingen beschikken wij nog steeds over voldoende financiële ruimte om te investeren in nieuwbouw, groot onderhoud, verduurzaming en aankopen van vastgoed. Wij blijven actief inspelen op veranderende marktomstandigheden door vroegtijdig in gesprek te gaan met aannemers, gemeenten en ontwikkelaars. Hiermee vergroten wij onze slagkracht en kunnen wij inspelen op kansen die bijdragen aan het realiseren van onze volkshuisvestelijke ambities.

Eigen vermogen en jaarresultaat

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2025 bijna € 1,6 miljard. Het positieve jaarresultaat van € 234 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen bestaat voor € 1,2 miljard uit een herwaarderingsreserve, die is gevormd voor de ongerealiseerde waardestijging van de onroerende zaken in exploitatie. Het eigen vermogen is alleen uitkeerbaar door verkoop van onze vastgoedportefeuille. Omdat onze doelstelling is om te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien, zullen wij slechts een beperkt deel van het vastgoed daadwerkelijk vervreemden. Het eigen vermogen kan in werkelijkheid dus slechts beperkt te gelde worden gemaakt.

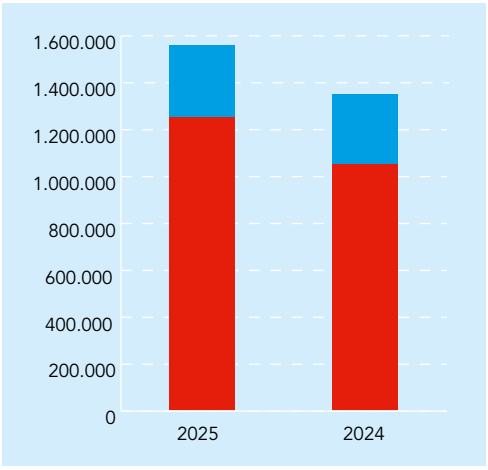
Jaarresultaat

Het resultaat bedraagt € 234 miljoen positief. Begroot was een jaarresultaat van € 47 miljoen positief. De belangrijkste afwijkingen van de financiële resultaten ten opzichte van de begroting zijn als volgt gespecificeerd:

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen is vastgesteld op basis van de basisversie van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In 2025 lag de gerealiseerde marktwaarde aanzienlijk boven het begrote niveau. Waar was uitgegaan van een autonome marktwaardestijging van € 35 miljoen (5,1%), is uiteindelijk een totale marktwaardestijging van 10,9% gerealiseerd.

De toevoeging aan de voorziening voor verwachte waardeverminderingen van investeringen in nieuwbouw en groot onderhoud naar marktwaarde in verhuurde

Ontwikkeling eigen vermogen 2025-2024



Resultaatontwikkeling t.o.v. begroting x € 1.000

Begroot resultaat na belastingen		**46.925**
Hogere waardeverandering vastgoedbeleggingen	184.821	
Hogere toevoeging aan voorziening onrendabele top	-1.307	
Lagere lonen & salarissen, sociale lasten en pensioenen	926	
Lagere sectorheffingen	856	
Lagere renteresultaat	767	
Lagere onderhoudskosten	557	
Lagere vennootschapsbelasting	456	
Lagere overige bedrijfslasten	411	
Hogere kosten inhuurkrachten	-290	
Lagere huuropbrengsten	-260	
Hogere verkoopopbrengsten	192	
Hogere overige bedrijfskosten	340	
		187.469
Resultaat na belastingen		**234.394**

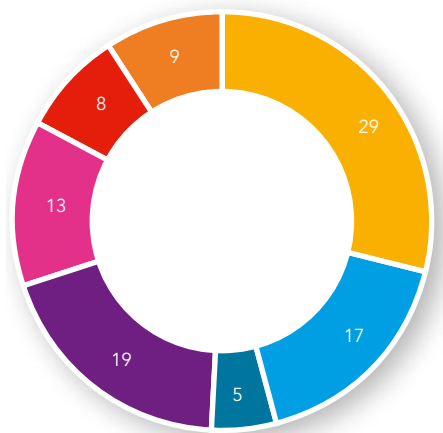
staat valt per saldo € 1,3 miljoen hoger uit dan begroot. Deze afwijking wordt veroorzaakt door de volgende ontwikkelingen:

– Vertraging in de planvorming van enkele projecten waarvoor nog geen feitelijke of juridische investeringsverplichtingen zijn aangegaan. Hierdoor is de toevoeging aan de voorziening € 9 miljoen lager dan begroot.
– Voor het verduurzamingsproject Flats Monster was het onrendabele deel oorspronkelijk begroot in 2024. Door vertraging in de plan- en besluitvorming worden de investeringsverplichtingen nu in 2025 aangegaan. In 2025 is voor deze investeringsverplichting een toevoeging van € 7 miljoen aan de voorziening verwerkt.
– Positieve waarderingsontwikkelingen van projecten in aanbouw hebben geleid tot een terugname van € 4 miljoen van eerder gevormde verliezen op het verwachte onrendabele deel van de investeringen.
– Negatieve waarderingsontwikkelingen en/of hogere verwachte stichtingskosten bij enkele projecten in aanbouw hebben geleid tot een aanvullende toevoeging van € 7 miljoen aan de voorziening in 2025.

Bedrijfsopbrengsten x € 1 mln.

Niet-gerealiseerde waardemutaties vastgoed in exploitatie	220
Huren	83
Opbrengst uit verkoop van vastgoedbeleggingen	6
Opbrengst uit servicecontracten en overige bedrijfsopbrengsten	5
Som der bedrijfsopbrengsten	**314**

Kosten 2025 (in %)



- Lasten onderhoud
- Overige bedrijfslasten en afschrijvingskosten
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille
- Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling
- Renteresultaat
- Vennootschapsbelasting
- Lonen en salarissen + inhuurkrachten

De kosten voor lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen liggen € 0,9 miljoen (12%) onder de begroting. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door later ingevulde vacatures en het feit dat de cao huurverhoging Woondiensten 2025–2027 pas gedeeltelijk in april en volledig in september is doorgevoerd, terwijl in de begroting was uitgegaan van invoering per 1 januari. Daartegenover staan hogere kosten voor externe inhuur, die € 0,3 miljoen boven de begroting uitkomen.

De sectorheffingen zijn € 0,9 miljoen lager dan begroot, als gevolg van een lagere obligoheffing door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dan waarmee in de begroting rekening was gehouden.

De rentelasten zijn € 0,8 miljoen (4%) lager dan begroot door een lagere financieringsbehoefte, veroorzaakt door vertraging in de planvorming van diverse nieuwbouwprojecten.

De vennootschapsbelasting is € 0,5 miljoen lager dan begroot omdat het verwachte fiscaal belastbare resultaat over 2025 hoger uitkomt dan oorspronkelijk geraamd.

De onderhoudskosten zijn per saldo € 0,6 miljoen (2%) lager dan begroot. De kosten voor reparatie en mutatieonderhoud zijn hoger dan verwacht, terwijl de kosten voor planmatig onderhoud lager uitvallen doordat enkele werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2026.

De huuropbrengsten liggen € 0,3 miljoen (0,3%) onder de begroting. Dit komt door latere oplevering van het nieuwbouwproject Albardastraat in Den Haag en uitstel van de start van de projecten Choorstraat in Monster en Flora Campus in Naaldwijk. Daarnaast vond de aankoop van het zorgcomplex aan de Vinkensteynstraat later plaats dan gepland.

Het totale resultaat bedraagt € 234 miljoen. Het resultaat van de niet-DAEB-tak bedraagt € 53 miljoen, door een netto-exploitatieresultaat van € 11 miljoen en een waardestijging van het vastgoed in exploitatie van € 42 miljoen.

Opbrengsten en kosten

In 2025 bedragen onze opbrengsten € 314 miljoen.
In 2025 bedragen de kosten € 79 miljoen.
De samenstelling van de opbrengsten en kosten wordt weergegeven in de tabel en grafiek.

Kasstromen

De kasstroom uit huuropbrengsten bedraagt in 2025 € 79 miljoen. Deze opbrengsten zijn ingezet voor het onderhoud en beheer van ons bezit, de rentelasten op onze leningen en de verschuldigde belastingen. Per saldo resulteert dit in een positieve operationele kasstroom van ruim € 23 miljoen. Deze kasstroom, gecombineerd met ruim € 6 miljoen aan opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen, is aangewend voor investeringen in nieuwbouw, aankopen, groot onderhoud, verduurzamingsprojecten en de aflossing van leningen.

De totale investeringen in nieuwbouw, aankoop, groot onderhoud en verduur-

Kasstromen 2025

(bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand liquide middelen 1-1	**5.195**	**4.996**	**10.191**
Operationele activiteiten	16.957	6.493	23.450
Desinvesteringen	219	5.769	5.988
Investeringen	-57.883	-3.346	-61.229
Betaalde aflossingen	-20.868	-	-20.868
Aangetrokken leningen	40.000	-	40.000
Mutatie interne financiering	13.500	-13.500	-
Mutatie liquide middelen	**-8.075**	**-4.584**	**-12.659**
Stand liquide middelen 31-12	**-2.880**	**412**	**-2.468**

zaming bedragen € 61 miljoen, tegenover een begroting van € 92 miljoen. In 2025 hebben wij voor € 21 miljoen aan leningen afgelost en € 40 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken.

Uit de kasstroomtabel blijkt dat de niet-DAEB tak in 2025 een positieve operationele kasstroom van ruim € 6 miljoen heeft gerealiseerd, aangevuld met € 6 miljoen aan opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen. Deze middelen zijn primair ingezet voor investeringen in nieuwbouw, groot onderhoud en verduurzaming van middenhuurwoningen. Van de resterende beschikbare middelen is € 13,5 miljoen als financiering tegen 0% rente doorgeleend aan de DAEB tak, ter ondersteuning van de volkshuisvestelijke investeringsopgave.

Ontwikkeling solvabiliteits- en liquiditeitspositie

Wij beoordelen de levensvatbaarheid van onze organisatie op basis van de volgende ratio's:
- interest coverage ratio
- loan-to-value
- solvabiliteit
- dekkingsratio
- onderpandratio

Wij beoordelen de ontwikkeling van de financiële ratio's op ondernemingsniveau. In de Woningwet is bepaald dat zowel de DAEB-tak als niet-DAEB-tak financieel gezond moet zijn. De ontwikkeling van de financiële ratio's wordt daarom toegelicht voor beide takken.

Interest coverage ratio

Op basis van de interest coverage ratio (ICR) kan worden vastgesteld in hoeverre de corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Een ICR lager dan 1,4 (voor niet-DAEB: 1,8) geeft een signaal dat een corporatie bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan ook onvoldoende geld beschikbaar heeft voor aflossingen. Wij voldoen met een ICR van 2,5 ruimschoots aan de WSW-norm. De score van de ICR is als volgt:

ICR	Norm	2025	2024
Arcade TI*	>1,4	2,6	2,4
DAEB	>1,4	2,3	2,1
Niet-DAEB	>1,8	4,6	4,3

* TI = toegelaten instelling

Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) betreft de verhouding tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de financiering ervan. De LTV geeft aan in hoeverre de financiering is gedekt met de onderliggende beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het WSW past de norm toe dat het bedrag van de financiering niet hoger mag zijn dan 70% van de beleidswaarde voor. Wij voldoen ruimschoots aan de WSW-norm. De score van de LTV is als volgt:

LTV	Norm	2025	2024
Arcade TI	<70%	43%	43%
DAEB	<70%	47%	46%
Niet-DAEB	<70%	21%	28%

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio wordt berekend als de verhouding tussen het totaal van de activa en het eigen vermogen, beide zijn berekend op basis van de beleidswaarde. Deze ratio geeft inzicht in de mate waarin de onderneming in staat is aan de financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen. De solvabiliteit bedraagt 53%, waarmee ruim is voldaan aan de WSW-norm van 30%.

Solvabiliteit	Norm	2025	2024
Arcade TI	>30%	52%	52%
DAEB	>30%	52%	52%
Niet-DAEB	>30%	66%	64%

Dekkingsratio

De dekkingsratio wordt voor de toegelaten instelling bepaald op basis van de marktwaarde van de leningen. De dekkingsratio voor de DAEB-tak en niet-DAEB-tak afzonderlijk wordt bepaald op basis van de nominale waarde van de leningen, omdat er geen marktwaarde is voor de interne leningen tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Op basis van marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen

De dekkingsratio is de verhouding tussen de marktwaarde van het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen en de marktwaarde in verhuurde staat van bij het WSW ingezet onderpand. Het WSW past een norm toe van maximaal 70%. De dekkingsratio bedraagt voor de toegelaten instelling (TI) 27%.

Op basis van nominale waarde van de schulden aan kredietinstellingen

De dekkingsratio is de verhouding tussen

de nominale waarde van het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen en de marktwaarde in verhuurde staat van bij het WSW ingezet onderpand. Het WSW past een norm toe van maximaal 70%. De dekkingsratio bedraagt 29%.

Dekkingsratio o.b.v. nominale waarde leningen	Norm	2025	2024
Arcade TI	<70%	29%	31%
DAEB	<70%	31%	34%
Niet-DAEB	<70%	15%	22%

Onderpandratio

De onderpandratio wordt berekend om vast te stellen of de door het WSW geborgde schuld kan worden voldaan bij gedwongen verkoop van het bij het WSW in onderpand gebrachte bezit. Dit kengetal wordt berekend als verhouding tussen de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen ten opzichte van de marktwaarde van het bij het WSW in onderpand gebrachte DAEB-vastgoed met een marktwaarde van bijna € 2 miljard ultimo 2025. Bij de bepaling van de onderpandratio is ook rekening gehouden met het niet-getrokken deel van de WSW-obligolening van € 16,2 miljoen. Het WSW past een norm toe van maximaal 70%. De onderpandratio bedraagt eind 2025 27%, waarmee is voldaan aan de norm.

Meerjarige vooruitblik

In de volgende paragrafen presenteren wij de meerjarige vooruitblik op onze financiële positie. Daarbij stellen wij prognoses op voor een periode van vijftien jaar, waarin de ontwikkeling van resultaten, kasstromen en het eigen vermogen inzichtelijk wordt gemaakt. Deze langetermijnramingen vormen een belangrijk fundament voor het beoordelen van onze financiële continuïteit en onze mogelijkheden om de volkshuisvestelijke opgave duurzaam te realiseren binnen de toezichtskaders van AW en WSW. Omdat toekomstige economische omstandigheden een significante invloed kunnen hebben op de realisatie van de meerjarenbegroting, zijn diverse scenario's ontwikkeld. Deze scenario's brengen de effecten in beeld van:

- een stijging van de bouwkostenindex,
- renteontwikkelingen,
- huurbevriezing,
- en combinaties van bovengenoemde factoren.

Daarnaast zijn bijstuurscenario's opgesteld om mogelijke toekomstige overschrijdingen van AW- en WSW-normen tijdig te kunnen corrigeren. Deze bijstuurmaatregelen richten zich onder meer op het aanpassen van het nieuwbouwprogramma, zodat de financiële positie binnen acceptabele bandbreedtes blijft en onze volkshuisvestelijke inzet geborgd blijft.

In de uitwerking van de volgende hoofdstukken is de vijfjaarsprognose opgenomen, waarin de kortere termijnontwikkeling van onze resultaten, kasstromen en investeringsruimte nader is uitgewerkt.

Resultaatontwikkeling 2026-2030

Bij het opstellen van de begroting is voor de jaarlijkse huurverhoging rekening gehouden met de nieuwe wettelijke kaders voor de jaarlijkse huurverhogingen in de sociale huursector, de middenhuur en de vrije sector. De maximale verhogingen worden jaarlijks door de overheid vastgesteld en zijn gebaseerd op inflatie- en/of loonontwikkelingen.

De jaarresultaten fluctueren in de periode 2026 tot en met 2030 tussen nihil en € 55 miljoen. De resultaten worden sterk beïnvloed door:

- niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie van in totaal € 155 miljoen (bate)
- exploitatie van vastgoedbeleggingen (resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening) van € 139 miljoen (bate)
- het vormen van een voorziening van € 135 miljoen voor het verwachte onrendabele deel van de nieuwbouw- en grootonderhouds- en verduurzamingsinvesteringen (last)
- vennootschapsbelasting van in totaal € 51 miljoen

Belangrijk voor de realisatie van de meerjarenbegroting is:

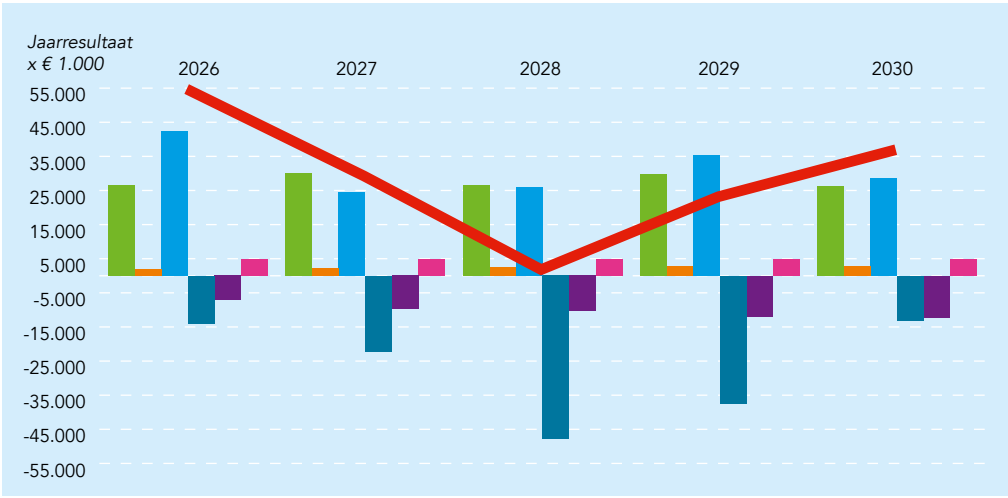
- toereikend ingerekend budget voor onderhoud, verduurzaming en beheer
- aanbesteding van nieuwbouwprojecten en grootonderhoud en verduurzaming binnen de ingerekende investeringsbudgetten
- realisatie van de ingerekende rentepercentages bij nieuwe financiering
- ontwikkeling van de vastgoedmarkt voor de ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit
- besluitvorming van het kabinet ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging en vennootschapsbelasting

Bij de voorgaande resultaatontwikkeling wordt een kanttekening geplaatst bij de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed en de ontwikkelingen met betrekking tot de vennootschapsbelasting.

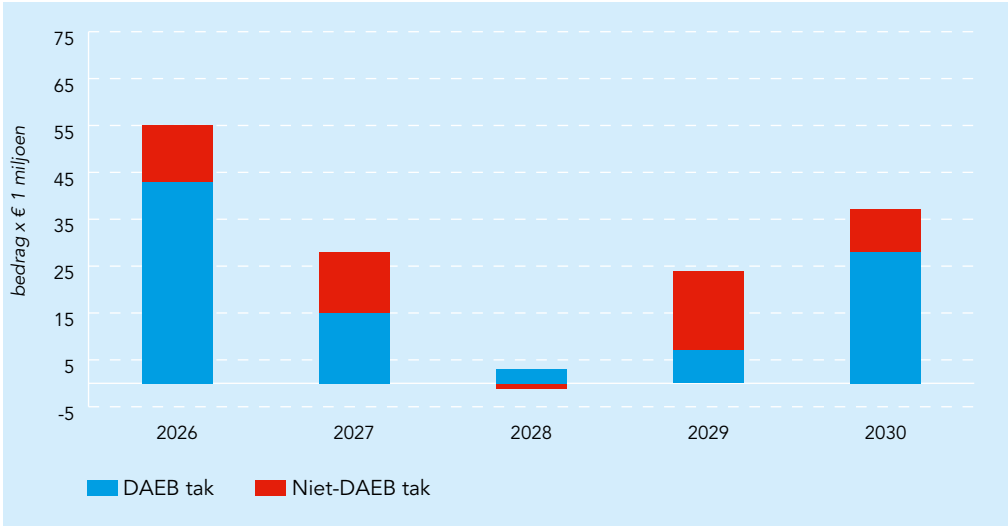
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar. Wij hanteren voor de bepaling van de marktwaarde de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De uitgangspunten en parameters die hierbij worden toegepast, zijn afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en standpunten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en worden voor het woningbezit aan het eind van het verslagjaar voorgeschreven door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De marktwaardeontwikkeling is daardoor moeilijk voorspelbaar.

Ontwikkeling jaarresultaat 2026–2030

Resultaten x € 1.000	2026	2027	2028	2029	2030
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26.493	29.985	26.571	29.708	26.346
Resultaat uit verkoop vastgoedbeleggingen	2.019	2.153	2.418	2.664	2.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	42.430	24.158	25.991	35.341	28.580
Vrijval agio leningen Vestia	4.909	4.909	4.909	4.786	4.783
Resultaat ontwikkeling nieuwbouw	-14.003	-22.240	-47.790	-37.380	-13.136
Vennootschapsbelasting	-7.111	-9.713	-10.284	-11.939	-12.260
Begrote jaarresultaat	**54.737**	**29.252**	**1.815**	**23.180**	**36.953**



Ontwikkeling jaarresultaat periode 2026-2030



– Voor de vennootschapsbelasting is de vraag hoe het kabinet omgaat met de toenemende belastingdruk op het resultaat en de kasstromen van woningcorporaties, terwijl zij ook van woningcorporaties verlangt dat de woningproductie fors wordt opgevoerd en het bezit wordt verduurzaamd. De voornemens van het kabinet op volkshuisvestingsgebied en de vennootschapsbelasting hebben grote impact op onze financiële positie en ontwikkelmogelijkheden van nieuwbouwprojecten.

Resultaat gewone bedrijfsuitoefening

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belastingen) fluctueert in de periode 2026 tot en met 2030 tussen de € 26 miljoen en € 30 miljoen. Resultaatverbetering komt door de toevoeging van nieuwbouw huurwo-

ningen aan ons bezit en reguliere huurverhogingen.

Resultaat uit verkoop van bestaand bezit
In 2025 zijn 16 huurwoningen en twee BOG en een parkeerplaats uit het bestaande bezit verkocht. Deze verhuureenheden passen niet in onze wensportefeuille.
Eind 2025 hebben 525 huurwoningen een verkoopbestemming. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de verkoop van twintig woningen per jaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie
Voor de periode 2026 tot en met 2030 is een positieve niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed in exploitatie begroot van gemiddeld 2% per jaar.

Resultaatontwikkeling nieuwbouw
Deze post bestaat uit de kosten voor het vormen van de voorziening voor het verwachte onrendabele deel van de investeringen in nieuwbouw en groot onderhoud. De voorziening voor het verwachte onrendabele deel van de investeringen wordt gevormd voor het verschil tussen de verwachte marktwaarde in verhuurde staat en de stichtingskosten.

Resultaatontwikkeling DAEB-tak en niet-DAEB-tak
In de grafiek is de ontwikkeling van de jaarresultaten van de DAEB-tak en niet-DAEB-tak weergegeven. Zowel de DAEB-tak als niet-DAEB-tak realiseert stabiele positieve jaarresultaten.

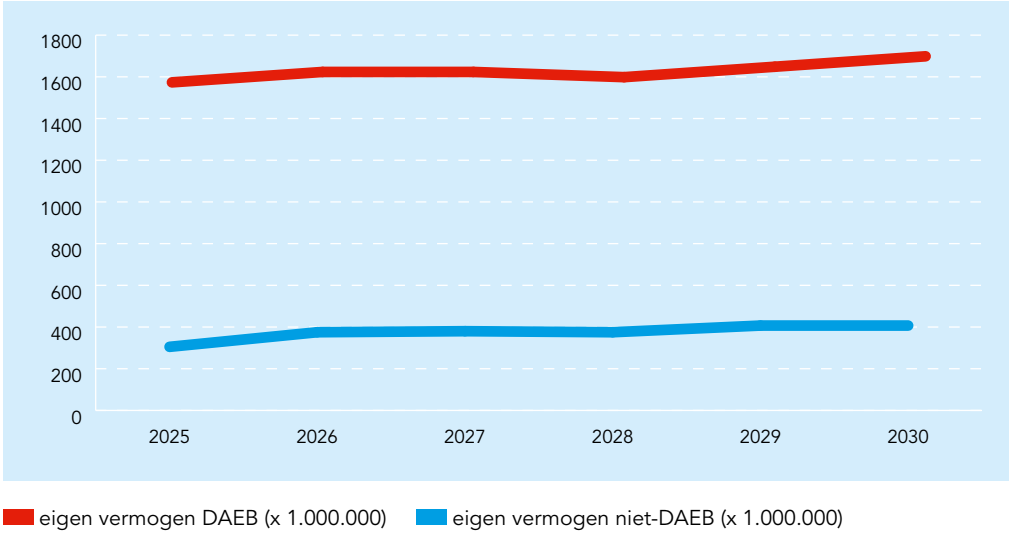
Ontwikkeling eigen vermogen

Bij het opstellen van de meerjarenplanning zijn de cijfers over de eerste begrotingsjaren over het algemeen 'harder' dan in de latere begrotingsjaren. De gekozen uitgangspunten en afwijkingen van deze uitgangspunten gaan na verloop van tijd een steeds grotere rol spelen. De ontwikkeling van de resultaten en het eigen vermogen is een indicatie. Het overzicht geeft de ontwikkeling van het eigen vermogen weer.

Het eigen vermogen bestaat grotendeels uit de herwaarderingsreserve. In de herwaarderingsreserve komt de meerwaarde van het vastgoed ten opzichte van de aanschafwaarde tot uitdrukking. Die meerwaarde is pas na verkoop van het vastgoed uitkeerbaar en daarmee gerealiseerd. Aangezien slechts een beperkt deel van ons vastgoed op termijn verkocht zal worden, wordt de herwaarderingsreserve slechts beperkt gerealiseerd waardoor deze niet te gelde kan worden gemaakt. Het eigen vermogen neemt in de begrotingsjaren toe tot bijna € 1,7 miljard in 2030 door de toevoeging van de resultaten over de verslagperiode aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen per gewogen verhuureenheid (woonequivalent) bedraagt eind 2025 € 157.479 en fluctueert in de begrotingsperiode door oplevering van ruim 1.300 verhuureenheden tussen € 151.062 in 2028 en € 159.724 in 2027. Eind 2030 is het eigen vermogen per verhuureenheid € 150.359.
De ontwikkeling en samenstelling van het eigen vermogen is in de grafiek toegelicht.

Ontwikkeling eigen vermogen niet-DAEB tak
De niet-DAEB-tak realiseert in de begrotingsperiode op één jaar na positieve jaarresultaten, fluctuerend tussen de -/- € 1 miljoen en + € 16 miljoen tot en met 2030.

Ontwikkeling eigen vermogen DAEB en niet-DAEB tak 2025-2030



Ontwikkeling eigen vermogen totale vermogen 2025-2030

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Eigen vermogen (x € 1.000)	**1.569.943**	**1.624.680**	**1.628.447**	**1.602.825**	**1.647.370**	**1.698.096**
Aantal vhe woonequivalent	9.969	10.241	10.195	10.610	10.999	11.294
Eigen vermogen per vhe woonequivalent	**157.479**	**158.639**	**159.724**	**151.062**	**149.780**	**150.359**



De jaarresultaten worden aan het eigen vermogen toegevoegd. De ontwikkeling van het eigen vermogen in de niet-DAEB-tak is weergegeven in de grafiek. De resultaten en kasstromen die in de niet-DAEB-tak worden gegenereerd komen volledig ten goede aan de DAEB-tak wanneer ze niet kunnen worden ingezet voor projectontwikkeling in de niet-DAEB-tak. Deze liquiditeiten worden naast de aflossing van de interne lening als dividend of interne lening uitgekeerd aan de DAEB-tak.

Ontwikkelingen operationele kasstromen

Het is van groot belang om een gezonde operationele kasstroom te waarborgen van waaruit rente en aflossingsverplichtingen kunnen worden voldaan. Uitgangspunt is dat op lange termijn voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd om de leningenportefeuille af te lossen.
In 2025 is sprake van een positieve operationele kasstroom van € 22 miljoen. Het saldo van de operationele kasstroom in 2025 en over de planningsperiode is ruim voldoende om aan de renteverplichtingen te kunnen voldoen.

De operationele kasstromen in de begrotingsperiode 2026-2029 zijn per saldo € 7 miljoen (- 9%) lager ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting door:
- hogere huuropbrengsten ad € 17 miljoen (+ 5%) door toename van het woningbezit als gevolg van ontwikkeling van nieuwbouw en hoger ingerekende huurverhoging.
- hogere onderhoudskosten ad € 9 miljoen (+ 9%) door actualisatie van de onderhoudsplanning en de ingerekende prijsstijgingen.
- hogere rente-uitgaven ad € 7 miljoen (+ 10%) door actualisatie van het investeringsprogramma en de verwachte stijging van de kapitaalmarktrente.
- hogere vennootschapsbelasting ad € 5 miljoen (+ 14%) door de ontwikkeling van het fiscale resultaat en de fiscale renteaftrekbeperking.

Belangrijkste risico's ten aanzien van de toekomstige kasstromen zijn:
- toereikende ingerekende onderhouds- en beheerbudgetten
- realisatie van de ingerekende rentepercentages bij nieuwe financiering
- kabinetsbesluiten inzake jaarlijkse huurverhoging en vennootschapsbelasting

Als ook rekening wordt gehouden met kasstromen uit de verkoop van vastgoed met verkoopbestemming, verbetert de kasstroompositie. Zie de tabel.

Kasstromen zonder rente-uitgaven

(x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele kasstroom zonder rente-uitgaven	35.808	38.546	37.084	41.818	44.025
Rente-uitgaven	-15.580	-17.581	-19.646	-22.704	-28.322
Totaal operationele kasstroom	**20.228**	**20.965**	**17.437**	**19.114**	**15.703**

Kasstromen met opbrengst verkoop bestaand bezit

(x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele kasstroom	20.228	20.965	17.437	19.114	15.703
Bij: opbrengst verkoop bestaand bezit	7.132	7.696	7.718	8.304	8.376
Operationele kasstroom incl. verkoop woningen	**27.361**	**28.661**	**25.155**	**27.418**	**24.079**

Beschouwing waardering op marktwaarde en beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur gebruik van diverse schattingen. Dit is onlosmakelijk verbonden met het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Met name de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie vraagt om het maken van dergelijke inschattingen. De waardering van

vastgoed is geen exacte wetenschap en vormt daarmee de grootste schattingspost in de jaarrekening.

Zowel marktwaarde als beleidswaarde kunnen van jaar tot jaar aanzienlijk fluctueren. De waardeontwikkeling is onder meer afhankelijk van de prijs- en inflatieontwikkeling, cao afspraken in de sector, de in de markt gehanteerde discontovoeten, wijzigingen in de overdrachtsbelasting en de ontwikkeling van de leegwaarde. De leegwaarde – de onderhandse verkoopwaarde van een woning vrij van huur en gebruik – is bovendien lastig te voorspellen.

Daarnaast zijn beleidsvoornemens van het kabinet op het gebied van volkshuisvesting en huurprijsbeleid moeilijk te voorzien. Dergelijke ontwikkelingen hebben een substantiële impact op de waardering van het vastgoed.

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat

In 2025 blijft, net als in 2024, sprake van een toenemende belangstelling op zowel de koop- als de huurmarkt. Voor onze woningportefeuille heeft dit geleid tot een significante stijging van de marktwaarde. De totale portefeuille is in 2025 met bijna € 243 miljoen toegenomen tot een waarde van ruim € 2,3 miljard. De waardeontwikkeling van onze vastgoedportefeuille is weergegeven in de tabel.

Het effect van parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen in 2025 is per saldo € 187 miljoen negatief. De belangrijkste aanpassingen:

- stijging van de gemiddelde disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 193 miljoen
- de historische leegwaarde is gestegen. Dit leidt tot een hogere gehanteerde leegwaarde en hogere ingerekende verkoopopbrengsten. De marktwaarde is hierdoor € 24 miljoen hoger
- de positieve ontwikkeling van de markthuren heeft een positief effect op de marktwaarde van € 24 miljoen
- de gemiddelde instandhoudingskosten en kosten mutatieonderhoud van woningen zijn gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 24 miljoen
- de gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden is gedaald. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 17 miljoen.
- de andere aanpassingen hebben per saldo een negatief effect op de marktwaarde van € 1 miljoen.

Ontwikkeling marktwaarde x € 1.000

	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Marktwaarde 2024	1.948.087	64.900	2.012.987
Parameteraanpassingen door marktontwikkelingen	-189.188	1.891	-187.297
Mutatie objectgegevens	168.197	1.142	169.339
Wijzigingen parameters door validatie handboek	243.862	-199	243.663
Voorraadmutaties	8.210	8.679	16.889
Totaal mutaties	**231.081**	**11.513**	**242.594**
Marktwaarde 2025	**2.179.168**	**76.413**	**2.255.581**

De toename van de marktwaarde door mutatie van objectgegevens van per saldo € 169 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Door de stijging van de WOZ-waarde met € 55 miljoen stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de in de marktwaarde ingerekende verkoopopbrengsten.
- De stijging van de gemiddelde maximale huur leidt tot een toename van de marktwaarde met bijna € 52 miljoen.
- Voor bijna € 40 miljoen door de stijging van de gemiddelde contracthuren.
- Door de daling van het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting is de marktwaarde met € 24 miljoen gestegen.
- Overige mutaties van vastgoedgegevens leiden tot een daling van de marktwaarde met € 2 miljoen.

Ontwikkeling beleidswaarde x € 1.000

	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Beleidswaarde 2024	1.399.464	64.900	1.464.364
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-33.681	-	-33.681
Wijzigingen waarderingsparameters marktontwikkelingen	-17.538	1.890	-15.648
Wijzigingen validatie disconteringsvoet	-	-199	-199
Mutatie objectgegevens	52.795	1.142	53.937
Voorraadmutaties	14.943	8.680	23.623
Totaal mutaties	**16.519**	**11.513**	**28.032**
Beleidswaarde 2025	**1.415.983**	**76.413**	**1.492.396**
Verhouding marktwaarde/beleidswaarde 2025	**65%**	**100%**	**66%**
Verhouding marktwaarde/beleidswaarde 2024	**72%**	**100%**	**73%**

De wijzigingen in parameters als gevolg van validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde hebben een positief effect op de marktwaarde in verhuurde staat van bijna € 244 miljoen. Naar aanleiding van de validatie van het handboek 2024 is de gemiddelde disconte-

ringsvoet van woningen verlaagd. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van bijna € 241 miljoen. De gemiddelde markthuur van de woningen is gestegen, wat leidt tot een toename van de marktwaarde met bijna € 3 miljoen.

De stijging van de marktwaarde als gevolg van voorraadmutaties van € 17 miljoen komt voor bijna € 21 miljoen met name door oplevering van 145 intra- en extramurale woongelegenheden van het nieuwbouwproject Albardastraat en de aankoop van 27 intramurale woongelegenheden aan de Vinckensteynstraat in Den Haag. De marktwaarde daalt met bijna € 4 miljoen door de verkoop van woningen.

Ontwikkeling beleidswaarde
De beleidswaarde bedraagt ultimo 2025 bijna € 1,5 miljard. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat zoals hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De daling van de beleidswaarde door wijziging van waarderingsparameters van de beleidswaarde met € 34 miljoen is als volgt verklaard:
- verhoging van de norm voor onderhoud heeft een negatief effect op de beleidswaarde van bijna € 79 miljoen
- verhoging van de gemiddelde streefhuur heeft een positief effect op de beleidswaarde van ruim € 65 miljoen
- de mutatie van de huurstijging van de beleidshuren heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 11 miljoen
- de stijging van de beheernorm heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 9 miljoen.

De daling van de beleidswaarde door marktwaardeontwikkelingen bedraagt bijna € 16 miljoen en wordt veroorzaakt door:
- stijging van de gemiddelde disconteringsvoet heeft een negatief effect op de beleidswaarde van bijna € 16 miljoen
- de daling van de reguliere huurstijging van woongelegenheden heeft een negatief effect op de beleidswaarde van bijna € 9 miljoen
- de actualisatie van de macro-economische parameters leidt tot een stijging van de beleidswaarde met € 7 miljoen.
- door de mutatie van de markthuren stijgt de beleidswaarde van niet-woongelegenheden met € 2 miljoen.

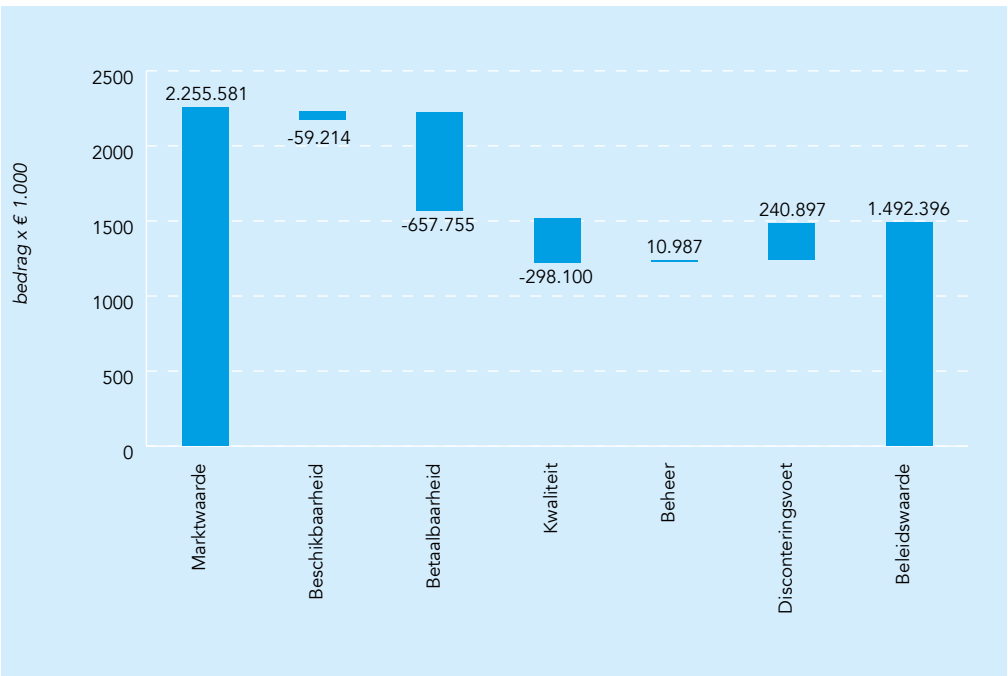
De stijging van de gemiddelde disconteringsvoet van parkeergelegenheden heeft een positief effect van € 199.000.

De stijging van de beleidswaarde door mutatie van objectgegevens van bijna € 54 miljoen wordt voor € 48 miljoen veroorzaakt door de stijging van de contracthuren. De toename van de maximale huur leidt tot een toename van de beleidswaarde van € 4 miljoen. De daling van het aantal woningen met een E, F en G-energielabel en de daling van de mutatiegraad doorexploiteren veroorzaken een daling van de beleidswaarde van € 2 miljoen.

De stijging van de beleidswaarde als gevolg van voorraadmutaties van bijna € 24 miljoen komt voor ruim € 26 miljoen door oplevering van 145 intra- en extramurale woongelegenheden van het nieuwbouwproject Albardastraat en de aankoop van 27 intramurale woongelegenheden aan de Vinckensteynstraat in Den Haag. De beleidswaarde daalt met ruim € 2 miljoen door de verkoop van woningen.

Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde
Eind 2025 is circa € 1,2 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen opgenomen in het eigen vermogen, voortvloeiend uit de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde 2025



De mogelijkheid om deze ongerealiseerde herwaarderingen te realiseren is beperkt. Arcade heeft als kerntaak het duurzaam bieden van passende huisvesting aan huishoudens die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Daarnaast wordt bij mutatie slechts in uitzonderlijke gevallen de huur verhoogd tot het markthuurniveau. Ook liggen de feitelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan in de marktwaarde is verondersteld, als gevolg van de gewenste kwaliteits- en beheerniveaus.

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze inschatting sluit aan bij het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat. Het niet of slechts op lange termijn realiseerbare deel wordt geraamd op € 763 miljoen. Dit betekent dat 49% van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar is binnen de reguliere exploitatiehorizon.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende vier onderdelen:

1. beschikbaarheid: waarbij het doorexploitatiescenario wordt toegepast voor de gehele portefeuille
2. betaalbaarheid: waarbij markthuur wordt vervangen door streefhuur
3. kwaliteit: waarbij de onderhoudsnorm wordt aangepast aan het eigen meerjarenonderhoudsbeleid
4. beheer: waarbij de beheernorm wordt aangepast naar een norm gebaseerd op de eigen lasten van verhuur- en beheeractiviteiten en directe operationele lasten
5. disconteringvoet: waarbij met een voorgeschreven ‘sociale’ disconteringsvoet wordt gerekend.

Voor woningen is de beleidswaarde 65% van de marktwaarde in verhuurde staat, zie de tabel op pagina 72.





Marktwaarde en beleidswaarde

2025	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Marktwaarde	2.179.168	76.413	2.255.581
Beleidswaarde	1.415.983	76.413	1.492.396
Beleidswaarde als % van de marktwaarde	65%	100%	66%

2024	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Marktwaarde	1.948.087	64.900	2.012.987
Beleidswaarde	1.399.464	64.900	1.464.364
Beleidswaarde als % van de marktwaarde	72%	100%	73%

Effect op marktwaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde	
		x € 1.000	%
Disconteringsvoet	+0,5%	-238.584	-10,6
Markthuur	+2,0%	19.282	0,9
Mutatiegraad	-/-2,0%	-37.855	-1,7
Onderhoud woningen	+10,0%	-51.127	-2,3

Effect op beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
		x € 1.000	%
Disconteringsvoet	+0,5%	-144.436	-9,7
Markthuur	+2,0%	1.261	0,1
Mutatiegraad	-/-2,0%	-7.159	-0,5
Streefhuur	+ € 10,0	21.769	1,4
Lasten onderhoud en beheer	+ € 100	-72.547	-4,9

Omdat de marktwaarde en beleidswaarde sterk aan fluctuaties onderhevig kunnen zijn, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de marktwaarde en beleidswaarde. In alle voorgenoemde scenario's voldoen we nog steeds aan de WSW-ratio's.

Borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Arcade is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en maakt voor (her)financiering van leningen gebruik van borgstelling door het WSW.

Als 'hoeder van de borg' draagt het WSW bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW zorgt op die manier dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten.

De borgstelling van het WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. Die structuur moet ervoor zorgen dat voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele financiële problemen bij één of meerdere WSW-deelnemers op te lossen, zonder dat het borgstelsel zelf in gevaar komt. Het WSW houdt dan ook actief toezicht op woningcorporaties.

Om de zekerheidsstelling te borgen, is aan het WSW een volmacht verstrekt op het DAEB-vastgoed van de corporatie. Indien sprake is van gegronde redenen (bijvoorbeeld als de continuïteit van de corporatie in gevaar komt), is Arcade op grond van het Reglement van Deelneming verplicht het niet-DAEB-vastgoed (opnieuw) in te zetten als onderpand en daarvoor een niet-DAEB-volmacht te verstrekken.

Verder is de borgstelling geregeld via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo is zeker gesteld door middel van een afgesloten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in een heffing van € 167.000 voor Arcade.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet-opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening, die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. Jaarlijks stelt het WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW



garant voor elkaar. In 2025 heeft Arcade een aangegane obligolening van maximaal € 16.186.000 die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Het WSW verstrekt jaarlijks op basis van de meerjarenbegroting een borgingsplafond. Het borgingsplafond is het maximale bedrag van de geborgde leningportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar.

Het WSW heeft in mei 2025 het borgingsplafond aangepast naar ruim € 680 miljoen voor 2025 en voor 2026 en 2027 op € 703 miljoen, respectievelijk € 724 miljoen. Met dit borgingsplafond zijn we in staat de nieuwbouwopgave voor een belangrijk deel te financieren. De verwachting is dat in het voorjaar van 2026 een nieuwe borgingsplafond definitief wordt vastgesteld op basis van de ingediende dPi (de prognose-informatie) 2025 (begroting 2026-2030).

Op basis van de bij het WSW ingediende meerjarenbegroting en de gesprekken die hierover zijn gevoerd met het WSW, zijn er geen risico's ten aanzien van onze borgbaarheid en de (her)financiering van de bedrijfsactiviteiten.

Treasury

Treasury richt zich op het sturen van kasstromen en het beheersen van de daarbij behorende financiële risico's. De treasuryfunctie van Arcade omvat de volgende verantwoordelijkheden:
- het beheer van geldmiddelen
- het beheersen van risico's, waaronder rente-, beschikbaarheids-, liquiditeits- en tegenpartijrisico
- het aantrekken van financiering (leningen)
- het beperken van financieringslasten binnen vastgestelde risicokaders

Deze uitgangspunten en kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Een belangrijk principe hierin is dat Arcade een defensief en risicomijdend beleid voert en geen gebruikmaakt van financiële derivaten om renterisico's af te dekken.

Arcade heeft voor de treasuryfunctie onder meer de volgende doelstellingen geformuleerd:
- het waarborgen van de financiële continuïteit
- het borgen van duurzame toegang tot de financiële markten tegen acceptabele voorwaarden
- het optimaliseren van renteresultaten binnen de geldende wet- en regelgeving
- het beschikken over voldoende liquiditeit om risico's adequaat op te vangen

Het actief volgen van ontwikkelingen op de kapitaalmarkt is essentieel. Dit in verband met de risico's die kunnen voortvloeien uit voorgenomen aankopen, nieuwbouwinvesteringen, (groot)onderhoud, bijbehorende (her) financieringen en renteconversies.

Binnen Arcade functioneert een treasurycommissie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van treasury-activiteiten. Deze commissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en de coördinator planning & control. De commissie komt regelmatig bijeen en schakelt waar nodig externe deskundigen in. De gesprekken richten zich onder andere op de leningenportefeuille, renteontwikkelingen, de investeringsplanning en de prognose van liquiditeiten.

Op basis van een actuele liquiditeitsplanning op kasstroombasis wordt de toekomstige financieringsbehoefte bepaald. Bij de invulling hiervan worden eerst de beschikbare

Treasury

	2025	2024	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen x € 1.000	645.692	623.720	602.589	593.710
Gemiddelde rentepercentage leningportefeuille	2,45%	2,31%	2,24%	2,20%
Gemiddelde looptijd in jaren	20	20	20	19
Schuld per vhe woonequivalent x € 1.000	65	64	62	62
WOZ-waarde x € 1.000	299	284	271	238
Marktwaarde in verhuurde staat x € 1.000	226	205	205	193
Beleidswaarde x € 1.000	150	149	138	132

middelen uit exploitatie en verkoop ingezet. Vervolgens beoordeelt de treasurycommissie – binnen de kaders van het treasurystatuut en de normen van het WSW – op welke wijze de financiering het meest efficiënt kan worden aangetrokken. Op deze manier worden rentelasten en liquiditeits- en renterisico's zoveel mogelijk beperkt.

In 2025 is de korte rente gedaald, de lange rentes liepen in 2025 weer op t.o.v. eind 2024. De impact van deze renteontwikkeling is dat de verwachte projectrendementen van investeringsprojecten onder druk staan bij het aantrekken van lange financiering. Momenteel is het aantrekken van korte termijn financiering goedkoper wat een positieve impact heeft op de ICR.

De treasurycommissie heeft in 2025 vijf vastrentende leningen aangetrokken van elk € 10 miljoen, met rentepercentages variërend van 2,73% tot 3,59% en looptijden tussen vier en dertig jaar. Daarnaast is in december de rente van drie basisrenteleningen herzien, met een gezamenlijke hoofdsom van € 50 miljoen. Deze leningen, afkomstig uit de activa-passivatransactie met Vestia (2020), hebben een vaste rente van 2,82% met een periodiek te herzien opslag. De opslag is nu voor één jaar vastgezet en wordt eind 2026 opnieuw herzien.
Verder is in september een annuïtaire lening van € 2,8 miljoen overgenomen in het kader van een activa-passivatransactie voor een zorgcomplex in Den Haag. Deze lening heeft een looptijd van zeven jaar en een rente van 3,5%.

Ultimo 2025 bedraagt de totale leningportefeuille € 646 miljoen, met een gemiddelde rente van 2,45% en een gemiddelde resterende looptijd van twintig jaar.
De ontwikkeling van de leningenportefeuille in de afgelopen jaren is weergegeven in de bijbehorende tabel. De stijging van de schuld per verhuureenheid (woonequivalent) hangt samen met de noodzakelijke financiering voor de nieuwbouwopgave van de afgelopen jaren.

Vennootschapsbelasting

In 2025 zijn de aangifte vennootschapsbelasting over 2024 en de voorlopige aangifte over 2025 ingediend. De aangiften over 2021 en 2022 zijn definitief vastgesteld. Alle aangiften zijn voorafgaand aan indiening beoordeeld door de externe belastingadviseur.

Fiscale onderhoudsvoorziening

Binnen de sector loopt al geruime tijd een juridische procedure over de mogelijkheid om een fiscale voorziening te vormen voor toekomstig planmatig onderhoud. Deze procedure wordt gevoerd tussen de Belastingdienst en meerdere woningcorporaties en ligt momenteel ter beoordeling bij de Hoge Raad. Arcade heeft, net als andere corporaties, in 2018 een verzoek ingediend om een fiscale onderhoudsvoorziening te mogen vormen. In 2024 is hierover een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst. Hierin is vastgelegd dat de voorziening gehandhaafd blijft totdat de Hoge Raad definitief uitspraak heeft gedaan in de lopende sectorprocedure. De Belastingdienst heeft in 2024 ingestemd met een fiscale onderhoudsvoorziening per 2018 van € 14.182.603.

Omdat de definitieve belastingaanslag 2018 door verliesverrekening reeds nihil was, wordt dit aanvullende verlies feitelijk verrekend in de definitieve aanslag 2019. Arcade heeft hierover in 2023 al een belastingvordering van € 3.545.651 opgenomen. Met toekomstige dotaties aan de voorziening is op balansdatum geen rekening gehouden, omdat hierover nog geen zekerheid bestond. Conform de afspraken met de Belastingdienst is de voorziening bevroren tot en met 2024. Omdat de Hoge Raad nog geen uitspraak heeft gedaan, is verzocht de voorziening verder te bevriezen totdat definitief duidelijkheid wordt gegeven. In 2023 is hiervoor een latente belastingverplichting opgenomen.

Recent zijn belangrijke stappen gezet in de sectorbrede procedures rond de fiscale onderhoudsvoorziening. Het Gerechtshof 's Hertogenbosch oordeelde in februari 2026 dat bij de vorming van een onderhoudsvoorziening geen piekvereiste geldt, waarmee eerdere uitspraken uit 2023 worden bevestigd. Het Hof benadrukte dat uitsluitend de criteria uit het Baksteenarrest leidend zijn: de uitgaven moeten hun oorsprong vinden vóór balansdatum, toerekenbaar zijn aan die periode en met voldoende zekerheid plaatsvinden.

De Belastingdienst kan tegen deze uitspraken nog cassatie instellen bij de Hoge Raad, waardoor definitieve duidelijkheid voor de sector uitblijft. Brancheorganisaties, advieskantoren en corporaties bereiden zich daarom voor op meerdere scenario's, omdat de uitspraak van de Hoge Raad bepalend wordt voor de toekomstige waardering van onderhoudsvoorzieningen.

Hoewel de recente jurisprudentie de positie van woningcorporaties versterkt, blijft de situatie onzeker. Totdat de Hoge Raad uitspraak doet, wordt de bestaande onderhoudsvoorziening – conform afspraken met de Belastingdienst – bevroren gehouden.

Anti Tax Avoidance Directive

Sinds 2019 zijn woningcorporaties onderworpen aan de fiscale renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. Deze maatregel vloeit voort uit de Europese Anti Tax Avoidance Directive (ATAD), die in 2016 is ingevoerd om belastingontwijking door internationaal opererende ondernemingen tegen te gaan. Hoewel de regeling primair is bedoeld voor multinationals, treft zij ook kapitaalintensieve organisaties die uitsluitend nationaal opereren, waaronder woningcorporaties. Dit leidt structureel tot een hogere belastingdruk.

In 2022 is de renteaftrekbeperking verder aangescherpt, waardoor een groter deel van de rentelasten fiscaal niet aftrekbaar is. Over de periode 2019–2025 is hierdoor voor een totaalbedrag van € 9,3 miljoen aan rentekosten niet aftrekbaar. Dit resulteert in

een aanvullende belastinglast van € 2,4 miljoen.

In lijn met het advies van diverse advieskantoren (BDO, Deloitte, KPMG Meijburg en PwC) hebben veel woningcorporaties – waaronder Arcade – medio 2025 besloten een individuele procedure te starten tegen de toepassing van de ATAD-renteaftrekbeperking. Omdat wet- en regelgeving aanvankelijk vereiste dat corporaties individueel bezwaar maakten, is dit eerst afzonderlijk gebeurd om de rechtspositie te waarborgen. Na afloop van deze individuele bezwaarronde is, in samenwerking met de koepelorganisaties, een gecoördineerde sectorbrede strategie ontwikkeld door Deloitte en BDO.

De Belastingdienst behandelt de bezwaren inmiddels in samenhang, omdat alle zaken dezelfde juridische vraagstukken bevatten. Deze aanpak maakt het mogelijk om proefprocedures te voeren en bevordert een efficiënte en consistente beoordeling. De verwachting is dat de bezwaarprocedure langdurig zal zijn.

Deelnemingen en verbindingen

Arcade heeft geen verbindingen met en deelnemingen in andere entiteiten.





Jaarverslag Raad van Commissarissen





Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) van Arcade houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Daarnaast geeft de RvC gevraagd en ongevraagd advies en fungeert als klankbord voor de bestuurder. De RvC benoemt de bestuurder en is zijn werkgever. Om goed toezicht te houden, volgt de RvC wat er speelt bij de ondernemingsraad, de huurdersvereniging, gemeenten en andere belanghebbenden.

Arcade werkt volgens het Koersplan 2023-2027, waarin de belangrijkste opgaven en doelen zijn vastgelegd. De missie van Arcade vormt daarbij steeds het uitgangspunt. De RvC draagt vanuit zijn eigen rol bij aan het realiseren van deze doelen en werkt samen met respect voor ieders verantwoordelijkheid.

Visie & kaders

De visie op besturen en toezicht houden (vastgesteld op 20 april 2022) staat op de website van Arcade. Hierin is beschreven waar de RvC toezicht op houdt en welke uitgangspunten gelden. De RvC ziet toe op het beleid van de bestuurder, de uitvoering daarvan en de verantwoording. Bestuurder en RvC vormen samen het governance-team, ieder met een eigen rol.
De taken en bevoegdheden van de RvC staan in onze statuten en in het reglement van de RvC (vastgesteld op 6 juni 2023). Bij het toezicht kijkt de RvC naar de belangen van (toekomstige) huurders en andere betrokkenen. Ook beoordeelt de RvC of de organisatie effectief en efficiënt werkt, in overleg met gemeenten, huurdersvereniging en partners. De eisen zijn hoog: overheid en samenleving kijken kritisch mee.
De RvC staat open voor signalen van interne en externe belanghebbenden. Naast toezicht is er regelmatig dialoog met de bestuurder over belangrijke thema's. De RvC is betrokken, positief-kritisch en let op normen en cultuur.

Bij de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van een extern en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving (in het bijzonder de Woningwet) en vanuit de sectorinstituten, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het interne toezichtkader is door Arcade zelf opgesteld.
Het geheel van afspraken is voor de bestuurder de leidraad om te besturen en voor de RvC bepalend hoe toezicht te houden. Het kader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van Arcade. Specifiek uitgangspunt voor de RvC is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële afspraken en risico's bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Hieronder noemen wij de belangrijkste documenten die onderdeel uitmaken van het integrale toezichtkader.

Samenstelling en deskundigheden RvC

De RvC bestaat volgens artikel 10, lid 2 van de statuten uit bij voorkeur vijf en ten hoogste zeven leden. In april 2025 liep de tweede en laatste zittingstermijn van twee RvC-leden af. In 2024 werden daarvoor twee nieuwe RvC-leden geworven. De vacature van het RvC-lid met het financiële profiel is met het oog op een goede overdracht ingevuld per 1 oktober 2024 met de benoeming van Elyan Zegers. De raad bestond daardoor tot april 2025 tijdelijk uit zes leden. De RvC heeft per 10 april 2025 Annemiek Rutters benoemd als RvC-lid.

Profielschetsen

In artikel 3 van het RvC-reglement is vastgelegd dat de RvC zodanig samengesteld moet zijn, dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen en kan voldoen aan zijn verplichtingen naar de stichting en haar belanghebbenden. Elk individueel lid van de RvC moet geschikt zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen en een aantoonbare visie op maatschappelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de branche te hebben.
Binnen de RvC is afgesproken dat in ieder geval de volgende kennis- en of ervaringsgebieden vertegenwoordigd zijn:
- ervaring in de volkshuisvesting
- financiële kennis en ervaring
- deskundigheid op het gebied van HRM
- bestuurlijke ervaring bij naar omvang gelijkwaardige of grote organisaties

Toezichtskader RvC

Extern	Intern
Focus op kerntaak: verhuren en ontwikkelen van passende en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen	Statuten Arcade (19 juli 2023)
Woningwet 2022 en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, evenals bijbehorende regelingen	Koersplan en jaarplan (inclusief jaar- en meerjarenbegroting)
Governancecode woningcorporaties 2025	Jaarlijkse prestatieafspraken met de bestuurder en beoordeling daarvan
Overige wet- en regelgeving zoals: Overlegwet, huurrecht, Wet normering topinkomens, klachtenreglement	Bestuursreglement en Reglement RvC
Het gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW	Reglement financieel beleid en beheer inclusief addendum
Normen vanuit het WSW	Risicomanagement
Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties	Investerings- en treasurystatuut
Cao Woondiensten	Integriteitscode en klokkenluidersregeling

– relevante vastgoedexpertise
– juridische kennis

De RvC streeft naar een gemengde samenstelling met een evenwichtige leeftijdsopbouw. Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin de individuele kwaliteiten zijn beschreven. Voor de voorzitter gelden daarnaast nog een aantal specifieke kwaliteiten.

De RvC bestond tot 9 april 2025 uit twee vrouwen (waaronder de voorzitter) en vier mannen, en na 9 april uit drie vrouwen (waaronder de voorzitter) en twee mannen. Het is belangrijk dat de RvC qua persoonlijkheden uitgebalanceerd is samengesteld. Het is vanzelfsprekend dat een lid van de RvC kan handelen zonder last of ruggespraak naar derden en vrij van andere zakelijke belangen die conflicteren met het belang van de stichting. Twee leden van de RvC zijn benoemd op voordracht van de Vereniging voor Arcadehuurders.

Commissies

Binnen de RvC van Arcade zijn een auditcommissie en een remuneratiecommissie actief. In een deskundigheidsmatrix zijn taakverdeling en aandachtsgebieden per RvC-lid vastgelegd. Uitgangspunt is dat voor ieder aandachtsgebied twee leden als vooruitgeschoven post functioneren. Dit betekent dat zij zich actief op de hoogte houden van ontwikkelingen in hun aandachtsgebied. Indien nodig bereiden zij voorafgaand aan een vergadering, al dan niet in samenspraak met de bestuurder, besluitvorming en bespreking van die aandachtsgebieden voor. De samenstelling van de commissies was in 2025 als volgt:

Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC over zijn taak en bereidt besluitvorming van de RvC voor. De auditcommissie richt zich vooral op advisering over financiële zaken, risicobeheersing en investeringen.
De auditcommissie is in 2025 vier keer bijeengekomen. In 2025 heeft de auditcommissie de RvC onder andere geadviseerd over de volgende onderwerpen:
– jaarrekening en jaarverslag 2024 en accountantsverslag
– controleplan accountant
– begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2030
– managementletter accountant 2025
– start- en realisatiedocumenten van vastgoedprojecten

Daarnaast zijn de onder meer volgende onderwerpen besproken ter voorbereiding op bespreking in de RvC:
– rol en voortgang van het controleplan van de onafhankelijke controller
– frauderisicoanalyse, raamwerk risicoanalyse en beheersingsmaatregelen
– tertiaalrapportages

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vervult namens de RvC de werkgeversrol voor de bestuurder, treedt op als coördinerend orgaan voor werving en selectie van de bestuurder en de RvC en adviseert daarnaast over de bezoldiging van de RvC en de bestuurder. Annemiek Rutters is sinds 28 mei 2025 voorzitter van de remuneratiecommissie; Ilja van Haaren is lid van de commissie.
De remuneratiecommissie heeft de RvC in 2025 onder andere geadviseerd over het rooster van aftreden; de werving en selectie van nieuwe commissarissen in 2026; de remuneratie, evaluatie van en prestatieafspraken met de bestuurder en de zelfevaluatie van de RvC.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de RvC zijn allen lid van de VTW. De commissarissen houden hun deskundigheid op peil door het volgen van opleidingen, seminars, contacten in het veld en via bijeenkomsten. De minimale inspanning overeenkomstig de VTW-norm bedraagt 5 PE-punten voor 2025. Alle commissarissen hebben in 2025 aan de norm voldaan.
De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder ook zijn opleidingsbehoefte besproken. De RvC (ook de nieuwe RvC-leden), bestuurder en bestuurssecretaris hebben op 25 maart 2025 deelgenomen aan een op maat gemaakte workshop gegeven door Phyleon over Leadership & Governance; Boardwerk is mensenwerk: Biases, Bounderies & Breuklijnen.

Benoeming, herbenoeming en rooster van aftreden

De leden van de RvC treden uiterlijk vier jaar na hun benoeming af volgens een door de raad opgesteld rooster van aftreden. De voorzitter en vicevoorzitter treden bij voorkeur niet gelijktijdig af. Herbenoeming is eenmaal voor een periode van vier jaar mogelijk. Benoeming en herbenoeming vinden plaats na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

Per 9 april 2025 is Elyan Zegers benoemd tot voorzitter van de auditcommissie.
Per 10 april 2025 is Annemiek Rutters benoemd tot RvC-lid (profiel: algemeen bestuurlijk) en per 28 mei is zij benoemd tot voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie. Per diezelfde datum is zij ook contactpersoon geworden voor de OR.
Per 28 mei is Arie Wijten benoemd tot vicevoorzitter van de RvC.

De samenstelling van de commissie 2025

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Tot 9 april: Ernst van der Putten Vanaf 9 april: Elyan Zegers	Diederik de Geus Tot 9 april: Elyan Zegers
Selectie- en remuneratie	Tot 9 april: Eduard van Bockel Vanaf 28 mei: Annemiek Rutters	Ilja van Haaren

Overzicht leden in 2025

Naam	Functie	Functies	Aandachtsgebieden
Mevr. W.J.C.M. van Haaren Op voordracht huurdersvereniging PE-punten: 8 Jaar van aantreden: 2018 2e termijn loopt af in 2026	Voorzitter RvC vanaf 1 oktober 2021 Lid selectie-remuneratiecommissie	Adviseur Talent en Organisatieontwikkeling / Interim Verandermanager Nevenfuncties: Lid kerngroep Kessel, Lid Cie PE Specials van de VCTE, Vz Zonnebloem Maasdorpen Lith	Volkshuisvestelijk Bestuur en organisatie Juridische zaken
Dhr. A.J.A. Wijten Op voordracht huurdersvereniging PE-punten: 21 Jaar van aantreden: 2024 1e termijn van 3 jaar loopt af in 2027	Lid RvC Vicevoorzitter vanaf 28 mei 2025	Algemeen directeur Ambulance Rotterdam Rijnmond Nevenfuncties: Lid raad van toezicht Stichting FLO-A Voorzitter rekenkamer Midden-Delfland Voorzitter rekenkamer Hendrik-Ido-Ambacht	Breed maatschappelijk Kennis van de regio Lokale politiek Bestuurlijke en besluitvormings-processen
Dhr. D. de Geus PE-punten: 13 Jaar van aantreden: 2018 2e termijn loopt af in 2026	Lid RvC Lid auditcommissie	Partner BRiQ Asset Management	Vastgoedontwikkeling en -beheer Volkshuisvestelijk Financiën en control
Mevr. E.C.J. M. Zegers PE-punten: 46 Jaar van aantreden: 2024 1e termijn loopt af in 2028	Lid RvC Lid auditcommissie Voorzitter auditcommissie vanaf 9 april 2025	Tot 1 november 2025: lid college van bestuur VO Haaglanden Nevenfunctie tot 1 november 2025: Bestuurder bij SIVON	Financiën en control Strategie- en organisatieontwikkeling, HRM, juridische zaken en ICT
Vanaf 10 april 2025			
Mevr. A.G.M. Rutters PE-punten: 4 Jaar van aantreden: 2025 1e termijn loopt af in 2029	Lid RvC Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie vanaf 28 mei 2025	Voorzitter raad van bestuur Alrijne Nevenfuncties: Vicevoorzitter RvT en voorzitter commissie remuneratie en organisatie bij Viva! Zorggroep Bestuurslid Stichting Santiago (vrijwilligerswerk) Lid RvC bij Centrum voor Bijzondere Tandheelkunde Rijnmond	Algemeen bestuurlijk Governance Zorg(vastgoed) HRM en organisatie
Dhr. E.W.F. van Bockel PE-punten: 3 Jaar van aantreden: 2017 **Termijn is afgelopen op 8 april 2025**	Vicevoorzitter RvC Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	Bestuurder Stichting Sint Jacob Nevenfuncties: Lid raad van toezicht Stichting Libertas Voorzitter van het bestuur van de Steunstichting Gezondheidszorg Voorschoten per maart 2024	Zorgvastgoed Financiën en control Ondernemingsraad
Dhr. E.J. van der Putten PE-punten: 3 Jaar van aantreden: 2017 **Termijn is afgelopen op 8 april 2025**	Lid RvC Voorzitter auditcommissie	Corporate finance adviseur Alg. directeur Talaria Investments BV Financieel directeur We4Sea BV Financieel directeur Concredis BV Alg. directeur SRFACE Participatie BV Bestuurder Stichting Administratiekantoor Rotables Finance Bestuurder Stichting Administratiekantoor We4Sea Holding Bestuurder Stichting Duurzaam Archipel/Willemspark Den Haag	Financiën en control Governance Commerciële dienstverlening

De RvC als toezichthouder

De RvC heeft in 2025 vijf keer regulier vergaderd. Daarnaast volgde de RvC samen met de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris in maart een workshop van Phyleon. Eind augustus was er samen met het managementteam, teamleiders en stafleden een themabijeenkomst in de Schilderwijk in Den Haag.
De RvC hield op 19 november zijn zelfevaluatie met externe begeleiding van Phyleon. De directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris namen deel aan het tweede gedeelte van de bijeenkomst.
Voorafgaand aan de RvC-vergadering van 28 mei heeft de RvC met de accountant gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder.

De volgende besluiten zijn in 2025 door de RvC genomen:
- Goedkeuring besluit bestuurder overname pand aan Vinkensteynstraat in Den Haag van Vidomes
- Goedkeuring besluit bestuurder tot verduurzaming en grootonderhoud aan het complex aan de Mauritslaan in Poeldijk
- Vaststelling beloning bestuurder 2025
- Benoeming Elyan Zegers tot voorzitter van de auditcommissie
- Vaststelling van de jaarstukken 2024
- Verlenen van décharge aan de bestuurder voor het door hem gevoerde beleid in 2024
- Goedkeuring besluit bestuurder startdocument 151 tijdelijke woningen Flora Campus Naaldwijk
- Goedkeuring besluit bestuurder startdocument 116 appartementen Flower Tower Naaldwijk
- Benoeming Annemiek Rutters tot voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie
- Benoeming Arie Wijten tot vicevoorzitter van de RvC
- Goedkeuring besluit bestuurder over verduurzaming en grootonderhoud Gerrit van Heemskerkstraat Naaldwijk
- Goedkeuring van het uitbrengen van het volkshuisvestelijk bod op de Woonvisie van de gemeente Westland 2026
- Goedkeuring controleplan accountant 2025
- Goedkeuring uitgangspunten voor de begroting 2026 (kaderbrief)
- Goedkeuring Raamovereenkomst met de gemeente Den Haag
- Vaststelling geschiktheidsmatrix RvC
- Keuze voor Public Spirit voor begeleiding van de werving van twee nieuwe commissarissen
- Akkoord met de keuze voor Procorp voor het uitvoeren van de visitatie
- Goedkeuring begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2030
- Goedkeuring besluit bestuurder startdocument nieuwbouw 28 appartementen Dianastraat Naaldwijk
- Vaststelling van de vergoedingen van de RvC voor 2026

In de vergaderingen van de RvC zijn verder de volgende onderwerpen/zaken aan de orde geweest:
- Tertiaalrapportages
- Accountantsrapport jaarrekening 2024
- Managementletter 2025
- Governancecode Woningcorporaties
- Personele ontwikkelingen
- Samenwerking met de gemeenten Westland en Den Haag
- Samenwerking met de Vereniging voor Arcadehuurders (VvA)
- Samenwerking met partners en contacten met belanghebbenden
- Voortgang van nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten
- Risicomanagement
- Frauderisicomanagement
- Voortgang werkzaamheden onafhankelijke controller

Verder is kennis genomen van de bevindingen van de Aw en het WSW.

Overleg Vereniging voor Arcadehuurders (VvA) en ondernemingsraad (OR)
Met de VvA heeft in 2025 regelmatig overleg plaatsgevonden. Een vertegenwoordiging van twee bestuursleden van de VvA had zitting in de selectiecommissie bij de werving van een nieuwe huurderscommissaris die start in 2026. In augustus heeft de voorzitter van de RvC een extra overleg gehad met het bestuur van de VvA waarin besproken is dat de commissaris die start in april 2026 op voordracht van de huurdersvereniging benoemd zal worden. Dit is de opvolger van RvC-lid Diederik de Geus, en niet de opvolger van de voorzitter van de RvC die benoemd wordt in september 2026.
Het jaarlijkse overleg van het bestuur van de VvA met de RvC vond plaats op 9 oktober. Onderwerpen van gesprek waren onder andere het vastgestelde activiteitenplan met begroting 2026 van de VvA, de procedure rond het jaarverslag van Arcade en de werving van een nieuwe huurderscommissaris in 2026.
Het jaarlijkse overleg van de RvC met de ondernemingsraad heeft plaatsgevonden op 10 december. Gespreksonderwerpen waren onder andere de algemene gang van zaken, projecten binnen de RvC, onderwerpen die leven onder het personeel van Arcade, de topstructuur van de organisatie en de zittingstermijn van de directeur-bestuurder.

Contact met management en organisatie
De RvC vindt het belangrijk om contact te hebben met het management van Arcade. Buiten het feit dat met regelmaat managers deelnemen aan de vergaderingen van de RvC, was er in augustus een gezamenlijke themabijeenkomst over het proces van de Raamovereenkomst / prestatieafspraken, de Strategie Wonen binnen Arcade en leefbaarheid in de Schilderwijk in Den Haag.

Woningwet
In de overleggen is regelmatig aandacht geschonken aan de Woningwet en (gewijzigde) regelgeving.

Financiële continuïteit
Arcade streeft ernaar om aan de normen van het WSW voor borging van leningen te voldoen. Deze ratio's zijn door de RvC nauwlettend gevolgd.

In 2025 is opnieuw veel aandacht besteed aan de investeringscapaciteit van Arcade. Zeker als het gaat om keuzes tussen investeringen en in vergelijking met de investeringscapaciteit van andere woningcorporaties in de regio.
Om de (financiële) voortgang van de projecten te monitoren bestaan hierover goede afspraken (waaronder het investeringsstatuut). Monitoring vindt plaats op basis van de tertiaalrapportages, een start- en uitvoeringsdocument en nacalculatie voor elk project. Ook wordt gebruikgemaakt van het reglement financieel beleid en beheer en het daarbij behorende addendum.
Volgens het treasurystatuut is voor onder andere het aantrekken van geldleningen een treasurycommissie ingesteld. De ontwikkeling van de cashflow, de daaraan gekoppelde borging en voortgang van de financiering, evenals de verkoop van bestaand bezit worden door de RvC nauwlettend gevolgd. Dit geldt eveneens voor de ontwikkeling van de financiële ratio's van het WSW.

Volkshuisvestelijke opgaven
Arcade is een maatschappelijk betrokken, initiatiefrijke en sociale onderneming. Jaarlijks bespreekt de RvC het jaarplan en de bijbehorende begroting op basis van de missie en doelstellingen uit het koersplan, en keurt deze goed. Arcade brengt jaarlijks het bod op de gemeentelijke woonvisies van de gemeenten Westland en Den Haag uit na goedkeuring van de RvC. Daarna worden met de gemeenten Den Haag en Westland, en met de VvA prestatieafspraken gemaakt die volgen uit het bod. De RvC volgt deze afspraken via de tertiaalrapportages.

Governance(code)
Zoals eerder gesteld hechten de bestuurder en de RvC aan transparantie. Mede daarom volgen wij de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Extern toezicht
Aw, WSW, VvA en de accountant houden toezicht op de prestaties/productie van de organisatie. De monitoring van deze organisaties en de rapportages die ontvangen worden, bieden de RvC - naast eigen waarneming - een goed inzicht in de geleverde prestaties van Arcade vanuit de verschillende invalshoeken.

De RvC als werkgever

Functioneren bestuurder
De RvC heeft eind 2021 de heer Stribos als interim-bestuurder aangetrokken voor de periode van een jaar. Per 25 oktober 2022 is de heer Stribos benoemd als nieuwe bestuurder. De voorzitter van de RvC heeft regelmatig werkoverleg met de bestuurder. Daarnaast heeft de selectie- en remuneratiecommissie jaarlijks een formeel plannings- en evaluatiegesprek met de bestuurder.

Zelfevaluatie
In november 2025 heeft de RvC een zelfevaluatie gedaan, met externe begeleiding door bureau Phyleon. De evaluatie sloot aan bij de workshop in maart; boardwerk is mensenwerk, ook onder begeleiding van Phyleon. Van beide bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt.

Integriteit - onafhankelijkheid
Arcade heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die op de website van de organisatie gepubliceerd zijn. In artikel 3 van het RvC-reglement wordt stilgestaan bij onafhankelijkheid en belangenverstrengeling. Integriteit is bij iedere vergadering van de RvC een agendapunt; we staan dan stil bij de vraag of er nevenfuncties en of -activiteiten gestart of beëindigd zijn.
In 2025 zijn geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van RvC-leden, de bestuurder of personeelsleden. De RvC heeft geconstateerd dat integriteit bij de organisatie goed ingebed is.
Alle nieuwe medewerkers volgen een e-learning integriteit, ondertekenen de integriteitscode en ontvangen een integriteitskaart. Ook RvC-leden kunnen de e-learning integriteit volgen. In maart is voor alle medewerkers in company een workshop over integriteit en dilemma's georganiseerd.

Honorering bestuur
Sinds 2013 is de Wet normering van topinkomens (WNT) van kracht. De honorering van de bestuurder voldeed in

Honorering RvC 2025

Naam	Functie	Bezoldigingsmaximum 2025 (WNT) klasse G	Bezoldiging 2025
W.J.C.M. van Haaren	Voorzitter, Lid selectie- en remuneratiecommissie	€ 34.500	€ 27.600
E.W.F. van Bockel	Vicevoorzitter tot en met 8 april	€ 6.175	€ 4.940
E.J. van der Putten	Lid, voorzitter auditcommissie tot en met 8 april	€ 6.175	€ 4.940
D. de Geus	Lid, lid auditcommissie	€ 23.000	€ 18.400
A.J.A. Wijten	Lid, vicevoorzitter vanaf 28 mei 2025	€ 23.000	€ 18.400
E.C.J.M. Zegers	Lid, voorzitter auditcommissie vanaf 9 april 2025	€ 23.000	€ 18.400
A.G.M. Rutters	Lid vanaf 10 april 2025, voorzitter selectie-en remuneratiecommissie vanaf 28 mei 2025	€ 16.762	€ 13.409

2025 aan de daaraan gestelde eisen uit de WNT.

Honorering RvC
Ook de maximale bezoldiging van de RvC is geregeld in de WNT. De leden van de RvC zijn allen lid van de VTW en conformeren zich daarmee aan de in de VTW-beroepsregel honorering commissarissen vastgelegde maxima die lager zijn dan die uit de WNT. Arcade valt in bezoldigingsklasse G.

De RvC als klankbord

De RvC hecht waarde aan zijn rolzuiverheid en is zich ervan bewust dat duidelijk onderscheid gemaakt moet worden tussen zijn toezichthoudende en besluitvormende rol enerzijds en adviserende rol anderzijds. Er is veel deskundigheid aanwezig bij de leden van de RvC, die zij graag inzetten om de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen. In de rol van klankbord kan de RvC van toegevoegde waarde zijn voor Arcade. De klankbordrol van de RvC wordt vanuit actuele thema's ingevuld en komt terug in diverse overleggen, reguliere RvC-vergaderingen, themabijeenkomsten en werkbezoeken. RvC-leden kunnen hierbij specifieke kennis, ervaring of een netwerk inbrengen zonder de leiding van het proces over te nemen.

Vooruitblik

In 2026 loopt de termijn af van twee commissarissen. We zijn ruim op tijd in 2025 gestart met de werving- en selectieprocedure voor de vacatures die deze commissarissen achterlaten. Wij laten ons hierin ondersteunen door Public Spirit. Op 9 april 2026 hebben wij afscheid genomen van Diederik de Geus. Zijn tweede en laatste zittingstermijn is dan afgelopen. Op 9 april is Karin de Graaf gestart als nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersvereniging. Zij is ook beoogd lid van de Auditcommissie. Op 12 september 2026 loopt de tweede zittingstermijn van voorzitter Ilja van Haaren af. Zij zal opgevolgd worden door een nieuwe commissaris. De huidige voorzitter neemt bewust niet deel aan de selectieprocedure van de nieuwe commissarissen. Om tot een goede match te komen en tijd te besparen hebben wij de werving en selectie van de twee nieuwe RvC-leden gelijktijdig laten plaatsvinden.

In het voorjaar van 2026 wordt opnieuw de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd. Ook hiervoor is de voorbereiding in 2025 gestart. De selectie van een bureau heeft plaatsgevonden. De offertes van twee bureaus zijn besproken in een RvC-vergadering, waarna is gekozen voor Procorp. We willen onze belanghebbenden zoveel mogelijk interactief betrekken bij de visitatie. Het doel is te leren van het verleden en input op te halen en richtlijnen te ontwikkelen voor de komende vier jaar.

Arcade heeft de laatste jaren een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Van 'naar binnen gericht' naar 'naar buiten gericht', van de focus op huizen bouwen naar een veilig thuis creëren. Van ontwikkelende woningcorporatie naar maatschappelijke organisatie. Van nadruk op organisatiebelang naar gezamenlijk gemeenschapsbelang waarbij samenwerking voorop staat. Met de opgebouwde kennis, ervaring en verandervaardigheden is nu een kantelpunt bereikt. De komende jaren zal meer aandacht gegeven worden aan organisatie- en talentontwikkeling en het ontwikkelen en vertalen van lange termijn doelstellingen naar pragmatisch beleid. Hiervoor is het aantrekken van extra capaciteit op het gebied van strategie en organisatieontwikkeling gewenst.

De RvC heeft veel waardering voor de wijze waarop onder andere de thema's leefbaarheid en 'wonen en zorg' voortvarend op de kaart gezet zijn. Ook het komende jaar worden deze onderwerpen verder ontwikkeld. De eerste stappen zijn gezet in de ontwikkeling van de topstructuur en de rol en taakopvattingen van de bestuurder, managers, teamleiders en stafleden. De RvC vindt het zeer prettig om bij deze onderwerpen betrokken te zijn en waardeert de prettige en positieve samenwerking met de bestuurder, de MT-leden, de OR en de huurdersvereniging.

De zittingstermijn van bestuurder Wilfried Stribos loopt af in oktober 2026. In maart 2026 heeft hij bekend gemaakt dat hij geen nieuwe termijn als bestuurder ambieert. De RvC betreurt zijn beslissing, maar heeft er begrip voor. Wilfried Stribos is van grote betekenis geweest voor de volkshuisvestelijke opgave, niet alleen bij Arcade maar ook voor de regio. De RvC heeft veel waardering voor de wijze waarop hij de strategische ontwikkeling van de organisatie in gang heeft gezet en de samenwerking in de regio heeft vormgegeven. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke verbetering van de samenwerking met belanghebbenden, zonder de pragmatische en doeltreffende werkwijze van Arcade uit het oog te verliezen.
Wij danken Wilfried Stribos voor de prettige samenwerking en zijn blij dat hij het besluit om afscheid te nemen, ruim voor de vertrekdatum heeft gecommuniceerd. Inmiddels is via Public Spirit de wervingsprocedure voor een nieuwe bestuurder in gang gezet. We zoeken een directeur-bestuurder die verder richting geeft aan de ingezette koers, een strategisch en verbindend leider met ervaring met netwerkorganisaties. Iemand die extern gericht is op samenwerking om de opgave te realiseren en die intern stuurt op de verdere ontwikkeling van de organisatie.

Ten slotte bedanken wij alle belanghebbenden voor hun maatschappelijke en volkshuisvestelijke betrokkenheid en vooral hun enorme inzet om SAMEN van onze gezamenlijke opgave een succes te maken.

Namens de Raad van Commissarissen,
W.J.C.M. van Haaren - voorzitter

Verklaring van het Bestuur en van de Raad van Commissarissen

Het bestuur is van mening, dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van Stichting Arcade mensen en wonen. Tevens verklaart het bestuur dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten van de stichting is de jaarrekening 2025 ter vaststelling aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en het cijfermatig overzicht van kerngegevens vastgesteld. De Raad van Commissarissen heeft tevens kennisgenomen van de gegeven toelichting door het bestuur en de bevindingen van EY.

Naaldwijk, 10 juni 2026

Directeur-bestuurder,
W.G.M. (Wilfried) Stribos

De Raad van Commissarissen

W.J.C.M. (Ilja) van Haaren	voorzitter
A.G.M. (Annemiek) Rutters	lid
A.J.A. (Arie) Wijten	lid
E.C.J.M. (Elyan) Zegers	lid
K.E. (Karin) de Graaf	lid




SchooiLier

Jaarrekening 2025

Stichting Arcade mensen en wonen

Naaldwijk, 31 december 2025



Stokdijkkade 26, 2671 GX Naaldwijk
Postbus 138, 2670 AC Naaldwijk



Balans per 31 december 2025

Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

	Activa	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
	VASTE ACTIVA		
1	**Immateriële vaste activa**	514	656
	Vastgoedbeleggingen		
2	DAEB vastgoed in exploitatie	1.885.969	1.682.536
3	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	369.612	330.452
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.942	9.509
5	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.183	23.335
6	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.624	330
	Totaal vastgoedbeleggingen	2.310.330	2.046.162
	Materiële vaste activa		
7	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.924	12.234
	Financiële vaste activa		
8	Latente belastingvordering	-	-
	Som der vaste activa	**2.322.768**	**2.059.052**
	VLOTTENDE ACTIVA		
	Vorderingen		
9	Huurdebiteuren	468	428
	Vordering op gemeente	476	502
10	Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.318	3.431
11	Overige vorderingen	37	80
12	Overlopende activa	939	968
	Totaal vorderingen	**6.238**	**5.409**
13	**Liquide middelen**	**49**	**10.191**
	TOTAAL ACTIVA	**2.329.055**	**2.074.652**

Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

	Passiva	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
	Eigen vermogen		
14	Herwaarderingsreserve	1.226.849	1.027.611
15	Overige reserves	108.700	307.801
	Onverdeeld resultaat	234.394	137
	Totaal eigen vermogen	**1.569.943**	**1.335.549**
16	**Voorzieningen**		
	Voorziening onrendabele investeringen	14.436	15.381
	Voorziening latente belastingverplichtingen	3.546	3.546
	Totaal voorzieningen	**17.982**	**18.927**
17	**Langlopende schulden**		
	Leningen overheid	6	7
	Leningen kredietinstellingen	708.348	691.146
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.622	9.247
	Waarborgsommen	209	205
	Totaal langlopende schulden	**718.185**	**700.605**
	Kortlopende schulden		
	Schulden aan kredietinstellingen	2.516	-
	Schulden aan leveranciers	6.519	6.740
18	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.818	2.491
19	Overige schulden en overlopende passiva	12.092	10.340
	Totaal kortlopende schulden	**22.945**	**19.571**
	TOTAAL PASSIVA	**2.329.055**	**2.074.652**

Winst- en verliesrekening 2025

		2025	2024
		x € 1.000	x € 1.000
20	Huuropbrengsten	83.009	77.157
	Opbrengsten servicecontracten	3.774	3.813
	Lasten servicecontracten	-3.665	-3.973
21	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.760	-4.665
22	Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.974	-21.796
23	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.264	-3.915
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**49.120**	**46.621**
24	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.992	6.561
	Toegerekende organisatiekosten	-47	-71
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.746	-4.226
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.199**	**2.264**
25	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.361	-28.163
26	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	220.049	-306
27	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	58	113
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**204.746**	**-28.356**
	Opbrengst overige activiteiten	247	226
	Kosten overige activiteiten	-199	-179
28	**Netto resultaat overige activiteiten**	**48**	**47**
29	Overige organisatiekosten	-3.855	-3.458
30	Leefbaarheid	-1.296	-847
	BEDRIJFSRESULTAAT	**250.962**	**16.271**
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	224
31	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.351	-9.299
	Saldo financiële baten en lasten	**-10.199**	**-9.075**
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**240.763**	**7.196**
32	Belastingen	-6.369	-7.059
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	**234.394**	**137**

Kasstroomoverzicht 2025

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren:		
– Zelfstandige huurwoningen	78.654	72.886
– Intramuraal	2.912	2.439
– Maatschappelijk onroerend goed	360	361
– Bedrijfsmatig onroerend goed	975	980
– Parkeervoorzieningen	377	422
Vergoedingen	4.319	4.353
Overige bedrijfsontvangsten	391	258
Renteontvangsten	151	241
	88.139	81.940
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:		
– Lonen en salarissen	5.056	4.507
– Sociale lasten	863	816
– Pensioenlasten	885	749
Onderhoudsuitgaven	23.812	21.157
Overige bedrijfsuitgaven	11.605	13.126
Rente-uitgaven	14.795	13.619
Heffing Autoriteit Woningcorporaties en obligoheffing WSW	285	274
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	131	12
Vennootschapsbelasting	7.256	8.061
	64.688	62.321
Kasstroom uit operationele activiteiten	**23.451**	**19.619**
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.988	6.564
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	476
	5.988	**7.040**

Vervolg op volgende pagina

Vervolg

	2025	2024
	x € 1.000	**x € 1.000**
Uitgaande kasstroom		
Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	54.739	31.405
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.553	10.920
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	408	1.471
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor verhuur	388	685
Overige investeringen	141	532
	61.229	45.013
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	**-55.241**	**-37.973**
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstroom		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000	60.000
Ontvangsten uit hoofde van kredietinstellingen	2.516	-
	42.516	**60.000**
Uitgaande kasstroom		
Aflossing door WSW geborgde leningen	20.693	38.694
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	175	175
	20.868	38.869
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**21.648**	**21.131**
Mutatie liquide middelen	**-10.142**	**2.777**
Saldo liquide middelen en rekening-courantsaldi per 1 januari	10.191	7.414
Saldo liquide middelen en rekening-courantsaldi per 31 december	49	10.191
Mutatie liquide middelen	**-10.142**	**2.777**

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Activiteiten
De activiteiten van Stichting Arcade Mensen en Wonen (KvK Haaglanden 27212889), statutair gevestigd in de gemeente Westland, bestaan voornamelijk uit het zorgen voor goede en betaalbare woonruimte, werken aan de leefbaarheid van buurten en wijken en investeren in de kwaliteit van onze dienstverlening. Het adres van Arcade is Stokdijkkade 26, 2671 GX Naaldwijk.

De jaarrekening 2025 is opgemaakt op 10 juni 2026.

Arcade is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Als betrokken woningcorporatie leveren wij een bijdrage aan goed wonen en leven in ons hele werkgebied. Arcade heeft specifieke toelating in de woonkernen Ter Heijde, Monster, 's-Gravenzande, Heenweg, Poeldijk, De Lier, Honselersdijk en Naaldwijk van de gemeente Westland en in de gemeente Den Haag. Wij zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Groepsverhoudingen
De stichting heeft geen belangen in andere entiteiten.

Rapporteringsvaluta en boekjaar
De jaarrekening is opgesteld in euro's. Arcade verricht geen transacties in andere valuta. De geldeenheid is uitgedrukt in duizendtallen. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikelen 14, 14a en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 "Toegelaten instellingen volkshuisvesting" alsmede de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT)".

Schattingswijziging - consequentie validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 ('Handboek') op marktwaarde 2025
Ieder jaar wordt na 1 juli het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

Continuïteit
De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

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. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. 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'.

Arcade heeft langlopende leningen afgesloten voor de financiering van de investeringen in onroerende zaken. Het vermogens- en liquiditeitsbeheer zijn in grote mate gericht op het minimaliseren van de financieringslasten naast gelijktijdige beheersing van de bijbehorende renterisico's. De leningportefeuille bestaat nagenoeg geheel uit vast rentende leningen.
In 2020 heeft Arcade als onderdeel van de activa-passiva transactie met Vestia twee basisrenteleningen overgenomen van gezamenlijk € 75 miljoen. Dit betreft leningen met een vaste marktrente die wordt verhoogd met een periodiek te herziene opslag die voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging zoals opgenomen in de standaard leningovereenkomst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Immateriële vaste activa
Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:
– het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de stichting; en
– de uitgaven aan het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen, eventuele investeringssubsidies en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt op basis van de geschatte economische levensduur.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie
Binnen vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
– Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden)
– Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
– Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages)
– Intramuraal zorgvastgoed

Vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de maximale lagehuurgrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de maximale lagehuurgrens (huurtoeslaggrens) en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking wordt vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs verminderd met de noodzakelijk geachte voorziening voor verwachte waardeverminderingen van de investering. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking
Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Arcade hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de DAEB en niet-DAEB woongelegenheden en parkeergelegenheden. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur.

Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaat gerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaat gerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaat gerelateerde zaken.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Arcade de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaat gerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaat gerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaat gerelateerde zaken.

Uitgaven na eerste verwerking
Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming of grootonderhoudsingrepen, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grootonderhoud
In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019

gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen
Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud
De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering
De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdiencapaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:
– het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
– de nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
– herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
– een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing
Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid

van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:
1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een investering als een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Onderscheid onderhoud en verbeteringen.

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen
Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop
Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Basis variant (marktwaarde in verhuurde staat)

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van

doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. Bij het bepalen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt gerekend met een verouderingsopslag van 100% voor instandhoudingsonderhoud. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters 2025
Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Macro economische parameters 2025

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%

Macro economische parameters 2024

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%

Leegwaarde
De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot verkoop van een verhuureenheid zich voordoet. De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ waarde, aangenomen dat de beschikbare WOZ beschikking in 2025 is afgegeven en daarmee betrekking heeft op de waardpeildatum van 1 januari 2024. De WOZ waarde van de WOZ beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2024 en 2025 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2025.

Leegwaardestijging Delft en Westland

	2025	2024
2024	10,1%	10,1%
2025	5,3%	2,0%
2026	4,0%	2,0%
2027	2,0%	2,0%
2028 e.v.	2,0%	2,0%

Leegwaardestijging agglomeratie 's-Gravenhage

	2025	2024
2024	14,5%	14,5%
2025	3,4%	2,0%
2026	4,0%	2,0%
2027	2,0%	2,0%
2028 e.v.	2,0%	2,0%

Markthuur
De markthuur is de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op waardepeildatum 31 december 2025. In het doorexploitatie scenario wordt de markthuur gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een woning is gemuteerd. In het uitpondscenario speelt de markthuur een rol als sprake is van juridische beklemming en de woning niet kan worden verkocht en sprake moet zijn van wederverhuur. In dat geval is de markthuur van belang bij het bepalen van de nieuwe huur na mutatie. Voorts dient bij leegstand ook de markthuur genomen te worden in plaats van de contracthuur.

De parameters voor de markthuur voor EGW en MGW per vierkante meter gebruikersoppervlak zijn bepaald op basis van een regressie analyse van de in het validatieonderzoek over 2024 opgenomen full waarderingen. De volgende kenmerken zijn de onafhankelijke variabelen die de markthuur per maand per eenheid bepalen:
- Gebruikersoppervlakte
- De WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2024 ingedeeld in 9 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in 9 klassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen (EGW en MGW)
- Regio opgedeeld in 40 COROP-gebieden plus de vier grote steden

Voor studenteenheden en extramurale zorgeenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Daarom wordt de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Voor studenteneenheden geldt daarbij in de basisversie de kwaliteitskortingsgrens als maximum voor de markthuur in het eerste jaar in de basis waardering.
De markthuur van parkeervoorzieningen wordt gelijk gesteld aan de actuele contracthuur.

Mutatiekans
Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de desbetreffende verhuureenheden over de afgelopen 5 jaar (2021-2025). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzegging binnen het waarderingscomplex. Bij opzegging door sloop, verkoop, splitsing of samenvoeging is geen sprake van reguliere omstandigheden. De mutatiekans is het totaal aantal reguliere mutaties gedurende de vijf jaars periode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.

De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexploiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De opslagen in het uitpondscenario zijn ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd. De volgende opslagen zijn van toepassing:
- Indien in jaar 1 sprake is van een niet-aangebroken complex, dan geldt een opslag van 2,0% op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgepond wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.
- In jaar 2 tot en met 15 wordt de mutatiekans voor exploiteren gevolgd zonder opslag.
- Vanaf jaar 16 wordt de mutatiekans doorexploiteren gevolgd zonder opslag.

Voor woningen met een exploitatieverplichting geldt de verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Deze woningen mogen gedurende deze periode niet uitgepond worden. Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste waarderingsjaar. In jaar 8 geldt de mutatiekans doorexploiteren eventueel met 2,0%-punt opslag. In jaar 9 tot en met 15 wordt de mutatiekans voor exploiteren gevolgd zonder opslag. Vanaf jaar 16 blijft de mutatiekans gelijk aan de mutatiekans doorexploiteren.

Voor alle woningtypen geldt een minimale en maximale mutatiekans bij doorexploiteren en bij uitponden

	2025	2024
Minimale mutatiekans bij aanvang	4%	4%
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheid	50%	50%
Maximale mutatiekans voor studenteneenheid	100%	100%

Instandhoudingsonderhoud
Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op waardepeildatum bevindt. Uitgangspunt is dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud.
Als wel sprake is van achterstallig onderhoud dan moet dit separaat gecorrigeerd worden. De contante waarde van de kosten van de onderhoudsingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de desbetreffende eenheid.

Afhankelijk van het type woongelegenheid, bouwjaarklasse en grootteklasse worden specifieke normen toegepast. In onderstaande tabel zijn de

normen opgenomen van woningen met een oppervlakte van 60-80 m². Afhankelijk van de afwijking van het oppervlakte ten opzichte van de oppervlakteklasse 60-80 m² in bouwjaarklasse 1975-1990 is sprake van een af- of opslag van voorgenoemde bedragen.

Doorexploiteerscenario

Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaar

o.b.v. oppervlakteklasse 60-80 m²	< 1940	1940-1960	1960 - 1975	1975-1990	1990-2005	≥ 2005
EGW	1.998	1.943	1.939	1.958	2.096	2.300
MGW	1.652	1.671	1.739	1.789	1.944	2.138
Studenteneenheid zelfstandig	1.679	1.648	1.663	1.782	1.958	2.123
Extramurale zorgeenheid	1.621	1.650	1.673	1.819	2.102	2.302

Uitpondscenario (alleen voor EGW en MGW)

Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaar

o.b.v. oppervlakteklasse 60-80 m²	< 1940	1940-1960	1960 - 1975	1975-1990	1990-2005	≥ 2005
EGW	1.185	1.139	1.067	1.065	1.083	1.275
MGW	979	996	1.017	1.050	1.112	1.279

Instandhoudingsonderhoud van niet-woongelegenheden is als volgt ingerekend

		2025	2024
BOG per m² BVO	Exclusief btw	7,69	7,33
MOG per m² BVO	Inclusief btw	9,35	8,91
ZOG per m² BVO	Inclusief btw	12,42	11,84
Parkeerplaats	Inclusief btw	70,99	67,67
Garagebox	Inclusief btw	238,98	227,82

Voor BOG, MOG en ZOG worden marketingkosten ingerekend. Onder de kosten voor marketing worden de kosten verstaan die de verhuurder in het kader van de marketing moet maken om opnieuw een verhuurcontract af te sluiten. Het gaat daarbij om de kosten die de eigen organisatie van de verhuurder zal moeten maken en daarnaast om de kosten van de makelaar die de verhuurder zal inschakelen. Voor marketing wordt, gelijk aan 2024, 14% van de marktjaarhuur ingerekend.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van het vastgoed. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van het vastgoed. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. De correctie bij de waardering is in ieder geval aan de orde als de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken in de meerjarenprognose is opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de desbetreffende verhuureenheid.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot beheerkosten. De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid.

Beheerkosten naar type

		2025	2024
EGW		569	542
MGW		558	532
Studenteneenheid		526	502
Extramurale zorgeenheid		515	491
BOG	als % van de markthuur	3,0%	3,0%
MOG	als % van de markthuur	2,0%	2,0%
ZOG	als % van de markthuur	2,5%	2,5%
Parkeerplaats	bedrag per jaar	35	34
Garagebox	bedrag per jaar	49	46

Belastingen en verzekeringen

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zijn ingerekend als percentage van de WOZ-waarde.

Belastingen en verzekeringen naar type

	2025	2024
Woongelegenheden	0,07%	0,07%
BOG/MOG	0,13%	0,13%
ZOG	0,35%	0,35%
Parkeervoorziening	0,23%	0,23%

Huurstijging

Bij huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden de markthuur en maximale huur geïndexeerd met de prijsinflatie. Voor de huurstijging van de contracthuren, dat wil zeggen voor huurharmonisatie, geldt een jaarlijkse opslag op de prijsinflatie, de loonindex of het minimum van de prijsinflatie en de loonindex van het voorgaande kalenderjaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen laag- en middensegment en hoog segment woningen.

Voor de huurindex van de contracthuur van gereguleerde laag segment woningen voor huurharmonisatie gelden de volgende uitgangspunten:
- voor het kalenderjaren vanaf 2026 geldt de prijsinflatie uit het voorgaande jaar als grondslag voor de huurindex. Op deze grondslag moet de opslag uit het kalenderjaar zelf toegepast worden
- de uiteindelijke huurindex sluit aan bij de verwachte huursomstijging vanuit de Leidraad economische parameters dPi 2025.

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen voor huurharmonisatie, laag segment

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v..
Opslag		0,43%	0,50%	0,81%	0,66%
Grondslag		Prijsinflatie	Prijsinflatie	Prijsinflatie	Prijsinflatie
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag					
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurindex		3,63%	3,10%	3,01%	2,66%

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen voor huurharmonisatie, midden segment

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Opslag		1%	1%	1%	1%
Grondslag		Loonindex	Loonindex	Loonindex	Loonindex
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag					
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonindex	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%
Huurindex		5,90%	5,20%	4,30%	3,50%

Voor de huurindex van de contracthuur van geliberaliseerde hoog segment woningen voor huurharmonisatie gelden de volgende uitgangspunten:
- voor de jaren 2025 t/m 2028 geldt de laagste van de prijsinflatie of loonindex uit het voorgaande jaar als grondslag voor de huurindex. Op deze grondslag moet de opslag uit het kalenderjaar zelf toegepast worden
- voor geliberaliseerde woningen geldt vanaf juni 2029 de prijsinflatie als percentage voor de huurverhoging.

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren geliberaliseerde woningen voor huurharmonisatie

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Opslag		1%	1%	1%	0%	0%
Grondslag		Minimum prijsinflatie en loonindex	Minimum prijsinflatie en loonindex	Minimum prijsinflatie en loonindex	Prijsinflatie	Prijsinflatie
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag						
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonindex	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Grondslag in %		3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%
Huurindex		4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,00%

Huuraanpassing bij mutatie
Bij mutatie in het doorexploiteerscenario wordt de huur van de woongelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Met ingang van 1-7-2024 worden er vanuit de Wet Betaalbare huur nieuwe begrippen geïntroduceerd om het onderscheid te duiden tussen sociale huur, (gereguleerde) middenhuur en vrije sector huur. Deze segmenten worden respectievelijk aangeduid als laag segment, midden segment en hoog segment.
Als de woning op basis van het aantal WWS-punten (> 186 punten) te liberaliseren is, wordt de markthuur toegepast bij mutatie. Is de woongelegenheid op basis van het aantal WWS-punten gereguleerd, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur, dan wel maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel.
Als een woongelegenheid meer dan 250 WWS-punten heeft dan wordt de maximale huur als volgt bepaald: Elk punt boven de 250 punten wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen, genoemd in de prijstabel bij 249 en 250 punten van het marktwaarde handboek, Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijstabel behoort bij 250 punten.

Voor studenteneenheden en extramuraal zorgvastgoed geldt dat de markthuur gelijk is aan de maximum huur volgens het WWS-stelsel. Voor studenteneenheden geldt bovendien dat de markthuur in de basiswaardering gelijk is aan de kwaliteitskortingsgrens.

Sociale huurgrens

	Bedrag	
Sociale huurgrens 2025	900,07	Per maand
Sociale huurgrens 2026	932,93	Per maand

Huurderving oninbaar
Onder huurderving oninbaar vallen alleen huur en andere kosten die door wanbetaling, tijdelijke leegstand, oninbare servicekosten, doorlopende service kosten tijdens leegstand ten laste van de eigenaar of anderszins niet zijn te incasseren. Deze huurderving wordt, gelijk aan 2024, opgenomen als een vast percentage van 1% over de huursom van de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Structurele leegstand en mutatieleegstand wordt hierin niet opgenomen.

Aanvangsleegstand bij doorexploiteren
Indien sprake is van een aanvangsleegstand bij zowel woningen als niet-woningen, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met huurderving die het resultaat is van deze leegstand.

Mutatieleegstand per type

	2025	2024
Woongelegenheden gereguleerd	0 maanden	0 maanden
Woongelegenheden geliberaliseerd	3 maanden	3 maanden
BOG/MOG/ZOG	6 maanden	6 maanden
Parkeervoorzieningen	6 maanden	6 maanden

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt. Voor woongelegenheden van het type EGW en MGW wordt de disconteringsvoet bepaald op basis van een aantal eigenschappen van de verhuureenheid. Bij de eigenschappen horen parameters die bepaald zijn ten eerste op basis van de door taxateurs toegepaste discontovoeten bij full waarderingen in de dataset van het validatieonderzoek 2024 en ten tweede door effectstudies en backtesting waarbij de uitkomsten uit de analyse van de dataset afgezet worden tegen een aanvaardbare en verklaarbare waardeontwikkeling.
De hoogte van de disconteringsvoet is afhankelijk van de volgende kenmerken van de woning:
– het bouwjaar verdeeld in zeven klassen: < 1920, 1920-1940, 1940-1960, 1960-1975, 1975-1990, 1990-2005 en > 2005
– het type verhuureenheid verdeeld in twee klassen; EGW en MGW
– het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid gelegen is
– het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet in 2024
– het scenario doorexploiteren of uitponden voor de waardering in twee klassen
– het feit of een verhuureenheid gelegen is in een fullregio en/of aardbevingsgebied

Disconteringsvoet

	2025	2024
Gemiddeld toegepaste disconteringsvoet EGW en MGW in doorexploiteren scenario	5,26%	5,77%
Gemiddeld toegepaste disconteringsvoet EGW en MGW in uitpondscenario	7,05%	6,74%

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.
Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.
– de risicovrije rentevoet
– de vastgoedsector specifieke opslag
– de opslag voor het markt- en objectrisico

	2025	2024
Risicovrije rentevoet	2,77%	2,45%
Vastgoedsector specifieke opslag	4,87%	4,87%
Opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van type verhuureenheid, bouwjaar en regio (onderscheiden naar waarderingsmodel)	

De disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden wordt afgeleid van het referentieobject. De totale disconteringsvoet van het referentieobject bedraagt 5,25% (2024: 7,57%).

De disconteringsvoet van BOG, MOG en ZOG wordt bepaald aan de hand van dezelfde systematiek als bij de studenten en extramurale zorgeenheden en leidt tot de volgende opbouw:

	2025	2024
Risicovrije rentevoet	2,77%	2,45%
Vastgoedsector specifieke opslag	4,87%	4,87%
Opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van type verhuureenheid, bouwjaar en regio ingedeeld in vier regio's	

De disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden wordt afgeleid van het referentieobject. De totale disconteringsvoet van het referentieobject bedraagt 9,64% (2024: 9,32%).

De disconteringsvoet van parkeerplaatsen en garageboxen wordt bepaald aan de hand van dezelfde systematiek als bij de studenten en extramurale zorgeenheden en leidt tot de volgende opbouw:

	2025	2024
Risicovrije rentevoet	2,77%	2,45%
Vastgoedsector specifieke opslag	4,87%	4,87%
Opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van type verhuureenheid en regio ingedeeld in vier regio's	

De disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden wordt afgeleid van de referentieobjecten. De totale disconteringsvoet van de referentieobjecten bedraagt 7,91% (2024: 7,59%).

Eindwaarde
De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van eindwaarde van woongelegenheden verschilt in het doorexploitatiescenario ten opzichte van het uitpondscenario.

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploitatiescenario wordt vanaf het 16e jaar verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd. De benadering op basis van voortdurende looptijd is voorgeschreven. Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan de ontwikkeling van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Bij de bepaling van de eindwaarde in het doorexploitatiescenario wordt geen verouderingsopslag meegerekend. De eindwaarde op het einde van het 15e jaar is gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploitatiescenario en de opslag voor veroudering. In het uitpondscenario wordt wel rekening gerekend met een verouderingsopslag van 100% voor instandhoudingsonderhoud. De eindwaarde op het einde van het 15e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

De eindwaarde bij BOG, MOG en ZOG is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploitatiescenario van toepassing. Vanaf het 16e jaar wordt veronderstelt dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd. De berekening van de eindwaarde is dezelfde als voor de woongelegenheden in het doorexploitatiescenario met uitzondering van de huurkasstroom en de kosten die rechtstreeks met de huurmutaties verband houden. Per contract wordt een doorrekening gemaakt, waarbij als volgt met de huurpotentie wordt omgegaan:

- er wordt een contante waarde berekend van de kasstromen voor de resterende contractduur voor het contract dat primo jaar 16 actief is. Wanneer de contractduur onbekend is, is de resterende contractduur gelijk aan de standaard contractduur van 5 jaar
- voor de periode na afloop van dit contract wordt gerekend met een huur die 90% is van het maximum van de geïndexeerde huur in jaar 15 en de markthuur. De afslag van 10% is een ingeschatte afslag voor leegstand- en mutatiekosten die niet apart contant worden gemaakt.
- de verouderingskosten bedragen 100% van de onderhoudskosten in jaar 15

De eindwaarde van parkeergelegenheden is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht verminderd met overdrachtskosten. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.
Vanaf het 16e jaar wordt verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd in het doorexploitatiescenario en van verder uitponden in het uitpondscenario. Vanwege de rekenkundige uniformiteit is de berekening op basis van voortdurende looptijd voorgeschreven.

De manier waarop voor een parkeergelegenheid de eindwaarde op basis van voortdurende looptijd wordt bepaald is hetzelfde als voor woongelegenheden met uitzondering van de verouderingsopslag instandhoudingsonderhoud. Deze is bij parkeergelegenheden zowel van toepassing in het doorexploiteer- als in het uitpondscenario.

Splitsingskosten
Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex (woongelegenheden en/of parkeergelegenheden) dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per verhuureenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten. De juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een bedrag van € 676 per verhuureenheid aangehouden (2024: € 644).

Technische splitsingskosten zijn kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd. In de modelmatige bepaling van de marktwaarde worden geen technische splitsingskosten ingerekend.

Verkoopkosten
De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de verhuureenheden in het uitpondscenario. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een woning gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting vallen niet onder de verkoopkosten. De verkoopkosten van de woongelegenheden worden berekend tegen 1,0% van de leegwaarde, inclusief 21% btw (2024: 1%). De verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen bedragen € 676 per verhuureenheid inclusief 21% btw (2024: € 644).

Overdrachtskosten
De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige kosten, bestaande uit de notaris- en de registratiekosten bij verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van de verhuureenheid. De overdrachtskosten zijn ook van toepassing op de eindwaarde. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen is per 1 januari 2024 10,4%. De overige aankoopkosten zijn bepaald op 1% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De totale overdrachtskosten zijn als volgt per type verhuureenheid gespecificeerd:

Overdrachtskosten

	2025	2024
Woongelegenheden	11,4%	11,4%
BOG/MOG/ZOG	11,4%	11,4%
Parkeervoorzieningen	11,4%	11,4%

Per 1-1-2026 is de overdrachtsbelasting verlaagd naar 8%. De totale overdrachtskosten voor de eindwaarde zijn per 1-1-2026 9,0%

Erfpacht
Arcade heeft voor enkele objecten in Den Haag te maken met afgekochte erfpacht. Hierbij gaat het alleen om een jaarlijks klein bedrag voor administratiekosten. Er wordt geen rekening gehouden met erfpacht.

Full variant (marktwaarde in verhuurde staat)
In 2025 is 1/3e deel van het BOG, MOG en intramuraal vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het overige 2/3 deel van het bezit is getaxeerd door de externe taxateur op basis van een marktechnische update.

Schattingen Marktwaarde (full waardering)
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste parameters en vrijheidsgraden die zijn toegepast voor de waardering van het BOG, MOG en intramurale zorgvastgoed zijn hieronder toegelicht:

Belangrijkste parameters BOG/MOG en intramuraal zorgvastgoed

		2025	2024
Huurverhoging		op basis van de huidige huurcontracten	
Onderhoud	variërend van/tot	€ 7,69 - € 12,42 per m^2 BVO	€ 7,33 - € 11,84 per m^2 BVO
Beheerkosten	variërend van/tot	2,0% - 3,0% van de markthuur	2,0% - 3,0% van de markthuur
Belastingen en verzekeringen excl. gemeentelijke OZB	variërend van/tot	0,13% - 0,35% van de WOZ-waarde	0,13% - 0,35% van de WOZ-waarde
Mutatieleegstand bij herziening		6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	variërend van/tot	6,39% - 9,20%	6,08 - 7,98%
Gemiddelde toegepaste disconteringsvoet		5,86%	6,47%
Opslag risicovrije rentevoet		2,77%	2,45%
Markt/object specifieke opslag discontovoet		-1,25% - 1,56%	-1,24% - 0,66%

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De door de projectmanagers aan het project bestede manuren worden op het project geactiveerd tegen de werkelijke salariskosten en het werkgeversdeel voor sociale lasten en pensioenen, verhoogd met een overhead voor indirect toerekenbare kosten. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post

niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.
Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Herclassificatie van vastgoed
Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:
A. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
B. Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of - vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
C. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
   – bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening;
   – bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
D. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Van een toegelaten instelling wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Rente tijdens de bouw op vreemd vermogen wordt niet geactiveerd.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Op grond wordt niet afgeschreven omdat dit component niet aan slijtage onderhavig is.

Buitengebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vorderingen en overlopende activa

De vlottende effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met – behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst en verliesrekening verwerkte effecten – de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De vorderingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen
In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor verwachte waardevermindering van investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post “Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Voorziening pensioenen
De stichting heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan het bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder de stichting valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt telkens in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen op basis van de huidige inzichten van rendementen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerderbenadering’. ‘In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor de stichting en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de stichting beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de stichting, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Latente belastingen
Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belasting-verplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Arcade beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

Langlopende schulden
Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winsten of verliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden
Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Arcade als lessor
Arcade is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Arcade als lessee
In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt. Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen
Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Prestatieverplichtingen
Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
Huuropbrengsten
Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten service contracten
De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatie-verplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
Onder deze lasten wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur- en beheeractivi-teiten.

Personeel
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten
De werkelijke kosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De onderhoudlasten onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudskosten verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Hieronder worden verantwoord de kosten die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteit verhuren, beheren en onderhouden van vastgoed maar wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Het betreft kosten zoals de onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, overige belastingen en heffingen en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het verkochte vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Eventuele verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed bestemd voor verkoop in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de verkrijgings- en vervaardigingsprijs, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde de vastgoedbeleggingen vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Netto resultaat overige activiteiten
Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.
Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

Overige organisatiekosten
De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Overige organisatiekosten zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn kosten op het gebied van governance en bestuur, portfoliomanagement, asset management, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie, saneringsheffing en heffingen Autoriteit Woningcorporaties.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Leefbaarheid
De uitgaven inzake leefbaarheid omvatten lasten voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals medewerkers woonservice, huismeester), schoonmaakacties, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast en buurtbemiddeling.

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

De amortisatie van de agio op de van Vestia en Vidomes overgenomen leningen verlaagt de rentelasten. De amortisatie vindt plaats gedurende de looptijd van deze leningen en is gebaseerd op de looptijd en het aflossingsschema ervan.

Belastingen (vennootschapsbelasting)
De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Latente belastingen
Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Arcade beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

Bij de waardering van de vastgoedbeleggingen is sprake van een verschil tussen de commerciële en fiscale balanswaardering. Bij Arcade doet de cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie bij een waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

Het beleid is om een deel van de vastgoedportefeuille, dat niet bijdraagt aan de wensportefeuille, te verkopen. Daarmee worden middelen vrij gemaakt om te kunnen investeren in nieuwbouwprojecten. Arcade maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve bij de verkoop van vastgoed zodat geen fiscale afwikkeling plaats. De verkoopwinst wordt in mindering gebracht op de fiscale boekwaarde van de nieuwbouwwoningen. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij een waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Klimaatgerelateerde zaken

Arcade houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor de entiteit meegenomen. Er wordt onderkend dat klimaat gerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.
De klimaat gerelateerde risico's kunnen een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Arcade monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen.
De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaat gerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Arcade heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

Arcade beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid ultimo boekjaar , bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties.

Materiële vaste activa, timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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 inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de stichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen, waaronder de inschatting van de verwachte marktwaarde in verhuurde staat, 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 bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit
De stichting volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn en die grotendeels bekrachtigd is door de Belastingdienst. De toepassing van de regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

Eigen vermogen
Het eigen vermogen is in 2025 € 1,6 miljard (2024: € 1,3 miljard). Het eigen vermogen is alleen uitkeerbaar door verkoop van onze vastgoedportefeuille. Omdat onze doelstelling is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen wij slechts een relatief beperkt deel van het vastgoed daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Arcade. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van het meerjaren onderhoudsprogramma is de definitie gehanteerd conform de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing met een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde. Voor de energielabels E, F en G wordt een waardedaling ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheeruitgaven in plaats van marktconforme uitgaven ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte uitgaven die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de stichting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
5. Er wordt gerekend met één vaste (sociale) disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Arcade heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit kasgeld en tegoeden en verschuldigde bedragen op rekening-courantfaciliteiten bij kredietinstellingen.
Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

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

Toelichting op de aard van de niet-DAEB-activiteiten

Arcade bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal vhe 2025	Aantal vhe 2024
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	92	93
Niet-DAEB huurwoningen in exploitatie	1.123	1.136
Parkeervoorzieningen in exploitatie	372	373
	1.587	**1.602**

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en bevordering van de doorstroming in de sociale huurmarkt. De projectenontwikkeling betreft projecten die vallen binnen het kader van de woningwet.

De kasstromen die in de niet-DAEB tak worden gerealiseerd moeten positief zijn en komen, wanneer ze niet kunnen worden ingezet voor de projectontwikkeling in de niet-DAEB tak, volledig ten goede aan de DAEB tak. In eerste instantie om de aflossing en rente van de interne lening te voldoen. Resterende liquiditeiten worden na aflossing van de interne lening als dividend uitgekeerd aan de DAEB tak.

Model naar DAEB/niet-DAEB gescheiden balans

- In de DAEB tak wordt de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak opgenomen onder Deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB tak.
- De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB tak wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- De niet-DAEB tak heeft geen separate bankrekening. De in de niet-DAEB tak gegenereerde middelen komen via aflossing van de interne lening en/of dividenduitkering ten goede aan de DAEB tak in het jaar waarin de middelen zijn gegenereerd.

Model naar DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening

- In de DAEB tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB tak opgenomen onder Resultaat uit deelnemingen. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB tak.
- Rentebaten en -lasten op een eventuele interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Model naar DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

- Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

- Rente-uitgaven van de interne lening door de niet-DAEB tak is een kasstroom uit operationele bedrijfsactiviteiten in de niet-DAEB tak respectievelijk een rente-ontvangst (kasstroom uit operationele activiteiten) in de DAEB tak en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- De in de niet-DAEB gegenereerde kasstromen komen ten goede aan de DAEB tak en worden als dividenduitkering of interne lening verwerkt in het jaar waarin de kasstromen zijn gegenereerd. De dividenduitkering of interne lening van de niet-DAEB tak aan de DAEB tak kan in het kasstroomoverzicht verwerkt worden onder de kasstromen uit financiële vaste activa (des-)investeringsactiviteiten. Ook de ontvangst van de dividenduitkering of interne lening in de DAEB tak is hieronder verantwoord. Beide kasstromen worden geëlimineerd in de eliminatie

Toelichting interne lening

Uitgangspunt voor ons financieel beleid is dat de resultaten en kasstromen uit de niet-DAEB tak, ten goede komen aan de DAEB tak, wanneer ze niet kunnen worden ingezet voor projectontwikkeling in de niet-DAEB tak. In eerste instantie om de aflossingen en rente van de interne lening te voldoen. Resterende liquiditeiten voor zover niet nodig voor projectontwikkeling van niet-DAEB bezit worden na aflossing van de interne lening als dividend uitgekeerd aan de DAEB tak.
In de afgelopen jaren heeft de niet-DAEB tak via de exploitatie van de vrije sector huurwoningen en woningverkopen meer dan voldoende kapitaal gegenereerd om noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen doen. Echter door vertraging in de planvorming zijn diverse nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen vertraagd waardoor de gespaarde middelen in de periode 2022 tot en met 2025 niet konden worden aangewend in de niet-DAEB tak ten behoeve van deze investeringen. Dit heeft ertoe geleid dat in 2022 en in 2023 in totaal al € 20 miljoen vervroegd is afgelost van de interne lening.
In de Nationale Prestatie Afspraken is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. In woningregio Haaglanden moeten tot 2030 21.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd en 4.000 huurwoningen in het middenhuursegment. In de komende jaren staan bij Arcade een aantal projecten op de begroting die ook bestaan uit een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Voor de niet-DAEB tak staan diverse (concrete) investeringen in nieuwbouwcomplexen en verduurzamingsinvesteringen gepland, waaronder in elk geval:

- Waldorp Four in Den Haag (60 middenhuurwoningen)
- Julianastraat in het Westland (2 middenhuurwoningen)
- Dianastraat in het Westland (4 middenhuurwoningen)
- Ceresstraat in het Westland (4 middenhuurwoningen)
- Choorstraat in het Westland (6 middenhuurwoningen)

Het risico van de vervroegde aflossingen in 2022 en 2023 en de opgave om fors te investeren in de ontwikkeling van middenhuurwoningen is dat de niet-DAEB tak in komende jaren duurdere ongeborgde leningen moet aantrekken voor de financiering van de nieuwbouw terwijl daar in de afgelopen jaren juist meer dan voldoende liquiditeiten voor zijn opgebracht uit eigen middelen. Daarom is in 2024 de vervroegde aflossing van de interne lening in 2022 en 2023 van in totaal € 20 miljoen teruggedraaid. Deze geldmiddelen worden in de niet-DAEB-tak beschikbaar gehouden voor de noodzakelijke investeringen in de niet-DAEB tak door de overtollige geldmiddelen in de niet-DAEB tak tijdelijk (tegen 0% rente) uit te lenen aan de DAEB-tak (middels een rekening-courant verhouding tussen de takken) totdat deze geldmiddelen kunnen worden benut voor de investeringen in de niet-DAEB tak.

De interne leningen worden afgelost in overeenstemming met het vastgestelde aflossingsschema van deze leningen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Activa

1. Immateriële vaste activa

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari		
– Aanschaffingswaarde	1.949	1.829
– Cumulatieve afschrijvingen	-1.293	-1.143
Boekwaarde per 1 januari	656	686
Mutaties in de boekwaarde:		
– Investeringen	13	120
– Afschrijvingen	-155	-150
	-142	-30
Stand per 31 december		
– Aanschaffingswaarde	1.962	1.949
– Cumulatieve afschrijvingen	-1.448	-1.293
Boekwaarde per 31 december	514	656

De immateriële vaste activa betreft uitgaven aan software. De ingeschatte levensduur varieert van 3 tot 10 jaar.

2. DAEB vastgoed in exploitatie

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari		
– Aanschaffingswaarde	815.445	770.836
– Cumulatieve herwaarderingen	885.408	886.071
– Cumulatieve afwaarderingen	-18.317	-6.995
Boekwaarde per 1 januari	1.682.536	1.649.912
Mutaties in de boekwaarde:		
– Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.959	-8.709
– Oplevering vanuit vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. historische kosten)	39.803	41.370
– Afboeking onrendabel deel van de activering	-19.045	-4.319
– Overheveling woningen van niet-DAEB tak naar de DAEB-tak	-	2.256
– Aankopen	3.411	1.486
– Buitengebruikstellingen en afstotingen	-101	-1.056
– Verbeteringen en verduurzaming	1.295	1.499
– Overige mutaties	111	97
	203.433	32.624

Stand per 31 december		
– Aanschaffingswaarde	860.029	815.445
– Cumulatieve herwaarderingen	1.044.772	885.408
– Cumulatieve afwaarderingen	-18.832	-18.317
Boekwaarde per 31 december	1.885.969	1.682.536

Voor nadere toelichting over het verloop van de marktwaarde wordt verwezen naar toelichting 3.
Voor nadere toelichting over het ongerealiseerde deel van de herwaardering van het bezit wordt verwezen naar toelichting 14 Herwaarderingsreserve.

3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Stand per 1 januari		
– Aanschaffingswaarde	173.174	173.389
– Cumulatieve herwaarderingen	159.294	154.745
– Cumulatieve afwaarderingen	-2.016	-2.116
Boekwaarde per 1 januari	330.452	326.018
Mutaties in de boekwaarde:		
– Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.090	8.403
– Oplevering vanuit vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. historische kosten)	-	-
– Afboeking onrendabel deel van de activering	-	-
– Overheveling woningen van niet-DAEB tak naar de DAEB-tak	-	-2.256
– Aankopen	388	685
– Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.646	-3.170
– Verbeteringen en verduurzaming	294	784
– Overige mutaties	34	-12
	39.160	4.434
Stand per 31 december		
– Aanschaffingswaarde	172.561	173.174
– Cumulatieve herwaarderingen	198.599	159.294
– Cumulatieve afwaarderingen	-1.548	-2.016
Boekwaarde per 31 december	369.612	330.452

Voor nadere toelichting over het ongerealiseerde deel van de herwaardering van het bezit wordt verwezen naar toelichting 14 Herwaarderingsreserve.

Buitengebruikstellingen en afstotingen
De desinvesteringen hebben in hoofdzaak betrekking op de verkoop van woningen uit bestaand bezit.
In de boekwaarde ultimo 2025 zijn 525 (2024: 542) woningen geclassificeerd voor verkoop. In 2025 is besloten om aan 2 eenheden een verkooplabel toe te kennen.

Ontwikkeling marktwaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie		
Woongelegenheden	1.828.455	1.636.199
Intramuraal zorgvastgoed	48.826	38.188
Maatschappelijk vastgoed	4.224	4.165
Parkeergelegenheden	4.464	3.983
Totaal marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	1.885.969	1.682.535
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woongelegenheden	350.712	311.887
Bedrijfsruimten	13.702	13.580
Parkeergelegenheden	5.198	4.985
Totaal marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	369.612	330.452
Totaal marktwaarde vastgoed in exploitatie	2.255.581	2.012.987

Ontwikkeling marktwaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De ontwikkeling van de marktwaarde is sterk beïnvloed door methodische wijzigingen in het handboek, mutatie van objectgegevens, parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek en mutatie van waarderingsparameters. De wijzigingen zijn als volgt gespecificeerd:

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde op 1 januari	2.012.987	1.975.930
Mutaties in voorraad vastgoed in exploitatie		
– Nieuwbouw en aankopen o.b.v marktwaarde ultimo verslagperiode	20.644	31.591
– Verkoop	-3.755	-4.239
	16.889	27.352
Methodische wijzingen in het handboek		
– Toevoeging middenhuur en middensegment	-	-27.009
– Verlaging overdrachtskosten	-	21.009
– Aanpassing opslag beschermd bezit	-	2.135
– Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	- -	-
	-	-3.865
Mutatie objectgegevens		
– Stijging gemiddelde contracthuur en leegstand	39.779	40.548
– Toename WOZ-waarde	55.332	35.156
– Aanpassing van complexdefinities en verkooprestricties	24.097	-10.571
– Toename (afname in 2024) maximaal redelijke huur	51.619	-10.170
– Daling (stijging in 2024) gemiddelde mutatiegraad	-1.320	3.332
– Overige mutaties van objectgegevens en contractgegevens	-168	1.846
	169.339	60.141

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek voorgaand jaar		
– Stijging (daling in 2024) gemiddelde disconteringsvoet na validatie	240.975	-80.302
– Toename (afname in 2024) gemiddelde markthuur na validatie	2.688	6.171
	243.663	-74.131
Mutatie waarderingsparameters als gevolg van marktontwikkelingen		
– Stijging (daling in 2024) van de (historische) leegwaardestijging	23.937	117.269
– Stijging gemiddelde disconteringsvoet	-192.503	-85.915
– Stijging van de markthuur	24.071	13.836
– Stijging gemiddelde kosten instandhoudings- en mutatieonderhoud	-23.909	-12.951
– Macro-economische parameters	1.268	10.521
– Stijging ingerekende beheerkosten	-3.459	-7.933
– Mutatie sociale en vrije sector huurgrens	-	-4.286
– Aanpassing grondslagen reguliere huurstijging	-16.687	-2.703
– Daling ingerekende belastingen en verzekeringen	166	770
– Daling (stijging in 2024) gemiddelde exit yield van BOG/MOG/ZOG	23	-304
– Overige waarderingsparameters	-204	-744
	-187.297	27.560
Marktwaarde op 31 december	2.255.581	2.012.987

Zekerheden

Voor de zekerheden die zijn verbonden aan de financiering van de materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.
Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de volledige vastgoedportefeuille in exploitatie gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

2025

Parameters	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op reële waarde**	**Effect op reële waarde**
		x € 1.000	
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-238.584	-10,6%
Markthuur	+ 2,0%	19.282	0,9%
Mutatiegraad	-/- 2,0%	-37.855	-1,7%
Onderhoud	Onderhoudslasten woningen + 10,0%	-51.127	-2,3%

2024

Parameters	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op reële waarde**	**Effect op reële waarde**
		x € 1.000	
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-120.852	-6,0%
Markthuur	+ 2,0%	2.728	0,1%
Mutatiegraad	-/- 2,0%	-49.490	-2,5%
Onderhoud	Onderhoudslasten woningen + 10,0%	-19.864	-1,0%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is als volgt gespecificeerd:	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	1.229.204	1.203.353
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	263.191	261.011
	1.492.396	1.464.364

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

Uitgangspunten voor woningen 2025	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet doorexploiteren	4,22%	4,76%
Streefhuur per maand	761	1.131
Streefhuurpercentage t.o.v. max. redelijke huur	72,6%	88,2%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.928	4.402

Uitgangspunten voor woningen 2024	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,52%	5,45%
Streefhuur per maand	735	1.071
Streefhuurpercentage t.o.v. max. redelijke huur	78,2%	92,1%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.764	4.105

Ontwikkeling beleidswaarde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De ontwikkeling van de beleidswaarde is sterk beïnvloed door methodische wijzigingen als gevolg van mutatie van objectgegevens en mutatie van waarderingsparameters. De wijzigingen zijn als volgt gespecificeerd:

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Beleidswaarde op 1 januari	1.464.364	1.335.108
Af beleidswaarde niet-woningen	-64.900	-63.792
Beleidswaarde woningen op 1 januari	1.399.464	1.271.316
Mutaties in voorraad vastgoed in exploitatie		
– Nieuwbouw, aankopen en overige o.b.v marktwaarde ultimo verslagperiode	17.488	29.153
– Verkoop	-2.545	-2.421
	14.943	26.732
Mutatie objectgegevens		
– Stijging gemiddelde contracthuur en leegstand	47.485	46.732
– Effect EFG-labels	692	-3.018
– Toename maximale huur (afname in 2024)	3.924	-735
– Daling mutatiegraad doorexploiteren	694	66
– Overige mutaties van objectgegevens en contractgegevens	-	-231
	52.795	42.814

Methodische wijzigingen		
– Toepassing lagere sociale disconteringsvoet	-	212.339
– Horizon onderhoud 60 jaar zonder eindwaarde	-	-168.798
– Toevoeging middenhuur	-	2.904
– Aanpassing opslag beschermd bezit en toevoeging middensegment	-	100
	-	46.545
Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde		
– Stijging gemiddelde norm voor onderhoudskosten	-78.926	-159.175
Mutatie huurstijging beleidswaarde	-11.271	52.687
Toename gemiddelde beleidshuur	65.542	97.624
– Stijging (daling in 2024) gemiddelde beheerkostennorm	-9.026	10.534
	-33.681	1.670
Mutatie waarderingsparameters als gevolg van marktontwikkelingen		
– Stijging gemiddelde disconteringsvoet	-15.784	-21.036
– Macro-economische parameters	6.757	29.308
– Reguliere huurstijging	-8.511	1.982
– Sociale en vrije sector huurgrens	-	133
	-17.538	10.387
Beleidswaarde woningen op 31 december	1.415.983	1.399.464
Bij beleidswaarde niet-woningen	76.413	64.900
Beleidswaarde op 31 december	1.492.396	1.464.364

Per 31 december 2025 is in totaal ruim € 1,2 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen met een toename van € 200 miljoen ten opzichte van voorgaand jaar (2024: € 1 miljard) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Arcade. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt het vastgoed in exploitatie slechts voor een beperkt deel vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en is het totaal van de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Arcade heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 0,8 miljard. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2025	**31-12-2024**
	x € 1.000	**x € 1.000**
Marktwaarde verhuurde staat	2.255.581	2.012.987
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-59.214	-187.046
Betaalbaarheid (huren)	-657.755	-397.987
Kwaliteit (onderhoud)	-298.100	-271.947
Beheer (beheerkosten)	10.987	4.675
Disconteringsvoet	240.897	303.682
Afslag volkshuisvestelijke doelstelling	-763.185	-548.623
Beleidswaarde	1.492.396	1.464.364
Beleidswaarde als percentage van de marktwaarde in verhuurde staat	66%	73%

Schattingen

De parameters en uitgangspunten die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde wijzigen in de tijd als gevolg van marktontwikkeling of beleidswijzigingen van Arcade. Deze wijzigingen zijn van invloed op de ontwikkeling van beleidswaarde. In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameters

2025

Parameters	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde
		x € 1.000	
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-144.436	-9,7%
Markthuur	+ 2,0%	1.261	0,1%
Mutatiegraad	-/- 2,0%	-7.159	-0,5%
Streefhuur	+ € 10,00	21.769	1,4%
Lasten onderhoud en beheer	+ € 100,00	-72.547	-4,9%

2024

Parameters	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde
		x € 1.000	
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-143.358	-9,8%
Markthuur	+ 2,0%	1.109	0,1%
Mutatiegraad	-/- 2,0%	-5.527	-0,4%
Streefhuur	+ € 10,00	22.204	1,5%
Lasten onderhoud en beheer	+ € 100,00	-73.638	-4,9%

Waarde onroerendzaakbelasting

De onroerende zaken in exploitatie zijn in het kader van de onroerendzaakbelasting 2025 (prijspeil 1-1-2024) gewaardeerd op € 2,97 miljard (WOZ 2024 prijspeil 1-1-2023: € 2,78 miljard).

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	2.529.390	2.348.382
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	450.709	436.015
	2.980.099	2.784.397

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Het bezit in exploitatie is verzekerd voor herbouwwaarde.

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari		
– Aanschaffingswaarde	6.266	6.632
– Cumulatieve herwaarderingen	3.243	2.890
– Cumulatieve afwaarderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	9.509	9.522
Desinvesteringen	-	-

Herclassificatie naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-299	-564
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	731	551
	433	-13
Stand per 31 december		
– Aanschaffingswaarde	6.084	6.266
– Cumulatieve herwaarderingen	3.858	3.243
– Cumulatieve afwaarderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	9.942	9.509

Dit betreft 29 woningen (2024: 30 woningen) in de gemeente Westland die zijn verkocht onder koopgarantbepaling waarbij de kopers verplicht zijn om bij vertrek de woning aan Arcade aan te bieden. Arcade is verplicht de aangeboden woning aan te kopen. De kwalitatieve verplichting van Arcade om de teruggekochte woningen na terugkoop weer door te verkopen met koopgarant is van alle woningen vervallen. De terug te kopen woningen mogen aan de woningvoorraad toegevoegd worden of zonder korting worden doorverkocht.

5. DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	8.018	31.039
Mutaties in de boekwaarde:		
– In exploitatie genomen complexen vervaardigingsprijs	-39.863	-41.486
– Benutting voorziening verwachte waardevermindering voor in exploitatie genomen complexen	19.045	4.319
– Investeringen	57.207	42.530
– Dotatie voorziening voor verwacht onrendabel deel van de investeringen	-16.374	-26.774
– Afboeking historische kosten	-9	-281
– Ontvangen bijdragen derden	-2.273	-
– Overige mutaties	-42	-1.329
	17.691	-23.021
Boekwaarde per 31 december	25.709	8.018
Totaal aanschaffingswaarde per 31 december	62.617	47.597
Totaal voorziening per 31 december	-36.908	-39.579
Saldo per 31 december	25.709	8.018
Waarvan gepresenteerd als voorziening	-14.436	-15.340
Waarvan gepresenteerd als kortlopende schuld	-38	-367
Waarvan gepresenteerd als kortlopende vordering	-	390
Waarvan gepresenteerd als DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.183	23.335
	25.709	8.018

6. niet-DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	289	-
Mutaties in de boekwaarde:		
– In exploitatie genomen complexen vervaardigingsprijs	-	-
– Investeringen	3.271	69
– Benutting voorziening verwachte waardevermindering voor in exploitatie genomen complexen	-	-
– Dotatie voorziening voor verwacht onrendabel deel van de investeringen	1.022	-1.107
– Nog te betalen facturen van in exploitatie genomen complexen onder kortlopende schulden	-	-
– Overige mutaties	42	1.327
	4.334	289
Boekwaarde 31 december	4.624	289
Totaal aanschaffingswaarde per 31 december	4.709	1.396
Totaal voorziening per 31 december	-85	-1.107
Stand per 31 december	4.624	289
Waarvan gepresenteerd als voorziening	-	-41
Waarvan gepresenteerd als kortlopende schuld	-	-
Waarvan gepresenteerd als niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.624	330
	4.624	289

7. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal 2025	Totaal 2024
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari				
– Aanschaffingswaarde	15.874	2.073	17.947	17.619
– Cumulatieve afschrijvingen	-3.971	-1.742	-5.713	-5.266
Boekwaarde per 1 januari	11.903	331	12.234	12.353
Mutaties in de boekwaarde:				
– Investeringen	-	149	149	328
– Desinvesteringen	-	-	-	-
– Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-
– Afschrijvingen	-354	-105	-459	-447
	-354	44	-310	-119
Stand per 31 december				
– Aanschaffingswaarde	15.874	2.223	18.097	17.947
– Cumulatieve afschrijvingen	-4.325	-1.848	-6.173	-5.713
Boekwaarde per 31 december	11.549	375	11.924	12.234

Afschrijvingen
Op de in het boekjaar gedane en in de toekomst te plegen investeringen geldt het navolgende afschrijvingsschema:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	Systematiek	Looptijd	Termijnen
– Grond kantoorgebouwen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
– Bouw / verbouwingskosten kantoor	lineair	einde levensduur	50 jaar
– Inrichting en installaties	lineair	einde levensduur	25 jaar
– Kantoormeubilair	lineair	einde levensduur	10 jaar
– Kantoorinventaris	lineair	einde levensduur	5 jaar
– Vervoermiddelen	lineair	einde levensduur	4 jaar
– Hardware	lineair	einde levensduur	3-6 jaar

Actuele waarde
De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 6,0 miljoen (2024: € 5,9 miljoen).

Financiële vaste activa

8. Latente belastingvordering

Disconteringsvoet contante waarde berekening
De disconteringsvoet voor contantmaking van de latenties is vastgesteld op basis van de geldende rente voor de langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. De rente op de langlopende leningen bedraagt per ultimo 2025: 2,45% (2024 2,31%), de hieruit voortvloeiende nettorente bedraagt 1,82% (2024: 1,71%).

Latentie waardering vastgoed in exploitatie
Er is een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Van het deel van het vastgoed in exploitatie waarvan de fiscale waarde per ultimo 2025 hoger ligt dan de commerciële waarde, dient bij waardering op contante waarde een actieve latentie te worden gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat dit aftrekbare tijdelijke verschil op het betreffende vastgoed in de beleidsperiode tot afwikkeling komt. Dit betreft de fiscale afschrijvingsruimte voor de komende 5 jaar. De nominale actieve latentie bedraagt € 391.000, vanwege de relatief beperkte contante waarde alsmede de verwachte WOZ-waardestijging heeft Arcade de latentie niet gewaardeerd.

Latentie waardering vastgoed in ontwikkeling
De hogere fiscale waarde dan de commerciële waarde leidt tot een latente belastingvordering. De fiscale waarde bedraagt per ultimo 2025 € 64,1 miljoen, de commerciële waarde bedraagt € 31,7 miljoen. Uit het waardeverschil, zijnde € 32,4 miljoen, volgt een nominale actieve latentie van € 8,4 miljoen. Arcade is voornemens alle vastgoedprojecten in ontwikkeling na oplevering zelf te gaan exploiteren, het fiscaal afwikkelmoment ligt hierdoor oneindig ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

Latentie voorwaartse verrekening renteaftrek beperking
Met ingang van 2019 is ATAD (anti taks avoidance directive) van kracht. Hierin is onder andere opgenomen dat met ingang van 2022 de aftrekbare rente maximaal 20% van de fiscale winst voor rente en waardeveranderingen mag bedragen. Uit de fiscale meerjarenbegroting 2026-2030 blijkt dat er niet voldoende ruimte is tot carry-forward verrekening. De cumulatief niet-aftrekbare rente uit periode 2019 tot en met 2025 bedraagt € 9,3 miljoen (2024: € 7,4 miljoen)
Het fiscaal afwikkelmoment ligt naar verwachting oneindig ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

9. Huurdebiteuren

	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
Huurdebiteuren	701	678
Af: voorziening oninbaarheid	-233	-250
	468	428

Er zijn geen vorderingen met een looptijd langer dan één jaar.

Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	250	365
Toevoeging	174	-67
Onttrekking	-191	-48
Boekwaarde per 31 december	233	250

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Dit betreft ultimo 2025 het saldo van de post te vorderen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2018 en 2025 en de nog af te dragen belasting over 2024, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Voor nadere toelichting over de vordering vennootschapsbelasting 2018 wordt verwezen naar toelichting 16 fiscale onderhoudsvoorziening.

11. Overige vorderingen

Er zijn geen vorderingen met een looptijd langer dan één jaar.

12. Overlopende activa

Van de overlopende activa heeft € 232.000 een looptijd langer dan één jaar. Verder zijn er geen vorderingen opgenomen met een looptijd langer dan één jaar (2024: € 244.000).

13. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Passiva

Eigen vermogen

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve luidt als volgt:	Vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken VOV	Totaal 2025	Totaal 2024
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.024.368	3.243	1.027.611	1.034.595
Mutaties in het boekjaar				
Mutatie herwaarderingsreserve	198.623	615	199.238	-6.984
Stand per 31 december	1.222.991	3.858	1.226.849	1.027.611

Voor de beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde in relatie tot het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de beleidswaarde.

15. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves luidt als volgt:	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	307.801	263.621
Mutaties in het boekjaar:		
Vrijval herwaarderingsreserve	-199.237	6.984
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	137	37.196
Stand per 31 december	108.700	307.801

Voorstel resultaat bestemming 2025
Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 234.394.000 als volgt te bestemmen:
– Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 234.394.000 aan de overige reserves toe te voegen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten laste van de herwaarderingsreserve.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024
De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 mei 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

16. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen
De voorziening voor het verwachte onrendabele deel van de investeringen in nieuwbouwcomplexen en herstructurering is in mindering gebracht op de desbetreffende activa. Onder dit balanshoofd zijn opgenomen de voorzieningen die de geactiveerde bestedingen overtreffen.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
DAEB projecten	14.436	15.340
Niet-DAEB projecten	-	41
	14.436	15.381

Voor nadere toelichting over de ontwikkeling van het vastgoed in ontwikkeling en de daarin opgenomen voorzieningen voor het verwachte onrendabele deel van de investeringen wordt verwezen naar toelichtingen 5 en 6.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Disconteringsvoet contante waarde berekening
De disconteringsvoet voor contantmaking van de latenties is vastgesteld op basis van de geldende rente voor de langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. De rente op de langlopende leningen bedraagt per ultimo 2025: 2,45 % (2024 2,31%), de hieruit voortvloeiende nettorente bedraagt 1,82 % (2024: 1,71%).

Fiscale onderhoudsvoorziening
Tussen de Belastingdienst en verschillende andere woningcorporaties loopt een procedure bij de Hoge Raad voor de vorming van een fiscale voorziening voor toekomstig planmatig onderhoud. Arcade heeft in 2023 bij de Belastingdienst net als andere woningcorporaties een verzoek ingediend om in 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen. Arcade heeft in 2024 hierover via een vaststellingsovereenkomst afspraken gemaakt met de Belastingdienst waarbij de fiscale onderhoudsvoorziening in stand kan blijven tot het moment dat de Hoge Raad uitsluitsel heeft gegeven in deze procedure met andere woningcorporaties. De Belastingdienst heeft in 2024 aangegeven akkoord te gaan met een onderhoudsvoorziening voor planmatig onderhoud van € 14.182.603 in het jaar 2018. Doordat het resultaat op de definitieve belastingaanslag 2018 reeds nihil bedraagt als gevolg van verliesverrekening, wordt dit additioneel verlies van € 14.182.602 feitelijk verrekend op de definitieve belastingaanslag 2019. Arcade heeft in 2023 reeds een belastingvordering ten aanzien van het jaar 2019 van € 3.545.651. Met toekomstige dotaties is geen rekening gehouden omdat dit op balansdatum nog geen zekerheid is. Op basis van de afspraken met de Belastingdienst is de onderhoudsvoorziening bevroren tot en met 2024. Omdat de Hoge Raad nog geen uitsluitsel heeft gegeven is een verzoek ingediend bij de Belastingdienst om de onderhoudsvoorziening te bevriezen tot de Hoge Raad tot een uitspraak is gekomen. In dit kader is in 2023 een latente belastingverplichting gevormd.

Latentie waardering vastgoed in exploitatie
Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie dient een latentie te worden opgenomen. De fiscale waarde bedraagt per ultimo 2025 € 1.472 miljoen, de commerciële waarde bedraagt € 2.256 miljoen. Uit het waardeverschil, zijnde € 784 miljoen volgt een nominale latente belastingverplichting van € 202 miljoen. Arcade verwacht dat de woningvoorraad in de toekomst minimaal op een vergelijkbaar niveau blijft, het fiscaal afwikkelmoment ligt hierdoor oneindig ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

Voorziening pensioenen
Ultimo 2025 heeft Arcade evenals ultimo 2024 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening dient te worden opgenomen. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 143% (2024: 130%). Op basis van het uitvoeringsreglement hebben de deelnemers bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

17. Langlopende schulden

	Overheid	Krediet instellingen	Agio op leningen krediet-instellingen	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Waarborg-sommen	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2025	7	623.713	67.433	9.247	205	700.605
Mutaties in het boekjaar:						
Storting nieuwe leningen	-	42.840	-	-	-	42.840
Aflossingen	-1	-20.867	-	-	-	-20.868
Terugkoop koopgarantwoning	-	-	-	-294	-	-294
Amortisatie agio ten gunste van het resultaat	-	-	-4.771	-	-	-4.771
Waardeverandering	-	-	-	669	-	669
Storting en terugbetaling waarborgsommen	-	-	-	-	4	4
	-1	21.973	-4.771	375	3	17.580
Stand per 31 december 2025	6	645.686	62.662	9.622	209	718.185
Schulden met een looptijd langer dan 1 jaar tot 5 jaar	-	85.573				
Schulden met een looptijd langer dan 5 jaar	6	550.034				

De aflossingsverplichting voor 2026 bedraagt € 12,3 miljoen.
De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt 2,45% (2024: 2,31%).

Marktwaarde
De marktwaarde van de door de overheid en kredietinstellingen verstrekte leningen bedraagt € 587,9 miljoen (2024: € 640,4 miljoen).

Zekerheden
Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Van de schulden aan kredietinstellingen is € 644,7 miljoen (2024 € 622,5 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de overige leningen is er een garantie van de gemeente Westland verkregen tot een bedrag van € 1,0 miljoen (2024: € 1,2 miljoen).

DAEB-Volmacht WSW
Op grond van artikel 23 van het Reglement van Deelneming was op eerste verzoek van WSW een volmacht verstrekt aan het WSW. Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. De volmacht heeft betrekking op vastgoed in de DAEB-tak. Het niet-DAEB vastgoed geldt niet als onderpand. Indien sprake is van gegronde redenen (bijvoorbeeld de continuïteit van de corporatie komt in gevaar), is Arcade op grond van het Reglement van Deelneming verplicht het niet-DAEB-vastgoed in te zetten als onderpand en daarvoor een niet-DAEB-volmacht te verstrekken.

Agio op leningen kredietinstellingen
Het verschil tussen de marktwaarde van de op 31 december 2020 van Vestia overgenomen leningen van € 224,3 miljoen en de nominale schuldrestant van deze leningen van 136,4 miljoen is als agio verwerkt in de balans onder de langlopende schulden. Gedurende de looptijd van de Vestia-leningen wordt de agio geamortiseerd ten gunste van het resultaat van het desbetreffende boekjaar in de post financiële baten en lasten. De laatste lening wordt in 2057 afgelost. De periode van amortiseren is gebaseerd op de looptijd en het aflossingsschema van de Vestia-leningen. De amortisatie bedraagt in 2025 € 4,9 miljoen.

Eind 2025 zijn 27 intramurale woongelegenheden aangekocht via een activa-passiva transactie.
Het verschil tussen de marktwaarde van de overgenomen lening van € 3 miljoen en de nominale schuldrestant van deze lening van 2,8 miljoen is als agio verwerkt in de balans onder de langlopende schulden. Gedurende de looptijd van de lening wordt de agio geamortiseerd ten gunste van het resultaat van het desbetreffende boekjaar in de post financiële baten en lasten. De laatste lening wordt in 2043 afgelost. De periode van amortiseren is gebaseerd op de looptijd en het aflossingsschema van de lening. De amortisatie bedraagt in 2025 € 140.000.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari		
– Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	5.814	6.364
– Waardeverminderingen/vermeerderingen	3.433	2.929
Stand per 1 januari	9.247	9.293
Mutaties in het boekjaar:		
Teruggekochte woningen	-294	-550
Waardeverandering (niet-gerealiseerde waardeverandering)	669	504
	375	-46
Stand per per 31 december		
– Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	5.520	5.814
– Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.102	3.433
Boekwaarde per 31 december	9.622	9.247

18. Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Omzetbelasting	1.460	2.173
Loonheffing, sociale lasten en pensioenen	358	318
	1.818	2.491

19. Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Nog te betalen rente	6.665	6.181
Vooruitontvangen subsidiebijdragen voor verduurzamingsinvesteringen	1.839	-
Vooruit ontvangen huur	1.301	1.902
Nog te ontvangen inkoopfacturen	1.306	1.119
Te verrekenen servicekosten huurders	745	556
Verplichting niet opgenomen verlofuren	167	148
Verplichtingen opgeleverde projecten	39	367
Overige verplichtingen en overlopende passiva	30	70
	12.092	10.343

Van de overige schulden en overlopende passiva heeft € 167.000 een looptijd van langer dan één jaar (2024: € 148.000).

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Rekening-courantfaciliteit
Arcade heeft per december 2024 de beschikking over een rekening-courantfaciliteit van de Bank Nederlandse Gemeenten van € 5 miljoen. De faciliteit kan op ieder willekeurig moment worden opgezegd door de stichting. Jaarlijks toetst de BNG of de voorwaarden voor de rekening-courantfaciliteit moet worden herzien.

Lease- en huurverplichtingen
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten voor auto's bedragen in totaal € 226.000 (2024: € 122.000). Hiervan vervalt na 1 jaar € 61.000 (2024: € 53.000). Er zijn geen verplichtingen met een looptijd langer dan vijf jaar.

WSW Obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.
Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% (2024: 0,0297%) resulterend in een obligoheffing van € 167.460 (2024: € 178.562) voor Arcade.
Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.
Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.
Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft Arcade een aangegane obligolening van maximaal € 16.186.000 (2024: € 15.632.000) die niet is getrokken. De lening is in oktober 2025 verhoogd op basis van het geborgde schuldrestant per 31 december 2024.
Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Prestatieafspraken

In de Woningwet is geregeld dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken met elkaar maken. De prestatieafspraken geven gemeenten, huurders en corporaties doelen en kaders. Dit zorgt voor structuur en balans, geeft richting in de opgaven en heeft een positief effect heeft op de samenwerking. Prestatieafspraken kunnen jaarlijks of voor meerdere jaren gemaakt worden. Zowel in Westland als in Den Haag is gekozen voor meerjarige afspraken omdat de meeste zaken een langere tijdspanne kennen en het goed is om te werken vanuit kaders en doelstellingen voor een langere termijn. Op Rijksniveau wordt de regie op de volkshuisvesting verstevigd. De bouwopgave is verwoord in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Prestatieafspraken en heeft tot doel +/-100.000 woningen per jaar erbij in de periode tot 2030 waarvan 2/3e deel betaalbaar. Deze nationale kaders zijn voor de regio Haaglanden doorvertaald in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRAH) met als doel 75.000 woningen erbij, waarvan 25.000 door de corporaties te realiseren (21.000 sociale en 4.000 middenhuur woningen) tot 2030. Voor Arcade zijn deze aantallen doorvertaald naar een portefeuilleplan waarin jaarlijks minimaal 200 nieuwe woningen worden toegevoegd.

Met de gemeente Den Haag is eind 2025 een nieuwe Raamovereenkomst (ROK) getekend voor 5 jaar. Deze ROK is afgesloten tussen Gemeente Den Haag, de actieve corporaties (Haag Wonen, Staedion, Hof Wonen, Rijswijk Wonen, DUWO, Wooninvest en Arcade) en hun huurdersorganisaties. In deze ROK zijn afspraken gemaakt op de thema's :
– Veerkrachtige wijken
– Voldoende sociale huurwoningen
– Betaalbare woonlasten
– Duurzaamheid en woningkwaliteit
– Wonen met zorg
– en huisvesten aandachtsgroepen.
Via deze stedelijke afspraken geven partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities voor Den Haag, zoals onder andere verwoord in de Woonvisie Den Haag 2040 'Wonen in een Stad in Balans' (RIS319812). Met de afspraken in deze Raamovereenkomst dragen partijen in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden. In Den Haag heeft Arcade een relatief klein aandeel in de totaal aantal huurwoningen. Arcade realiseert in Den Haag tot 2030 gemiddeld 100 nieuwe woningen per jaar.

Met de Gemeente Westland is eind 2024 een nieuwe Raamovereenkomst (ROK) afgesloten voor 4 jaar, samen met de actieve woningcorporaties en huurdersverenigingen (WoonWest, Wassenaarsche Bouwstichting en Arcade).
In de Woonvisie geeft de gemeente Westland aan hoe zij vorm wil geven aan de volkshuisvestelijke uitdagingen met het behoud van een eigen karakter. De ambitie genoemd in de Woonvisie is een aantal van 1.800 nieuwbouw sociale huurwoningen tot en met 2030. Gemeente Westland werkt aan een groei van het aantal betaalbare woningen, zodat het aanbod aansluit bij de vraag van de Westlandse bevolking en mensen die economisch gebonden zijn aan de gemeente. Tegelijkertijd is deze gemeente een onlosmakelijk deel van de regio en is er in Haaglanden een groot tekort aan woningen. Vooral het tekort aan betaalbare woningen is een probleem, de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zowel in de gehele regio als in de gemeente Westland snel opgelopen.

– Minimaal 70% van de woningen in de sociale woningvoorraad binnen de gemeente Westland heeft een contracthuurprijs die onder de hoge aftoppingsgrens van € 731,93 (prijspeil 2025) moet liggen.
– Minimaal 70% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen binnen de gemeente Westland heeft een huurprijs die onder de hoge aftoppingsgrens van € 731,93 (prijspeil 2025) moet liggen. De nieuwbouwwoningen in de gemeente Westland zijn hiervan uitgesloten. Regionaal wordt onderzocht of dit percentage nog realistisch is.
– De voorraad sociale huurwoningen binnen de gemeente Westland moet voor de komende periode volgens de Woonvisie en de gemaakte afspraken in de Raamovereenkomst groeien met minimaal 180 sociale huurwoningen per jaar. Arcade kan hierin het grootste aandeel realiseren mits er voldoende betaalbare nieuwbouwlocaties voorhanden zijn.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw en renovatie/grootonderhoud projecten
De aangegane financiële verplichtingen inzake nieuwbouw- en renovatie/grootonderhoudsprojecten bedragen ultimo 2025 circa € 68,8 miljoen (2024: € 109,3 miljoen). Deze verplichtingen betreffen het verschil tussen de met aannemers overeengekomen aanneemsommen en de per balansdatum uitgevoerde en in rekening gebrachte prestaties. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot drie jaar na balansdatum.

Wet Ketenaansprakelijkheid
In het kader van de reguliere bedrijfsvoering worden verplichtingen aangegaan met aannemers en andere leveranciers. Arcade is bij bepaalde type opdrachten onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid op basis waarvan zij zou kunnen worden aangesproken. Om dit risico te beperken doet Arcade alleen zaken met aannemers en leveranciers met een goede reputatie in de markt en bij omvangrijke werken wordt de kredietwaardigheid en financiële continuïteit van de aannemers en leveranciers beoordeeld. Verder wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen.

Financiële instrumenten

Financiële risico's
De belangrijkste (financiële) risico's waaraan Arcade onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Marktrisico
Arcade beheerst het marktrisico door met behulp van het strategisch voorraadbeleid de vastgoedportefeuille zo goed als mogelijk af te stemmen op de marktvraag binnen de kaders van onze volkshuisvestelijke doelstellingen.

Renterisico
Arcade loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Arcade heeft vastrentende langlopende leningen afgesloten voor de financiering van de investeringen in onroerende zaken. Het renterisico wordt afgedekt door spreiding van de leningportefeuille waardoor de stichting het renterisico beperkt tot maximaal 12,5% van het vreemd vermogen, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Arcade heeft leningen met een restant looptijd tot 47 jaar. De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 20 jaar.
Als Arcade in het looptijdvak van langer dan 30 jaar in de vervalkalender van de aflossingen - inclusief een beoorgde nieuwe lening - een grotere concentratie heeft dan 40%, dan is de looptijd van een nieuw te borgen lening tot aan renteherzieningsmoment maximaal 30 jaar.
Voor het renterisico met betrekking tot derivaten wordt verwezen naar de toelichting over "embedded derivaten".

Arcade heeft in haar leningenportefeuille een viertal basisrenteleningen waarvan de overeengekomen kredietopslagen en/of basisrentepercentages gedurende de resterende looptijd zullen worden herzien:

	Huidige basisrente	Huidige kredietopslag	Herzienings-datum	Type herziening	Schuldrest bij herziening	Looptijd na renteconversie
	%	%			x € 1.000	jaren
Leningen met herzieningsdatum in 2026 (3x)	2,82	0,34	01-12-2026	Kredietopslag	50.000	7,5 - 9,5
Leningen met herzieningsdatum in 2043 (1x)	3,50	0,00	01-05-2043	Basisrente + kredietopslag	25.000	17,5

Wanneer de geldgever en Arcade geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend.

Kredietrisico
Het gaat hierbij onder meer om het risico dat Arcade en financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Het risico is afgedekt doordat alleen door het WSW geborgde leningen worden aangetrokken. De kredietwaardigheid van de stichting wordt jaarlijks beoordeeld door het WSW op basis waarvan het WSW een kredietplafond vaststelt waarbinnen de stichting geborgde financiering kan aantrekken.

Kredietrisico is ook het risico dat vorderingen op huurders en andere partijen niet inbaar zijn. Arcade heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij de huurders en andere debiteuren te beperken. De vorderingen worden voortdurende bewaakt en Arcade hanteert een zorgvuldig en ondersteunend betaalherinneringsprocedure met inzet op vroegsignalering van betaalachterstanden. Door de voorgenoemde maatregelen is het kredietrisico minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op Embedded derivaten. Bij Arcade is geen sprake van belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende liquide middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Arcade en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Arcade heeft via haar treasurybeleid gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Frequent worden liquiditeitsprognoses opgesteld waarmee de liquiditeitspositie voor ten minste 12 maanden wordt gemonitord. Arcade heeft de beschikking over een rekening-courantfaciliteit van de Bank Nederlandse Gemeenten van € 5 miljoen om in tijdelijke liquiditeitstekorten te voorzien.

Beheersing financiële risico's
Het financiële beleid is erop gericht om op de korte en lange termijn effecten van voorgenoemde risico's op het resultaat te beperken. In het treasurystatuut staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. In het statuut is het gebruik van 'afschermende instrumenten' toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. De instrumenten moeten defensief van aard zijn en het gebruik van rente-instrumenten mag nooit leiden tot ongedekte posities. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

– Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.
– De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
– Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW.
– Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Verder is bepaald dat risicovol beleggen niet is toegestaan. Ook is het niet toegestaan om middelen aan te trekken voor beleggingsdoeleinden. In de situatie van tijdelijke overtollige geldmiddelen worden deze op een spaarrekening gestort bij een bank met minimaal een A-rating.

Uitgangspunt van het treasurybeleid is dat Arcade terughoudend is ten aanzien van het gebruik maken van financiële derivaten om de renterisico's af te dekken. In 2020 zijn embedded derivaten in ons bezit gekomen door de activa-passiva transactie met Vestia. Eind 2020 zijn leningen van Vestia overgenomen met een schuldrestant van € 136,4 miljoen. Vier van de leningen betreffen basisrenteleningen. Het betreft drie leningen met een hoofdsom van in totaal € 50 miljoen en één van € 25 miljoen met een vaste marktrente plus een periodiek te herziene opslag welke voldoet aan de eisen voor het verstrekken van borging zoals opgenomen in de standaard lening-overeenkomst van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De basisrenteleningen van € 50 miljoen kennen een renteaanpassing van de opslag in december 2026. Bij de andere basisrentelening van € 25 miljoen is dit mei 2043.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

20. Huuropbrengsten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Woongelegenheden DAEB	67.003	61.936
Woongelegenheden niet-DAEB	12.137	11.648
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	3.364	2.925
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.304	1.274
	83.808	77.783
Af: huurderving voor leegstand	-637	-519
Af: huurderving oninbaarheid	-162	-107
	83.009	77.157

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025 voor het DAEB-woningbezit bedroeg 4,36% inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging (2024: 4,47%). De jaarlijkse huurverhoging niet-DAEB woningbezit bedroeg 4,51% (2024: 4,95%).

Andere oorzaken waardoor de huur per saldo is toegenomen ten opzichte van 2024 zijn:
– huurharmonisatie na mutatie;
– huurverhoging in verband met incidentele woningverbeteringen;
– oplevering van nieuwbouwproject Albardastraat met 25 intramurale en 120 extramurale woningen
– aankoop van een woon-zorgcomplex met 27 verhuureenheden en aankoop van één huurwoning.
– opvoeren en in exploitatie nemen van 1 woning en 2 eenheden bedrijfsonroerend goed

21. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' staan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur en beheeractiviteiten zoals lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.132	1.918
Afschrijvingskosten (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	215	218
Automatiseringskosten	666	619
Huisvestingskosten	201	222
Inleenkrachten	349	415
Overige personeelskosten	18	11
Overige verhuur en beheerkosten	1.179	1.262
	4.760	4.665

Lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten
De lasten betreffende lonen en salarissen voor heel Arcade zijn als volgt gespecificeerd:

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Salarissen	5.328	4.798
Sociale lasten	860	781
Pensioenen	614	515
Overige personeelskosten	362	334
	7.164	6.428

Het aantal medewerkers en fte van de op 31 december 2025 in dienst zijnde medewerkers (werkzaam in Nederland) is als volgt gespecificeerd:

	2025	2024
Aantal werknemers	88,00	79,00
Formatieplaatsen in fte's	79,03	71,61

Aantal medewerkers per afdeling	2025	2024
Directie	1	1
Staf	11	8
Financiën	14	15
Wonen	41	36
Vastgoed (nieuwbouw en onderhoud)	21	19
Totaal	88	79

WNT-verantwoording 2025
De WNT is van toepassing op Stichting Arcade mensen en wonen. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen	
Functie:	Directeur-bestuurder
Naam:	W.G.M. Stribos
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,00
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Bezoldiging 2025	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.176
Beloningen betaalbaar op termijn	22.517
Totaal bezoldiging	206.693
Individueel toepasselijk maximum	230.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Bezoldiging 2024	
Functie:	Directeur-bestuurder
Naam:	W.G.M. Stribos
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,00
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.002
Beloningen betaalbaar op termijn	22.758
Totaal bezoldiging	198.760
Individueel toepasselijk maximum	218.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen, de Raad van Commissarissen, in 2025 is als volgt gespecificeerd:

Naam:	**W.J.C.M. van Haaren**	**E.W.F. van Bockel**	**D. de Geus**	**E.J. van der Putten**
Functie:	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 8/4	1/1 - 31/12	1/1 - 8/4
Bezoldiging 2025	27.600	4.940	18.400	4.940
Individueel toepasselijk maximum	34.500	6.175	23.000	6.175
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	**27.600**	**4.940**	**18.400**	**4.940**
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t. .
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naam:	**A.J.A. van Wijten**	**E.C.J.M. Zegers**	**A.G.M. Rutters**
Functie:	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	10/4 - 31/12
Bezoldiging 2025	18.400	18.400	13.409
Individueel toepasselijk maximum	23.000	23.000	16.762
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	**18.400**	**18.400**	**13.409**
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bezoldiging 2024						
Naam:	**W.J.C.M. van Haaren**	**E.W.F. van Bockel**	**D. de Geus**	**E.J. van der Putten**	**A.J.A. van Wijten**	**E.C.J.M. Zegers**
Functie:	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 8/4	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/5 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging 2024						
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	17.440	11.007	4.383
Individueel toepasselijk maximum	32.700	21.800	21.800	21.800	13.759	5.479
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	**26.160**	**17.440**	**17.440**	**17.440**	**11.007**	**4.383**
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 en 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

22. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	**2024**
	x € 1.000	**x € 1.000**
Planmatig onderhoud	8.619	7.118
Mutatieonderhoud	5.100	3.842
Reparatie- en klachtenonderhoud	6.029	5.716
Contractonderhoud	2.160	2.001
Onderhoudskosten VVE's	895	990
Toegerekende organisatiekosten	2.171	2.129
	24.974	21.796

23. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	**2024**
	x € 1.000	**x € 1.000**
Belastingen	3.653	3.384
Verzekeringen	611	531
	4.264	3.915

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

24. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de boekwinst uit verkoop van 15 huurwoningen, 3 bedrijfsonroerendgoed en 1 garagebox (2024: 17 huurwoningen, 2 BOG). Afhankelijk van het aantal mutaties binnen de verkoopportefeuille kan het aantal verkochte woningen per jaar varieren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

25. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Dotatie onrendabel deel van nieuw aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw- en grootonderhoudinvesteringen	19.282	27.882
Afboeking oude plankosten	10	281
Terugneming onrendabel deel van bestaande verplichtingen nieuwbouw- en grootonderhoudsinvesteringen	-3.931	-
Per saldo last	15.361	28.163

26. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die zijn gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie	201.004	-4.625
Vrijval voorziening verwacht onrendabel van het in de verslagperiode in exploitatie genomen vastgoed	19.045	4.319
Per saldo bate	220.049	-306

27. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie waardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	731	551
Mutatie verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-669	-504
Overige waardeveranderingen	- 4	66
Per saldo bate respectievelijk last	58	-113

Netto resultaat overige activiteiten

28. Netto resultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengst en kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en de opbrengst uit zendmasten.

29. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende kosten lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenen	2.176	2.023
Automatiseringskosten	373	353
Juridische en advieskosten	337	235
Kosten jaarrekeningcontrole en fiscaal advies	255	290
Obligoheffing	167	179
Bestuurskosten	124	129
Heffing Aw	117	96
Inleenkrachten	93	39
Taxatiekosten	46	35
Kosten kwaliteitsmeting	21	46
Overige toegerekende organisatiekosten	146	33
	3.855	3.458

Honoraria accountant

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties EY Accountants B.V. en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta. Honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de gefactureerde kosten voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds zijn verricht.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
– controle van de jaarrekening EY Accountants B.V.	145	180
– andere controle opdrachten EY Accountants B.V.	18	17
– andere niet-controlediensten	-	-
	163	197

30. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt:	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende organisatiekosten	1.155	832
Overige leefbaarheidsbijdragen	141	15
	1.296	847

31. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen en leningen overheid	15.052	14.028
Amortisatie agio Vestia leningen	-4.911	-4.904
Vergoeding borgstelling WSW	134	129
Overige rentelasten	76	46
	10.351	9.299

32. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakt afspraken. De toepassing van de regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Om deze redenen kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

De belastingbate/last over het resultaat bestaat uit de volgende componenten:	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Acute belastingen boekjaar	6.569	7.227
Correctie acute belastinglast voorgaande jaren (2021, 2022, 2023 en 2024)	-200	-168
Per saldo belastinglast respectievelijk bate volgens de winst-en-verliesrekening	6.369	7.059

De belastingverplichtingen over 2024 is € 200 lager dan was ingeschat bij het opstellen van jaarrekening 2024. De lagere belastinglast over deze jaren is ten gunste van 2025 gebracht.

In 2025 is een fiscale winst gerealiseerd van € 25,5 miljoen (2024: € 28,1 miljoen). Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2025 2,6% (2024: 98,1%). De toepasselijke (wettelijke) belastingtarief bedraagt in 2025 25,8% (2024: 25,8%). Het verschil tussen het effectieve belastingpercentage en toepasselijke wettelijk tarief is veroorzaakt door permanente verschillen tussen de grondslagen voor commerciële en fiscale waardering en resultaatbepaling. Verder zijn verschillen veroorzaakt door beperking van de aftrekbaarheid van diverse bedrijfslasten waaronder de rentekosten en toepassing van fiscale stimuleringsmaatregelen zoals de Milieu-investeringsaftrek (MIA). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

De bepaling van het fiscaal resultaat in de verslagperiode is als volgt:	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Effect van contante waarde gewaardeerde latentie op waardeverandering vastgoedportefeuille	-21,9%	101,1%
Milieu-investeringsaftrek (MIA)	-0,6%	0,0%
Fiscaal aftrekbaarheid van onderhoudskosten	-0,4%	-23,1%
Fiscale herinvesteringsreserve	-0,4%	-8,9%
Overige effecten	0,1%	3,2%
Effectief tarief	2,6%	98,1%



DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025

Activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Immateriële vaste activa	514	-	-	514
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.885.969	-	-	1.885.969
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	369.612	-	369.612
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	9.942	-	9.942
DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	40.183	-	-	40.183
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	4.624	-	4.624
Totaal vastgoedbeleggingen	1.926.152	384.178	-	2.310.330
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.924	-	-	11.924
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering	-	-	-	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	306.443	-	-306.443	-
Vordering op groepsmaatschappijen	73.222	-	-73.222	-
Totaal financiële vaste activa	379.665	-	-379.665	-
Som der vaste activa	**2.318.255**	**384.178**	**-379.665**	**2.322.768**
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraad	-	-	-	-
Vorderingen	5.920	318	-	6.238
Vordering op groepsmaatschappijen	-	24.910	-24.910	-
	5.920	25.228	-24.910	6.238
Liquide middelen	58	413	-422	49
TOTAAL ACTIVA	**2.324.233**	**409.819**	**-404.997**	**2.329.055**

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025

Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	1.226.849	200.908	-200.908	1.226.849
Overige reserves	108.700	94.538	-94.538	108.700
Onverdeeld resultaat	234.394	10.997	-10.997	234.394
Totaal eigen vermogen	1.569.943	306.443	-306.443	1.569.943
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen	14.436	-	-	14.436
Voorziening latente belastingverplichting	3.064	482	-	3.546
Totaal voorzieningen	17.500	482	-	17.981
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen overheid	6	-	-	6
Leningen kredietinstellingen	690.078	18.270	-	708.348
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	9.622	-	9.622
Schuld aan groepsmaatschappijen	-	73.222	-73.222	-
Waarborgsommen	77	132	-	209
Totaal langlopende schulden	690.161	101.246	-73.222	718.185
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	2.938	-	-422	2.516
Schulden aan leveranciers	5.672	847	-	6.519
Belastingen en premies sociale verzekering	1.581	237	-	1.818
Schulden aan groepsmaatschappijen	24.910	-	-24.910	-
Overige schulden en overlopende passiva	11.528	564	-	12.092
Totaal kortlopende schulden	46.629	1.648	-25.332	22.945
TOTAAL PASSIVA	**2.324.233**	**409.819**	**-404.997**	**2.329.055**

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024

Activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Immateriële vaste activa	656	-	-	656
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.682.536	-	-	1.682.536
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	330.452	-	330.452
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	9.509	-	9.509
DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	23.335	-	-	23.335
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	330	-	330
Totaal vastgoedbeleggingen	1.705.871	340.291	-	2.046.162
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.234	-	-	12.234
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	-	-	-	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	255.058	-	-255.058	-
Vordering op groepsmaatschappijen	73.222	-	-73.222	-
Totaal financiële vaste activa	328.280	-	-328.280	-
Som der vaste activa	**2.047.041**	**340.291**	**-328.280**	**2.059.052**
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraad	-	-	-	-
Vorderingen	4.928	482	-	5.409
Vordering op groepsmaatschappijen	-	13.844	-13.844	-
	4.928	14.326	-13.844	5.409
Liquide middelen	5.195	4.996	-	10.191
TOTAAL ACTIVA	**2.057.164**	**359.613**	**-342.124**	**2.074.652**

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024

Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	1.027.611	160.520	-160.520	1.027.611
Overige reserves	307.801	84.552	-84.552	307.801
Onverdeeld resultaat	137	9.986	-9.986	137
Totaal eigen vermogen	1.335.549	255.058	-255.058	1.335.549
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen	15.340	41	-	15.381
Voorziening latente belastingverplichting	3.064	482	-	3.546
Totaal voorzieningen	18.404	523	-	18.927
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen overheid	7	-	-	7
Leningen kredietinstellingen	671.443	19.703	-	691.146
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	9.247	-	9.247
Schuld aan groepsmaatschappijen	-	73.222	-73.222	-
Waarborgsommen	75	130	-	205
Totaal langlopende schulden	671.525	102.302	-73.222	700.605
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan leveranciers	-	-	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	5.797	943	-	6.740
Belastingen en premies sociale verzekering	2.267	224	-	2.491
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.844	-	-13.844	-
Overige schulden en overlopende passiva	9.776	563	-	10.340
Totaal kortlopende schulden	31.684	1.730	-13.844	19.571
TOTAAL PASSIVA	**2.057.164**	**359.613**	**-342.124**	**2.074.652**

DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening 2025

Winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	69.750	13.259	-	83.009
Opbrengsten servicecontracten	3.447	327	-	3.774
Lasten servicecontracten	-3.295	-370	-	-3.665
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.180	-580	-	-4.760
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.924	-3.050	-	-24.974
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.615	-649	-	-4.264
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.183	8.937	-	49.120
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	219	5.773	-	5.992
Toegerekende organisatiekosten	-41	-6	-	-47
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-101	-3.645	-	-3.746
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	77	2.122	-	2.199
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.383	1.022	-	-15.361
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.958	42.091	-	220.049
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	58	-	58
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	161.575	43.171	-	204.746
Opbrengst overige activiteiten	224	23	-	247
Kosten overige activiteiten	-175	-24	-	-199
Netto resultaat overige activiteiten	49	-1	-	48
Overige organisatiekosten	-3.398	-457		-3.855
Leefbaarheid	-1.138	-158	-	-1.296
BEDRIJFSRESULTAAT	**197.348**	**53.614**	**-**	**250.962**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	-	-	152
Rentebaten interne lening	1.798	-	-1.798	-
Rentelasten interne lening	-	-1.798	1.798	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.782	1.432	-	-10.351
Saldo financiële baten en lasten	-9.832	-366	-	-10.199
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**187.516**	**53.248**	**-**	**240.764**
Belastingen	-4.507	-1.863	-	-6.369
Resultaat uit deelneming in Niet-DAEB tak	51.385	-	-51.385	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**234.394**	**51.385**	**-51.385**	**234.394**

DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening 2024

Winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	64.463	12.694	-	77.157
Opbrengsten servicecontracten	3.522	291	-	3.813
Lasten servicecontracten	-3.583	-390	-	-3.973
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.018	-647	-	-4.665
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.924	-2.872	-	-21.796
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.344	-571	-	-3.915
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38.116	8.504	-	46.621
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.531	5.030	-	6.561
Toegerekende organisatiekosten	-61	-10	-	-71
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.056	-3.170	-	-4.226
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	414	1.850	-	2.264
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.056	-1.107	-	-28.163
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.709	8.403	-	-306
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	113	-	113
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.765	7.409	-	-28.356
Opbrengst overige activiteiten	206	20	-	226
Kosten overige activiteiten	-156	-23	-	-179
Netto resultaat overige activiteiten	50	-3	-	47
Overige organisatiekosten	-2.984	-474		-3.458
Leefbaarheid	-732	-115	-	-847
BEDRIJFSRESULTAAT	**-901**	**17.172**	**-**	**16.271**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	224	-	-	224
Rentebaten interne lening	1.798	-	-1.798	-
Rentelasten interne lening	-	-1.798	1.798	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.730	1.431	-	-9.299
Saldo financiële baten en lasten	-8.708	-367	-	-9.075
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**-9.609**	**16.805**	**-**	**7.196**
Belastingen	-5.241	-1.818	-	-7.059
Resultaat uit deelneming in Niet-DAEB tak	14.987	-	-14.987	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**137**	**14.987**	**-14.987**	**137**

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2025

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren				
- Zelfstandige huurwoningen	66.663	11.991	-	78.654
- Intramuraal	2.912	-	-	2.912
- Maatschappelijk onroerend goed	360	-	-	360
- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	975	-	975
- Parkeervoorzieningen	109	268	-	377
Vergoedingen	3.939	380	-	4.319
Overige bedrijfsontvangsten	350	42	-	392
Renteontvangsten (inclusief rente over interne lening)	1.949	-	-1.798	151
	76.282	13.656	-1.798	88.139
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
- Lonen en salarissen	4.443	614	-	5.056
- Sociale lasten	756	106	-	863
- Pensioenlasten	769	116	-	885
Onderhoudsuitgaven	21.989	1.824	-	23.812
Overige bedrijfsuitgaven	10.621	984	-	11.605
Rente-uitgaven (inclusief rentelasten over interne lening)	14.783	1.810	-1.798	14.795
Heffing Autoriteit Woningcorporaties en obligoheffing WSW	269	15	-	285
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	126	5	-	131
Vennootschapsbelasting	5.568	1.688	-	7.256
	59.324	7.162	-1.798	64.688
Kasstroom uit operationele activiteiten	**16.957**	**6.493**	**-**	**23.451**

Vervolg

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	**x € 1.000**	**x € 1.000**	**x € 1.000**
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom materiële vaste activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	219	5.769	-	5.988
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
	219	**5.769**	**-**	**5.988**
Uitgaande kasstroom materiële vaste activa				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	52.117	2.621	-	54.739
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.217	337	-	5.553
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	408	-	-	408
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor exploitatie	-	388	-	388
Investeringen overig	141	-	-	141
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten materiële vaste activa	**57.883**	**3.346**	**-**	**61.229**
Kasstromen financiële vaste activa				
Ontvangsten vanuit niet-DAEB tak	13.500	-	-13.500	-
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten financiële vaste activa	**13.500**	**-**	**-13.500**	**-**
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	**-44.164**	**2.423**	**-13.500**	**-55.241**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000	-	-	40.000
Ontvangsten uit hoofde van kredietinstellingen	2.937	-421	-	2.516
Uitgaande kasstroom				
Aflossing door WSW geborgde leningen	20.693	-	-	20.693
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	175	-	-	175
Interne lening van niet-DAEB aan DAEB-tak		13.500	-13.500	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**22.069**	**-13.921**	**13.500**	**21.648**
Mutatie liquide middelen	**-5.130**	**-5.004**	**-**	**-10.142**
Saldo liquide middelen en rekening-courantsaldi per 1 januari	5.138	4.996	-	10.191
Saldo liquide middelen en rekening-courantsaldi per 31 december	57	-8	-	-49
Mutatie liquide middelen	**-5.138**	**-5.004**	**-**	**-10.142**

DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht 2024

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren				
- Zelfstandige huurwoningen	61.297	11.588	-	72.885
- Intramuraal	2.439	-	-	2.439
- Maatschappelijk onroerend goed	361	-	-	361
- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	980	-	980
- Parkeervoorzieningen	152	270	-	422
Vergoedingen	3.972	381	-	4.353
Overige bedrijfsontvangsten	236	22	-	258
Renteontvangsten (inclusief rente over interne lening)	2.040	-	-1.798	242
	70.497	13.241	-1.798	81.940
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
- Lonen en salarissen	3.868	639	-	4.507
- Sociale lasten	699	116	-	815
- Pensioenlasten	644	105	-	749
Onderhoudsuitgaven	19.575	1.582	-	21.157
Overige bedrijfsuitgaven	11.868	1.261	-	13.129
Rente-uitgaven (inclusief rentelasten over interne lening)	13.599	1.818	-1.798	13.619
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	260	13	-	273
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	10	1	-	11
Vennootschapsbelasting	6.333	1.728	-	8.061
	56.856	7.263	-1.798	62.321
Kasstroom uit operationele activiteiten	**13.641**	**5.978**	**-**	**19.619**

Vervolg

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom materiële vaste activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.516	7.304	-2.256	6.564
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	476	-	476
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
	1.516	**7.780**	**-2.256**	**7.040**
Uitgaande kasstroom materiële vaste activa				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	31.164	241	-	31.405
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	10.042	878	-	10.920
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	3.727	-	-2.256	1.471
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor exploitatie	-	685	-	685
Investeringen overig	532	-	-	532
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten materiële vaste activa	**45.465**	**1.804**	**-2.256**	**45.013**
Kasstromen financiële vaste activa				
Ontvangen dividend vanuit niet-DAEB tak	15.655	-	-15.655	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten financiële vaste activa	**15.655**	**-**	**-15.655**	**-**
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	**-28.294**	**5.976**	**-15.655**	**-37.973**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	60.000	-	-	60.000
Uitgaande kasstroom				
Aflossing door WSW geborgde leningen	- 38.694	-	-	38.694
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	175	-	-	175
Interne lening van niet-DAED aan DAEB	-	- 15.655	15.655	-
Aflossing interne lening	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**21.131**	**-15.655**	**15.655**	**21.131**
Mutatie liquide middelen	**6.478**	**-3.701**	**-**	**2.777**
Saldo liquide middelen en rekening-courantsaldi per 1 januari	-1.283	8.697	-	7.414
Saldo liquide middelen en rekening-courantsaldi per 31 december	5.195	4.996	-	10.191
Mutatie liquide middelen	**6.478**	**-3.701**	**-**	**2.777**

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Arcade.



Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

W.G.M. Stribos
Naaldwijk, 10 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening
Raad van Commissarissen:

W.J.C.M. van Haaren

K.E. de Graaf

E.C.J.M. Zegers

A.J.A. van Wijten

A.G.M. Rutters

Naaldwijk, 10 juni 2026

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling inzake resultaat
In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Controleverklaring
Hiervoor wordt verwezen naar de op bladzijde 156 opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van STICHTING ARCADE mensen en wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van STICHTING ARCADE mensen en wonen te gemeente Westland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van STICHTING ARCADE mensen en wonen per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van STICHTING ARCADE mensen en wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de 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 bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

STICHTING ARCADE mensen en wonen (de toegelaten instelling) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Westland en 's-Gravenhage. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 31,4 miljoen (2024: € 26,7 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in het hoofdstuk "Financiële continuïteit" van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam belastingspecialisten opgenomen.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO2-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO2 voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen, STICHTING ARCADE mensen en wonen rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in het jaarverslag en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's
Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in STICHTING ARCADE mensen en wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk Governance en risicomanagement van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.
Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.
In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door STICHTING ARCADE mensen en wonen, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in "Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling" in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde	
Frauderisico en controleaanpak	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het management team, de externe controller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de externe controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,3 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van STICHTING ARCADE mensen en wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. STICHTING ARCADE mensen en wonen past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek) toe voor reguliere wooneenheden zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen en de toelichting op de onderscheiden posten van de balans onder 2. DAEB-vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2025.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
	Het Handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2025 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:
	▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
	▪ Het vaststellen dat de door STICHTING ARCADE mensen en wonen gehanteerde basisversie van het Handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2025 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het Handboek vergeleken met de CBS Index “Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020 =100, regio” op basis van Kadaster data.
	▪ Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door STICHTING ARCADE mensen en wonen en het controleren van de certificering van het door STICHTING ARCADE mensen en wonen gehanteerde rekenmodel.
	▪ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
	  ▪ macro-economische parameters;
	  ▪ complexindeling;
	  ▪ bouwjaren;
	  ▪ gebruiksoppervlakten;
	  ▪ WOZ-waarde;
	  ▪ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracthuren en mutatiekans.
	▪ Het evalueren van de door STICHTING ARCADE mensen en wonen opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
	▪ Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2025.
	
	Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Risico	Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de toelichting op de jaarrekening onder “Grondslagen voor waardering van activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen” is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in paragraaf 2. DAEB-vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Tevens is in het hoofdstuk Financiële Continuïteit van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio’s van STICHTING ARCADE mensen en wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder “financiële continuïteit”. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio’s. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). ▪ Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: ▪ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren); ▪ de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ▪ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; ▪ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting; ▪ de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek; ▪ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijke accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 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 zoals vastgelegd onder “Doel” in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) 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 volkshuisvestingsverslag 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 verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 30 juni 2021 benoemd als accountant van STICHTING ARCADE mensen en wonen vanaf de controle van het boekjaar 2021 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Rotterdam, 10 juni 2026

EY Accountants B.V.

w.g. S. Flikweert MSc RA

Kengetallen

Kengetallen

	2025	2024	2023	2022
Gegevens woningbezit				
Woongelegenheden				
Huurwoningen DAEB	8.211	8.091	7.917	7.817
Huurwoningen niet-DAEB	1.123	1.136	1.156	1.163
	9.334	9.227	9.073	8.980
Niet woongelegenheden				
Maatschappelijk vastgoed	23	23	23	23
Intramuraal zorg vastgoed	264	212	212	212
Bedrijfsruimte	92	93	95	97
Parkeervoorzieningen DAEB	794	795	752	643
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	372	373	361	345
Totaal	1.545	1.496	1.443	1.320
Totaal verhuureenheden in exploitatie	**10.879**	**10.723**	**10.516**	**10.300**
Woningen in aanbouw	491	384	707	834
Totaal verhuureenheden in exploitatie + in ontwikkeling	**11.370**	**11.107**	**11.223**	**11.134**
Aantal woningen naar huurprijsklasse (excl. intramuraal zorg vastgoed)				
Goedkoop € 0 - € 477,20	278	242	289	293
Betaalbaar € 477,21 - € 731,93	5.695	5.326	5.918	5.731
Duur € 731,94 - € 900,07	2.357	2.888	1.921	1.915
Middenhuur € 900,07 - € 1.184,82	44	17	n.v.t.	n.v.t.
Vrije sector vanaf € 1.184,83	840	754	945	1.041
	9.214	**9.227**	**9.073**	**8.980**
Prijs- en kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal punten WWS	169	157	155	152
Gemiddelde netto huurprijs per maand in € van woningen met huurprijs tot en met € 900,07	688	657	614	617

Kengetallen

	2025	2024	2023	2022
	marktwaarde	marktwaarde	marktwaarde	marktwaarde
Het verhuren van woningen				
Mutatiegraad	5,1%	4,8%	5,3%	5,2%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,9%	0,9%	0,5%	0,4%
Huurderving in % jaarhuur	1,0%	0,8%	0,9%	0,5%

Financiële continuïteit	2025	2024	2023	20221
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	67,4%	64,4%	65,1%	65,6%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	14,9%	0,0%	10,2%	3,4%
Rentabiliteit Vreemd Vermogen	2,4%	2,3%	2,2%	2,2%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	11,6%	1,0%	8,0%	3,3%
Liquiditeit (current ratio)	0,27	0,80	0,67	0,86

WSW Ratio's

Arcade TI	Norm	2025	2024	2023	2022
ICR	> 1,4	2,57	2,42	2,50	2,09
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	43%	43%	45%	47%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	52%	52%	49%	47%
Dekkingsratio (nominale schuld leningen/ marktwaarde bezit)	< 70%	29%	32%	31%	33%
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/ marktwaarde bezit)	< 70%	27%	31%	31%	31%
Onderpandratio	< 70%	27%	31%	31%	35%
Arcade DAEB					
ICR	> 1,4	2,29	2,14	2,61	2,01
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	47%	46%	50%	51%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	52%	52%	50%	48%
Dekkingsratio (nominale schuld leningen/marktwaarde bezit)	< 70%	31%	34%	33%	34%
Arcade niet-DAEB					
ICR	> 1,8	4,59	4,29	1,93	2,44
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	21%	28%	34%	34%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	66%	64%	65%	55%
Dekkingsratio (nominale schuld leningen/marktwaarde bezit)	< 70%	15%	22%	29%	28%

Kengetallen

Waardering vastgoed in exploitatie

Kengetallen per vhe woonequivalent (zonder aankoop Vestia)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
	€	€	€	€
WOZ waarde	298.931	283.786	271.012	237.795
Marktwaarde in verhuurde staat	226.255	205.174	204.789	192.981
Beleidswaarde	153.843	149.248	138.373	131.858

Eigen vermogen

Kengetallen per vhe woonequivalent	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
	€	€	€	€
Herwaarderingsreserve	123.064	104.734	107.227	98.372
Overige reserve	34.415	31.385	31.177	27.721
Eigen vermogen	157.480	136.120	138.404	126.093

Treasury	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
	€	€	€	€
Nominale schulden aan kredietinstellingen x € 1.000	645.692	623.720	602.589	593.710
Marktwaarde leningen x € 1.000	587.861	640.360	597.202	556.693
Gemiddelde rentepercentage leningportefeuille	2,45%	2,31%	2,24%	2,20%
Gemiddelde looptijd in jaren	20	20	20	19
Schuld per vhe woonequivalent x € 1000	65	64	62	62
Verhouding schuld t.o.v. WOZ-waarde	22%	22%	23%	26%
Verhouding schuld t.o.v. marktwaarde in verhuurde staat	29%	31%	30%	32%
Verhouding schuld t.o.v. beleidswaarde	42%	43%	45%	47%

Kengetallen

Exploitatie vastgoed

Kengetallen per vhe woonequivalent	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	8.327	7.864	7.670	7.695
Onderhoudskosten	2.505	2.221	2.179	2.197
Lasten verhuur en beheer	477	475	438	401
Verhuurderheffing	-	-	-	677
Acute vennootschapsbelasting	734	746	826	755
Rentelasten leningen o/g	1.510	1.430	1.379	1.370

Personeel

Kengetallen per vhe woonequivalent (zonder aankoop Vestia)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
	€	€	€	€
Aantal fte	79,03	71,61	65,53	54,94
Aantal vhe woonequivalent per fte	126	137	147	173





Arcade
mensen en wonen sinds 1914

