

Jaarverslag 2025

Samen bouwen.

hwwonen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

Voorwoord 4

Bestuursverslag

H1. Hoofdlijnen van 2025 7

1.1 Onze missie en visie 8

1.2 Onze klantwaarden 8

1.3 Belangrijke momenten 8

1.4 Belangrijke ontwikkelingen in en om HW Wonen 12

H2. Onze koers voor 2023-2026 14

2.1 Hart voor de klant 15

2.2 Goed en snel onderdak 18

2.3 Samen woonlasten de baas 25

2.4 Meters maken in duurzaam wonen 29

2.5 Verzilverde woontoekomst 34

2.6 Levendige dorpen 38

2.7 Elke keer een stapje beter 43

H3. Verbinding en samenwerking 47

3.1 Stakeholdermanagement 48

3.2 Strategische communicatie 49

3.3 Gemeente Hoeksche Waard 49

3.4 Huurdersvereniging Hoeksche Waard 55

3.5 Zorgpartijen 56

3.6 Klachten Advies Commissie 58

3.7 Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard 59

3.8 Lidmaatschappen / Netwerken 60

H4. Organisatie 61

4.1 Veranderprogramma's 62

4.2 Onze Standards 62

4.3 Ruimte voor ontwikkeling 63

4.4 Personeel 65

4.5 Ondernemingsraad 69

H5. Financiële continuïteit 72

5.1 Effectief omgaan met onze middelen 73

5.2 Financiële ratio's 73

5.3 Onze financiële prestaties 74

5.4 Het verhaal bij ons vermogen 75

5.5 Onze maatschappelijke bijdrage 76

5.6 Blik op de toekomst: onze focus 76

H6. Governance, Risk en Compliance 78

6.1 Corporate Governance 79

6.2 Onafhankelijke accountant 79

6.3 Onafhankelijke controlfunctie 79

6.4 Risicomanagement 80

6.5 Integriteit 83

6.6 Intern controleplan 84

6.7 Compliance 84

6.8 Bestuur 84

H7. Raad van Commissarissen 88

7.1 Vooraf 89

7.2 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden 89

7.3 Samenstelling en deskundigheid RvC 90

7.4 Vergaderingen en bijeenkomsten RvC 94

7.5 Externe accountant 104

7.6 Governancecode Woningcorporaties 104

7.7 De werkgeversrol van de RvC 106

7.8 Slotwoord 106

Jaarrekening

H8.	**Jaarrekening**		**107**
	8.1	Balans per 31 december 2025 (voor voorstel resultaatbestemming)	**108**
	8.2	Winst- en verliesrekening over 2025	**110**
	8.3	Kasstroomoverzicht over 2025	**111**
	8.4	Toelichting op de jaarrekening	**113**
	8.5	Toelichting op de balans	**133**
	8.6	Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening	**166**
	8.7	Gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht (DAEB en niet-DAEB)	**178**
H9.	**Overige gegevens**		**192**
	9.1	Statutaire regeling betreffende het resultaat	**193**
	9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	**193**
	Bijlagen		**205**
		Kerncijfers	**206**

Voorwoord

Met ons koersplan 'Samen bouwen' geven we richting aan de keuzes van HW Wonen in de periode 2023–2026. We naderen inmiddels het einde van deze koersplanperiode. Een mooi moment om terug te blikken wat we hebben gerealiseerd én vooruit te kijken wat we nog te doen hebben. Samen met onze partners werken we aan toekomstbestendige woningen en leefbare wijken in de Hoeksche Waard. We liggen op koers, maar zien ook dat de opgaven groot blijven en we de focus en energie moeten vasthouden in het belang van de huurders en woningzoekenden.

Klanttevredenheid: A-status bestendigd

We behouden onze A-status voor klanttevredenheid in de Aedes-benchmark. Daarmee lopen we voor op onze eigen ambitie, want pas in 2026 hoopten we deze (h)erkenning te bereiken. Het halen is één, het borgen en bestendigen is twee. Daar zijn we dan ook trots op.

Woningtekort en netcongestie vragen om actie

De druk op de woningmarkt neemt verder toe, ook in de Hoeksche Waard, terwijl ook de uitdagingen rond netcongestie steeds groter worden. Wachttijden lopen op en de gemiddelde inschrijfduur steeg van 31 maanden in 2024 naar 38 maanden in 2025. Dat is lager dan in omliggende regio's, maar voor woningzoekenden is het nog steeds te lang. Daarom zetten we stevig in op nieuwbouw en doorstroming en werken we samen met gemeente en netbeheerder aan oplossingen om vertraging bij nieuwbouwaansluitingen te voorkomen.

Stougjeswijk: een wijk van formaat

Een belangrijke stap is de ontwikkeling van Stougjeswijk in Oud-Beijerland, een doorbraaklocatie waar de komende 10 tot 15 jaar circa 2.500 woningen worden gebouwd, waarvan wij 746 sociale huurwoningen afnemen. Hier ontstaat een toekomstbestendige wijk voor jong en oud, met aandacht voor duurzaamheid, groen en voorzieningen.

> ”
> ‘De wooncrisis vraagt om actie. Het is ontzettend mooi dat we samen met onze partners de schouders onder Stougjeswijk zetten. Iedereen verdient een goed en betaalbaar thuis. Daarom ben ik trots dat we op deze plek nieuwe woningen bouwen, waarbij minimaal 30% bestemd is voor sociale huur.’



Dennis Lausberg
directeur-bestuurder

Met gemak naar morgen

Tegelijk stimuleren we doorstroming met een nieuwe regeling die ouderen helpt verhuizen naar een passende, levensloopbestendige woning. Sinds 1 januari 2026 ondersteunt onze doorstroomadviseur huurders hierbij persoonlijk.

We verwelkomen de huurders van De Gravin

In 2025 hebben we de huurders van De Gravin mogen verwelkomen. Het gebouw omvat 173 woningen en zes maatschappelijke ruimten. De overdracht verliep soepel en voor huurders bleef alles zoals het was: fijn wonen in de Hoeksche Waard. Met deze overname versterkten we onze rol als huisvestingspartner in de Hoeksche Waard en boden we huurders duidelijkheid en continuïteit. Tegelijk laat dit zien hoe woningcorporaties elkaar kunnen versterken door samenwerking en het effectief inzetten van middelen (solidariteit), zodat continuïteit en kwaliteit voor huurders altijd gewaarborgd blijven.

> De overname van De Gravin is een concrete stap waarmee we ons bezit uitbreiden en verder bouwen aan onze rol als dé huisvestingspartner in de Hoeksche Waard. Wij zijn er trots op dat we dit samen met SOR en alle betrokken partijen zo snel hebben gerealiseerd.



Johan Schudde
directeur-bestuurder

Betaalbaarheid en investeringsruimte

De landelijke plannen om huren tijdelijk te bevriezen hebben veel onzekerheid veroorzaakt. Een huurbevriezing lijkt aantrekkelijk voor huurders, maar heeft grote gevolgen voor onze investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Minder investeringsruimte betekent verder oplopende wachttijden en een vertraging in het energiezuiniger maken van woningen. waardoor we ook niet kunnen zorgen voor lagere woonlasten. Ondanks de onduidelijkheid hebben wij de huurverhoging in 2025 transparant en zorgvuldig uitgevoerd, met oog voor betaalbaarheid voor onze huurders én zonder onze grote opgave uit het oog te verliezen.

Onze organisatie in beweging

In 2026 brengen we focus aan in onze organisatieontwikkeling. We zetten in op eigenaarschap, samenwerking en het werken vanuit onze HW Standards concreet in het dagelijks handelen. Alle medewerkers zetten hun ambities om in concrete acties, waarbij persoonlijke ontwikkeling, oprechte aandacht voor elkaar, het doorbreken van oude routines, samenwerken over teamgrenzen heen en het dagelijks toepassen van onze kernwaarden centraal staan. Bestuur en leidinggevenden moeten hierin zichtbaar het voorbeeld geven om de beweging vast te houden.

Terugblik en vooruitblik

We zijn trots op wat we samen hebben bereikt. Tegelijkertijd weten we dat de opgaven groot blijven. Daarom blijven wij ons, samen met onze partners, onverminderd inzetten voor voldoende betaalbare woningen en sterke, leefbare wijken in de Hoeksche Waard.

Het gewone ongewoon goed doen!

Dennis Lausberg & Johan Schudde
Directeur-bestuurders HW Wonen

H1. Hoofdlijnen van 2025

1.1 Onze missie en visie

> Iedereen verdient een thuis. Goed en betaalbaar wonen in de Hoeksche Waard, nu en in de toekomst, daar staan wij voor.

HW Wonen wil een goed thuis bieden aan mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Bijvoorbeeld vanwege een laag inkomen, beperking of specifieke zorgbehoefte. Dit is de basis van al ons handelen en vormt het uitgangspunt van onze werkzaamheden. De huidige woon-, energie-, stikstof- en vluchtelingencrises leren ons dat alles om ons heen kan veranderen. Met onzekerheid én kansen als gevolg. We streven naar een betrouwbare, stabiele koers in onze ambitie, met flexibiliteit in de uitvoering. Experimenteren en testen mag. Learning by doing. Zo blijven wij onszelf ontwikkelen en zijn we in staat om, in een dynamische context, veranderingen te absorberen.

Onze visie

- We zijn dé huisvestingspartner in de Hoeksche Waard. We zetten ons in voor levendige dorpen, ondersteunen bij de woon- en zorg vragen van de toekomst en gaan voor een prettig en duurzaam woon- en leefklimaat.
- We staan midden in de samenleving, weten wat er speelt en zijn zichtbaar aanwezig. We werken samen met bewoners en partners, bieden ruimte aan lokale initiatieven en zijn een betrouwbare partner.
- We zijn als lerende organisatie nieuwsgierig en willen het elke keer een stapje beter doen. We stellen onze medewerkers in staat om hun talent te ontwikkelen en hun werk met plezier te doen.

1.2 Onze klantwaarden

Bij HW Wonen draait het om de kracht van samen. We zijn er voor onze huurders, voor onze samenwerkingspartners en voor elkaar. We werken hiertoe met vijf klantwaarden. Onze klantwaarden zijn stevig geladen. Dit is waar onze klant -en onze samenwerkingspartner- ons aan herkent en op bouwt.

Betrouwbaar

Transparant

Betrokken

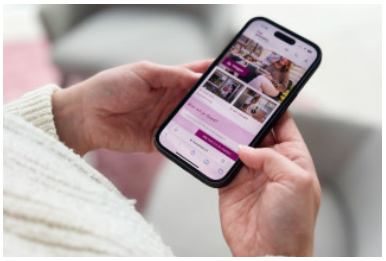
Persoonlijk

Professioneel

1.3 Belangrijke momenten

Webchat: laagdrempelig en persoonlijk

Begin 2025 introduceerden we webchat op onze websites. Huurders en woningzoekenden stellen eenvoudig online hun vraag. Dankzij een slimme beslisboom komt elke vraag direct bij de juiste collega. Zo versterken we onze digitale dienstverlening en aanpak: alle klantvragen via telefoon, mail, balie of chat komen samen op één centrale plek.





Alle huurders lid

Samen met Huurdersvereniging Hoeksche Waard realiseerden we dat alle huurders automatisch lid werden van de huurdersvereniging. Hierdoor kan de vereniging de belangen van huurders nog beter vertegenwoordigen. Een mooie stap richting bredere participatie en een resultaat van prettige samenwerking.

Tijd voor verbinding

HW Wonen bestaat 15 jaar en we zijn halverwege het koersplan Samen bouwen. Tijdens een stakeholdersbijeenkomst stonden we stil bij waar we staan en hoe we samen verder bouwen aan onze opgaven. De rode draad van de dag: energie en verbinding.





Verduurzaming Numansdorp en 's-Gravendeel

De verduurzamingsprojecten zijn afgerond. In Numansdorp zijn 104 eengezinswoningen aan de Berkenlaan en omgeving verbeterd. In 's-Gravendeel kregen 79 woningen aan de Hekelstraat en omgeving groot onderhoud en duurzame maatregelen. Een mooie stap naar comfortabeler en toekomstbestendig wonen.

Patatje voor de Bouwvak

Vlak voor de bouwvak zetten we onze aannemers, bouwers en reparateurs in het zonnetje met het jaarlijkse Patatje voor de Bouwvak. Samen keken we terug op een jaar waarin veel is gebouwd, gerepareerd en geïnstalleerd. Een moment van waardering voor iedereen die dagelijks werkt aan een fijn thuis voor onze huurders.





Nieuwe medewerkerslunch

In juli organiseerden we de jaarlijkse lunch voor nieuwe medewerkers. Zestien collega's maakten kennis met het DNA van HW Wonen en onze vertrouwenspersoon. Op de fiets bezochten we projecten in Oud-Beijerland, waar collega's van Projectontwikkeling vertelden over de plannen. De dag leverde ook waardevolle verbeterpunten op voor onze organisatie.

A-status klanttevredenheid

We behouden opnieuw de A-status voor klanttevredenheid in de Aedes-benchmark. Daarmee overtreffen we onze eigen ambitie uit het koersplan, waarin we deze status pas in 2026 wilden behalen. De waardering laat zien dat de verbeteringen in onze dienstverlening structureel effect hebben. Daar zijn we trots op.





Essentieovereenkomst Stougjeswijk

Stougjeswijk in Oud-Beijerland wordt een nieuwe wijk met circa 2.500 woningen. HW Wonen neemt daarvan 746 sociale huurwoningen af, verspreid over 10 tot 15 jaar. De ondertekening van de essentieovereenkomst en vaststelling van het bestemmingsplan markeren een belangrijke mijlpaal in de versnelling van deze woningbouwlocatie.

Oplevering De Veldspring

Begin oktober vierden bewoners de oplevering van De Veldspring in Strijen. In deze nieuwe wijk realiseerden we samen met gemeente Hoeksche Waard en Zwaluwe Bouw 86 woningen en 3 vrije kavels, waaronder sociale huurappartementen, eengezinswoningen en seniorenwoningen. Groen, water en duurzame materialen zorgen voor een prettige leefomgeving.





Vernieuwde huisstijl

We introduceerden een vernieuwde huisstijl die beter past bij wie we zijn: sterk, fris, toegankelijk en herkenbaar. De visuele identiteit is volledig in eigen beheer ontwikkeld. De uitrol gebeurt gefaseerd, met aandacht voor impact en duurzaamheid, zodat de nieuwe uitstraling stap voor stap zichtbaar wordt binnen en buiten de organisatie. Met de vernieuwde huisstijl introduceerden we bedrijfskleding voor collega's met klantcontact. Hiermee versterken we onze zichtbaarheid in de wijk en zijn we herkenbaar voor bewoners. De nieuwe kleding zorgt voor een uniforme, professionele en herkenbare uitstraling.

Diner voor actieve bewoners

Onze actieve huurders, blokbuddy's en vrijwilligers maken dagelijks het verschil in de wijk. In december bedankten we hen met een diner voor hun inzet. Dankzij hun betrokkenheid ontstaan ontmoetingen en een prettige leefomgeving waarin bewoners naar elkaar omkijken.





Met gemak naar morgen

We ontwikkelden een regeling om doorstroming te stimuleren. Ouderen kunnen verhuizen naar een passende, levensloopbestendige woning. Zo wonen zij langer zelfstandig en komen grotere woningen vrij voor gezinnen. De woning die zij achterlaten kan weer naar starters. Hiervoor ontwikkelden we nieuw beleid en praktische hulpmiddelen.

Welkom aan alle huurders van De Gravin

In 2025 verwelkomden we de huurders van De Gravin. Het gebouw telt 173 woningen en zes maatschappelijke ruimten. De overdracht verliep soepel en voor huurders bleef alles vertrouwd: prettig wonen in de Hoeksche Waard. Met deze overname versterkten we onze rol als huisvestingspartner in de regio en boden we huurders duidelijkheid en continuïteit. Tegelijk laat dit zien hoe woningcorporaties elkaar kunnen versterken door samen te werken en middelen slim in te zetten. Zo blijven kwaliteit en continuïteit voor huurders gewaarborgd.



1.4 Belangrijke ontwikkelingen in en om HW Wonen

In Nederland is voorzichtig vooruitgang zichtbaar in de volkshuisvesting, vooral in verduurzaming en het verlagen van te hoge woonlasten. Tegelijk blijven grote problemen bestaan: een hoog woningtekort, stijgende woonlasten voor nieuwe huurders, weinig doorstroming en steeds meer jongeren zonder uitzicht op betaalbaar wonen.

Woningtekort blijft groot

Het landelijke tekort is met 4,8% structureel hoog en de bouwproductie blijft achter. Er zijn wel plannen, maar veel daarvan zijn nog niet concreet. Ook kansen zoals transformatie, optoppen en splitsen van bestaande gebouwen worden nog weinig benut. Versnelling vraagt om grote bouwlocaties en eenvoudiger regels. In de Hoeksche Waard lopen wachttijden op en blijft de bouw achter bij regionale ambities, al zijn wachttijden hier nog relatief kort vergeleken met omliggende regio's.

Woonlasten en kwetsbaarheid

Het aandeel huurders met te hoge woonlasten daalt naar 5,6%, ondanks dat huurders gemiddeld meer van hun inkomen aan wonen besteden. Door aangepaste betaalbaarheidsgrenzen neemt het aantal betaalbare woningen af en komen jongeren vaker in duurdere huur terecht ("Generation Rent"). Wetgeving moet de betaalbaarheid verbeteren. Ook lokaal groeit de kwetsbaarheid, zichtbaar in meer overlast- en juridische zaken. Samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnspartners is daarom essentieel. Bijzondere woonvragen behandelen we samen met de gemeente. Die werkt aan een nieuwe aanpak voor bemoeizorg en sociale wijkteams; wij denken mee om tijdig passende hulp te blijven bieden.

Kwaliteit en verduurzaming

De corporatiesector verduurzaamt sneller: nog 15% van de woningen heeft een slecht energielabel en meer woningen zijn aardgasvrij. Tegelijk nemen problemen toe, zoals funderingsschade (tot 425.000 gebouwen) en energiearmoede (510.000 huishoudens). In kwetsbare gebieden verbetert de leefbaarheid iets, maar de woningvoorraad blijft daar een knelpunt.

HW Wonen investeerde de afgelopen jaren in kwaliteit en verduurzaming. Het aantal woningen met een slecht label daalt en er ligt een plan om in 2028 geen slechte labels meer te hebben. Volgens de benchmark van Aedes worden onze woningen en wijken beter gewaardeerd dan gemiddeld.

Weinig doorstroming

De doorstroming van ouderen naar een geschikte woning is laag. Landelijk is het doel 290.000 geschikte ouderenwoningen tot 2030, waaronder nultredenwoningen en geclusterde woonvormen. Passende woonruimte in de eigen buurt blijft cruciaal. Ook lokaal is doorstroming beperkt. In 2025 introduceerden we een regeling en een doorstroomadviseur. Met voorrang, persoonlijk contact en nieuwe woonvormen stimuleren we verhuizingen en langere verhuisketens.

Meer regie van de overheid

De overheid krijgt extra sturingsmogelijkheden via nieuwe wetgeving om sociale en middenhuur beter te spreiden en besluitvorming te versnellen. Grote investeringen (€5 miljard voor woningbouw en €2,5 miljard voor infrastructuur) moeten projecten vooruithelpen. De gemeente stelde in 2025 een volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening vast. Dit vormt de basis om prestatieafspraken in 2026 aan te scherpen. Wij zijn actief betrokken bij dit beleid.

Nationale Prestatieafspraken onder druk

De Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 zijn een gezamenlijke agenda van Rijk, corporaties en gemeenten om tekorten te verminderen, woningen te verduurzamen en wijken te verbeteren. Belangrijke doelen zijn jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen vanaf 2029, uitfasering van labels E-G in 2028 en lagere warmtevraag. Ook moet er voldoende investeringsruimte blijven.

Een financiële analyse die in januari 2026 naar de Tweede Kamer is gestuurd laat zien dat corporaties samen €19,4 miljard tekortkomen. Hun investeringsruimte daalde met 22% door hogere rente en onderhoudskosten. Ook HW Wonen merkt dat de opgave groter is dan het budget. Daarom maken we scherpe keuzes en richten we investeringen vooral op beschikbaarheid, efficiënte verduurzaming en kwaliteit, met behoud van betaalbaarheid.

Taakstelling statushouders

De gemeente loopt achter bij het huisvesten van statushouders en staat daarom op trede vijf van de provinciale interventieladder. In 2025 is een plan opgesteld om de achterstand in te halen. HW Wonen ondersteunt hierbij en zoekt samen met de gemeente naar oplossingen zoals tijdelijke huisvesting. Door nieuwe tijdelijke woningen verwachten we in 2026 verdere inhaalslagen.

Duurzaamheid en netcongestie

Het duurzaamheidsbeleid is eind 2024 geactualiseerd. De koers blijft: woningen goed isoleren volgens isolatie normen, zodat ze klaar zijn voor toekomstige warmteoplossingen. Samen met de gemeente en Stedin bespreken we de groeiende netcongestie. Tekort aan netcapaciteit, trage uitbreiding en veranderende regels vergroten het risico dat nieuwbouwwoningen niet of te laat op het elektriciteitsnet kunnen worden aangesloten.

We trekken hierin gezamenlijk met de gemeente op. In de planning van onze nieuwbouw- en herstructureringsprojecten houden we rekening met mogelijke vertraging. Voor 1 juli 2026 sturen we, samen met de gemeente, een brief aan Stedin en verzoeken om woningbouwprojecten hoog op de prioriteringsladder te laten staan.

Samen werken aan een sterke organisatie

In 2025 hebben we verder gebouwd aan een toekomstbestendige organisatie. Steeds meer doelen uit ons koersplan komen dichterbij en dat merken we ook in de dagelijkse praktijk. Tegelijkertijd zien we dat het behalen van resultaten soms nog afhankelijk is van een beperkte groep medewerkers. Daarom besteden we extra aandacht aan het versterken van eigenaarschap, samenwerking tussen teams en het breder delen van verantwoordelijkheden binnen de organisatie. Onze medewerkers vormen de kracht van HW Wonen. Met hun betrokkenheid, kennis en inzet maken zij dagelijks het verschil voor onze huurders. Door te blijven investeren in samenwerking, ontwikkeling en een sterke organisatie bouwen we samen verder aan goed en betaalbaar wonen in de Hoeksche Waard.

Werken met data en digitalisering

Digitalisering en datagedreven werken spelen een steeds belangrijkere rol in ons werk. We hebben stappen gezet in het verbeteren van onze informatievoorziening en datakwaliteit. Door beter gebruik te maken van data kunnen we processen eenvoudiger organiseren, beter sturen op resultaten en onze dienstverlening aan huurders verder verbeteren. Dit vraagt ook nieuwe vaardigheden van medewerkers. Daarom investeren we in kennisontwikkeling en in het gezamenlijk leren toepassen van data in de praktijk.

H2. Onze koers voor 2023-2026

Samen bouwen

Ons koersplan geeft richting aan onze strategische keuzes voor de periode 2023–2026. Nu 2025 is afgerond, naderen we het laatste deel van deze koersplanperiode. Dat is een passend moment om terug te kijken op wat we het afgelopen jaar hebben bereikt en vooruit te blikken op de stappen die nog voor ons liggen.

Ons koersplan heeft 7 speerpunten:

1. Hart voor de klant
2. Goed en snel onder dak
3. Samen woonlasten de baas
4. Meters maken in duurzaam wonen
5. Verzilverde woontoekomst
6. Levendige dorpen
7. Elke keer een stapje beter

Ons koersplan: samen bouwen

Ons koersplan geeft richting aan de strategische keuzes van HW Wonen voor de periode 2023-2026.

HW Wonen sluit een intensief en succesvol jaar af waarin samen is gewerkt aan een toekomstbestendige organisatie. De voortgang op de doelstellingen uit het Koersplan 2023–2026 is groot: zowel in resultaten als in organisatieontwikkeling zijn we verder dan bij de start in 2023 werd verwacht. Steeds meer doelen zijn gerealiseerd. Dat blijkt onder meer uit de stijgende tevredenheid van huurders en medewerkers, een groeiende nieuwbouwpijplijn, een sterke meerjarenbegroting 2026–2035, een strategische aanpak van cybersecurity en het aanwezige talent in de organisatie.

Tegelijk vraagt de manier waarop resultaten worden behaald nog aandacht. De volgende stap is dat iedereen vanuit eigenaarschap en verantwoordelijkheid bijdraagt aan het gezamenlijke succes. De ambitie om uit te groeien tot de beste corporatie van Nederland is realistisch, juist omdat kennis, betrokkenheid en potentie aanwezig zijn.

Ook in de externe samenwerking is vooruitgang zichtbaar, al kost de uitvoering vaak meer energie dan wenselijk. Dit hangt samen met wisselingen op bestuurlijk niveau en onze stakeholders en verschillen in mandaat en samenwerking tussen organisaties. Knelpunten vragen nog veel tijd en aandacht. Samen met onder meer de gemeente worden stappen gezet om de samenwerking te versterken en vraagstukken sneller te signaleren en op te lossen.

Om de volgende stap in de dienstverlening te zetten, ligt de focus in 2026 op data en organisatieontwikkeling. Betere kwaliteit, toegankelijkheid en sturingsinformatie maken het mogelijk proactief in te spelen op de behoeften van klanten. Door data slim te benutten, herkennen we trends, optimaliseren we processen en reageren we sneller op veranderingen. Zo werken we niet alleen reactief, maar ook voorspellend en proactief, en bouwen we stap voor stap verder aan onze dienstverlening en een klantgedreven organisatie.

> Samen bouwen we verder aan een sterke, toekomstbestendige en klantgedreven organisatie.

2.1 Hart voor de klant

Een belangrijk speerpunt in ons Koersplan is Hart voor de klant. De klant: onze woningzoekenden en huurders. Voor hen werken wij elke dag om bij te dragen aan een goed thuis. Zodat zij fijn en als het even kan zorgeloos kunnen wonen. Als zij ergens tegenaan lopen in hun woning of woonomgeving willen zij snel en goed worden geholpen. Daar werken we hard aan. Het lukt nog niet altijd hoe we dat willen, maar we werken er hard aan om ons te ontwikkelen tot een klantgedreven organisatie.

> We zijn een klantgedreven organisatie: we begrijpen wat de klant nodig heeft en overtreffen de verwachtingen.

We behouden de A-status op klanttevredenheid in de Aedes-benchmark!

Daarmee overtreffen we opnieuw de verwachting uit het Koersplan, waarbij we in 2026 naar een A-status op dit onderdeel streefden. Dit bevestigt dat de ingezette verbeteringen in onze dienstverlening structureel effect hebben. Daar zijn we trots op!

De Aedes-benchmark stelt vast hoe de dienstverlening van woningcorporaties wordt ervaren door hun huurders. De benchmark maakt prestaties van woningcorporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar op belangrijke onderwerpen, zoals de tevredenheid van nieuwe en vertrokken huurders en het reparatieproces. Binnen het reparatieproces is de klanttevredenheid opnieuw toegenomen. Dit komt doordat kleine reparaties vaker direct worden uitgevoerd en, als een reparatie niet meteen kan worden afgerond, er direct een nieuwe afspraak wordt gepland. Daarnaast heeft de klant ook in het klantportaal 24/7 inzicht in de status van de reparatie.

Met behulp van klantreizen ontdekken we verbeterkansen. Tegelijkertijd blijven we werken aan het behouden van de A-status door de focus op klanttevredenheid vast te houden. Hiervoor is vooral extra aandacht voor het proces 'nieuwe en vertrokken huurders' nodig. Daarnaast zorgt de automatische aanlevering van de klanttevredenheidscijfers bij KWH ervoor dat we eerder inzicht hebben in de resultaten. Hierdoor kunnen we beter en sneller (bij)sturen. In samenwerking met onze regie-aannemers, Huurdersvereniging Hoeksche Waard en andere samenwerkingspartners zijn er opnieuw verschillende stappen gezet. De klachtenafhandeling is versneld en verbeterd en onze huurders komen steeds meer zelf aan het stuur door het verbeteren van onze 24/7 digitale dienstverlening.

	2025		2024		2023	
Nieuwe huurders	B	7,5	B	7,7	B	7,8
Vertrokken huurders	B	7,5	B	7,5	C	7,2
Reparaties	A	8,2	A	8	C	7,2
Totaal label	**A**		**A**		**C**	

Tabel Huurdersoordeel op proces nieuwe huurders, reparaties, vetrokken huurders

Inzicht in klantbehoeften met klantreizen

Samen met onze klanten hebben wij het interne werkproces verduurzamingsingreep doorlopen en in beeld gebracht. Daarnaast hebben de eerste gesprekken in het proces nieuwbouw plaatsgevonden. De resultaten daarvan verwachten we in 2026. Op basis van gesprekken en interviews vertalen wij de informatie naar een echte klantreis: we krijgen inzicht in wat we, vanuit klantperspectief, al goed doen en wat er nog beter kan. Hiermee optimaliseren we continu onze dienstverlening.

Veel aandacht voor klachten

Klachten zijn voor ons een belangrijk handvat om onze dienstverlening te verbeteren en de klanttevredenheid te verhogen. Daarom besteedden wij hier de afgelopen jaren veel aandacht aan. Om klachten sneller en beter af te handelen, werken we met een Structureel Klachten Overleg en Leertafels. Bij een leertafel bespreken we complexe klachten, zoals zaken die geëscaleerd zijn naar de Klachten Advies Commissie of de Huurcommissie. Hieruit trekken we lessen, zowel inhoudelijk als op het gebied van communicatie, zodat we vergelijkbare klachten in de toekomst kunnen voorkomen.

Het aantal klachten dat op jaarbasis wordt gemeld is gedaald van 185 (2024) naar 151 (2025). Daarnaast is de gemiddelde doorlooptijd met 2 dagen gedaald van 13 dagen (2024) naar 11 dagen (2025).

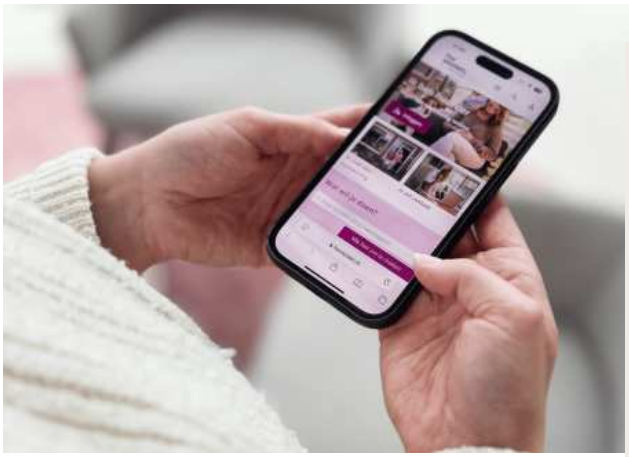
	Aantal klachten	Doorlooptijd (dagen)
2025 T1	64	12
2025 T2	44	10
2025 T3	43	10
Totaal/gemiddeld	**151**	**11**



JUBILEUM HIGH TEA

Waardering voor huurders met een bijzonder woonjubileum

In april zetten we onze huurders die al 50 jaar of langer bij HW Wonen huren in het zonnetje tijdens onze jaarlijkse jubileum high tea. Het werd een warme en gezellige middag, waar (oude) buren elkaar weer ontmoetten, nieuwe contacten ontstonden en mooie verhalen werden gedeeld. Onze bestuurders en het kernteam Klant schoven aan om te luisteren en samen het jubileum te vieren. Met deze bijeenkomst spreken we onze waardering uit voor het vertrouwen en de langdurige betrokkenheid van onze huurders.



Webchat: laagdrempelig en persoonlijk

Begin 2025 introduceerden we een webchat op onze websites. Huurders en woningzoekenden stellen hun vragen nu eenvoudig online. Dankzij een slimme beslisboom komt elke vraag meteen bij de juiste collega terecht. De webchat is een volgende stap in onze digitale dienstverlening en versterkt onze omnichannel aanpak. Met deze aanpak komen alle klantvragen, via telefoon, mail, balie of chat, komen samen op één centrale plek. Met deze ontwikkeling maken we contact laagdrempelig en persoonlijk.

Snel antwoord op je vraag met de HW Wonen Webchat - HW Wonen

Digitale Inkomensverklaring: sneller, simpeler en veiliger

Sinds eind januari kunnen woningzoekenden gebruik maken van de Digitale Inkomensverklaring (DIV). Via MijnOverheid delen zij eenvoudig hun identiteits- en inkomensgegevens met HW Wonen. Losse formulieren downloaden, printen en uploaden is niet meer nodig. De informatie komt rechtstreeks van de Belastingdienst. Dat maakt het proces sneller, eenvoudiger, betrouwbaarder en veiliger. Zo kunnen we sociale huurwoningen efficiënter toewijzen en verbeteren we de dienstverlening. Het gebruik van de DIV is vrijwillig. Woningzoekenden behouden altijd de keuze om hun gegevens op een andere manier aan te leveren of hun toestemming in te trekken. Met deze stap zetten we opnieuw een concrete verbetering in onze digitale dienstverlening.

Digitale stap vooruit

Met de livegang van de koppeling tussen onze installateur en ketenpartner Kemkens en ons vastgoeddatasysteem Luxs hebben we een volgende stap gezet in onze digitalisering.

Dankzij deze integratie beschikken we continu over actuele en volledige informatie over onze klimaatinstallaties. Dat versterkt de samenwerking in de keten, versnelt onze dienstverlening aan huurders en zorgt dat collega's altijd met betrouwbare data werken.

Professionalisering van onze bereikbaarheidsdienst

Onze storingsdienst is het afgelopen jaar direct bij de aannemers belegd. Hiermee is een mooie stap gezet in het professionaliseren van onze dienstverlening. Spoedmeldingen buiten openingstijden komen daarmee niet meer eerst bij een medewerker van HW Wonen terecht. Dit zorg voor een directere en efficiëntere werkwijze, waardoor de huurder niet eerst doorverbonden hoeft te worden en sneller kan worden geholpen. Daarnaast is de continuïteit geborgd: we zijn niet meer afhankelijk van de beschikbaarheid van een beperkt aantal collega's. In 2026 wordt deze nieuwe werkwijze geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

2.2 Goed en snel onderdak

Bouwen aan een fijn thuis begint met een dak boven je hoofd. Voor niet iedereen is dat dak vanzelfsprekend. We zien dat door onder andere een grotere instroom en kleiner wordende huishoudens de behoefte aan sociale huur toeneemt. Daardoor lopen de wachtlijsten verder op. Ook onder middeninkomens is er behoefte aan meer betaalbare woonruimte. 40% van onze huurders is de traditionele huurder die al langere tijd bij ons huurt en vaak gepensioneerd is. Deze groep blijft ook in de toekomst in omvang op peil en zullen we met toewijding blijven bedienen.

> Bij ons ben je goed en snel onder dak en kun je plezierig wonen. De woning past bij jou en je persoonlijke situatie. Ook als je een middeninkomen hebt, kun je bij ons terecht.

Kernvoorraad Hoeksche Waard 2025

Het aantal sociale huurwoningen

We spreken van een kernvoorraad als we het hebben over het aantal woningen met een huurprijs tot de sociale huurgrens (de grens tussen sociale huur en midden/vrije sectorhuur). Onze kernvoorraad steeg in 2025 met 116 sociale woningen: van 8.665 naar 8.781. Daarvan zijn 61 woningen nieuwbouw en 66 woningen aangekocht. Waaronder de overname van het bezit van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam in Oud-Beijerland. De andere 19 woningen zijn voornamelijk bij de kernvoorraad gekomen door het oprekken van de huurprijsgrenzen per 1 januari 2025. Er zijn 20 sociale huurwoningen verkocht en 10 woningen bevinden zich in het proces van verkoop einde jaar.

SOCIALE HUURWONINGEN	NIEUWBOUW	AANGEKOCHT
8.781	**61 +**	**66 +**
8.665 + 116		

VERKOCHT

20 -

DOOR OPREKKEN HUURPRIJSGRENZEN

19 +

IN PROCES VERKOOP

10 -

Kernvoorraad over 2025

	tot kwaliteits-grens	tot aftoppings-grens laag	tot aftoppings-grens hoog	tot liberalisatie-grens	Totaal sociaal	Middenhuur	Vrije sector huur	zelfstandige woonruimten	Intramuraal zorgvastgoed	BOG/MOG	Parkeer-plaatsen	Overig bezit	Totaal
Stand begin boekjaar	**836**	**5.431**	**770**	**1.628**	**8.665**	**409**	**59**	**9.133**	**728**	**136**	**325**	**15**	**10.337**
					0								
Nieuwbouw		11	6	44	**61**			61					61
Aankopen		25	5	36	**66**	66	44	176	61	5			242
Verkopen	-4	-9	-2	-5	**-20**	-1		-21					-21
Naar voorraad te verkopen woningen	-6	-3	0	-1	**-10**	0		-10			-2		-12
Overige mutaties	95	112	-52	-136	**19**	34	10	63	8	-39	11		43
					0								
Stand eind boekjaar	**921**	**5.567**	**727**	**1.566**	**8.781**	**508**	**113**	**9.402**	**797**	**102**	**334**	**15**	**10.650**

Woningzoekenden en verhuringen 2025

INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN

17.500

Toename van 1,5% ten opzichte van 2024. Toename vlakt af. Reactiegraad en zoekduur stijgt. Meer mensen reageren op dezelfde woning.

ACTIEF WONINGZOEKENDEN

6.200

reageerden minimaal 1 keer op een woning.

WONINGTOEWIJZING

90%

Toegewezen op basis van inschrijfduur.

10% is toegewezen via loting. Bij loting krijgen woningzoekenden uit de Hoeksche Waard voorrang. Woningtoewijzing van 2022-2024: 80% op basis van inschrijfduur, 20% op basis van loting.

WACHTTIJD

3 jaar

INSCHRIJFDUUR

38 maanden

LEEFTIJD

23–34 jaar

De meeste woningzoekenden hebben binnen 3 jaar een woning toegewezen gekregen. (Ten opzichte van omringende regio's is dat relatief laag. We zien nog steeds stijging van de wachttijd.)

gemiddeld in 2025 (2024: 31 maanden)

Desondanks zien we ook bij deze groep de inschrijfduur en zoekduur oplopen.

VERHURINGEN

75 %

via reguliere woningtoewijzing.

VERHURINGEN

25 %

via bemiddeling/voorrang

INSTROOM

79 %

van de verhuringen vond plaats aan Hoeksche Waardse woningzoekenden.

INSTROOM

21 %

kwam van buiten de regio naar de Hoeksche Waard.

Doorstromen naar een seniorenwoning: Met gemak naar morgen

In 2025 hebben wij een regeling voor doorstroming ontwikkeld. Het doel is meer beweging op de woningmarkt en voor iedereen een passend thuis. We willen ouderen helpen verhuizen van een woning die minder geschikt is naar een passende, levensloopbestendige woning. Zo kunnen zij langer zelfstandig wonen. De woning die vrijkomt, kan dan naar een gezin. En de woning die dat gezin achterlaat, kan weer geschikt zijn voor een starter. Zo ontstaan langere verhuisketens. Voor deze aanpak hebben we nieuw beleid gemaakt en hulpmiddelen ingericht.

Om beter te begrijpen welke drempels huurders ervaren bij verhuizen, organiseerden we in de zomer een luisterpanel. Een groep huurders deelde daarin ervaringen en zorgen. Deze inzichten hebben we gebruikt bij het maken van het beleid.

Op 1 januari is de doorstroomadviseur gestart. Deze adviseur helpt huurders die willen verhuizen naar een andere woning. Tegelijkertijd zijn we gestart om de regeling breder onder de aandacht te brengen onder de naam Met gemak naar morgen.

Nieuwbouwprojecten

In 2025 zijn we gestart met de bouw van 211 woningen (waarvan 50 tijdelijke woningen) en leverden we 61 huurwoningen op.

Gestart



OUD-BEIJERLAND

Lavendelhof

Aan het Lavendelhof in Oud-Beijerland wordt een nieuw appartementencomplex voor senioren gerealiseerd op de plek van de voormalige Thomaskerk en basisschool De Ark. Het gebouw telt drie woonlagen en biedt 50 woningen: 25 sociale huurwoningen en 25 middenhuurwoningen, inclusief een ontmoetingsruimte voor bewoners.

Lees meer hierover op onze website:



PUTTERSHOEK

Te Hoecke

Op de locatie van het voormalige verzorgingshuis ‘t Huys te Hoecke in Puttershoek is het nieuwbouwproject Te Hoecke gestart. Hier verrijzen vier woonblokken met in totaal 72 energiezuinige en gasloze appartementen: 33 sociale huurwoningen, 21 seniorenwoningen en 18 middenhuurappartementen. De woningen worden duurzaam en toekomstbestendig gebouwd volgens het Woonkeur-keurmerk, zodat ze comfortabel en levensloopbestendig zijn.

Lees meer hierover op onze website:



NUMANSDORP

Roerdompsingel

Op de locatie Roerdompsingel in Numansdorp is de bouw gestart van 38 sociale huurappartementen voor senioren, waarvan 36 sociale huurwoningen en 2 middenhuur appartementen. Het nieuwe woongebouw krijgt een dorpse uitstraling die goed past bij de omgeving.

Lees meer hierover op onze website:



OUD-BEIJERLAND

De Lindenhof

Op de locatie De Lindenhoeve is de bouw gestart van 50 tijdelijke, zelfstandige woningen met eigen keuken, badkamer en toilet, voor een periode van 10 jaar. Hiervan zijn 25 woningen bestemd voor jongeren en andere Hoeksche Waardse woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben. Het overige deel wordt ingezet voor de huisvesting van statushouders.

Lees meer hierover op onze website

Opgeleverd



MAASDAM

De Fazant

De bewoners van De Fazant in Maasdam wonen inmiddels in hun nieuwe appartementen. Hier realiseerden wij 11 energiezuinige driekamerappartementen. De nieuwe huurders ontvingen in het vierde kwartaal de sleutel. We spraken kersverse bewoner Jeannette over haar eerste maanden in haar nieuwe woning. Benieuwd hoe het haar bevalt?

Lees hier haar verhaal.



STRIJEN

De Veldspring

De bewoners van De Veldspring in Strijen vierden woensdagmiddag 8 oktober de oplevering van hun nieuwe buurt. In deze ruim opgezette wijk realiseerden wij samen met gemeente Hoeksche Waard en Zwaluwe Bouw een gevarieerd aanbod van 86 woningen en 3 vrije kavels, waaronder 22 huurappartementen, 20 eengezinswoningen en 8 levensloopbestendige seniorenwoningen. Tussen de woningtypen zorgen groen en water voor een prettige leefomgeving. De woningen zijn gebouwd met duurzame materialen en zijn zeer energiezuinig.

Lees meer hierover op onze website

Meer tempo nodig

Ons doel is jaarlijks 200 woningen te realiseren. Door vertraging in planprocessen halen we dit nu niet, waardoor ook de groei naar een kernvoorraad van 10.000 sociale huurwoningen achterblijft en wachttijden verder oplopen. Daarom vergroten we onze projectenportefeuille, lossen we knelpunten sneller op in lopende projecten en zetten we in op tijdelijke woningen die sneller gebouwd kunnen worden. Zo kunnen we op korte termijn extra aanbod opleveren.





ONDERTEKENING ESSENTIEOVEREENKOMST STOUGJESWIJK

Een belangrijke ontwikkellocatie is Stougjeswijk in Oud-Beijerland, waar circa 2.500 woningen komen. Wij nemen daarvan 746 sociale huurwoningen af, gefaseerd over 10 tot 15 jaar. Samen met de gemeente en ontwikkelaars werken we aan versnelling. De ondertekening van de essentieovereenkomst en goedkeuring van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is hierin een belangrijke mijlpaal. Stougjeswijk is bovendien één van twintig landelijke versnellingslocaties waar, met steun van het ministerie van BZK/VRO, intensief wordt samengewerkt om procedures te verkorten en de woningbouw versneld van start te laten gaan.

Gebiedsontwikkeling Molenpolder

Daarnaast verkennen wij samen met de gemeente en enkele ontwikkelaars de gebiedsontwikkeling Molenpolder in Numansdorp, waar wij mogelijk circa 450 sociale huurwoningen kunnen afnemen. Provinciale goedkeuring ontbreekt nog. Realisatie van dit project brengt ons dichter bij onze doelstelling van 10.000 sociale huurwoningen, een uitbreiding die gezien de woningkrapte hard nodig is.

Versnelling en groei in onze woningbouw: onze aanpak

We werken actief aan acquisitie om onze projectenportefeuille uit te breiden en voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren. We zijn met de gemeente in gesprek om kaderafspraken te maken die turn key uitname succesvoller moet gaan maken en ons eigen ontwikkelingen ondersteunt. Daarnaast zetten we in op het versnellen van woningbouwprojecten, want vertraging door procedures en bezwaren blijft een uitdaging. We hebben geleerd dat zelf regie blijven voeren op de planprocessen helpt om knelpunten op te lossen. Hier zetten we ons dan ook volop voor in.

Om planningen te halen, gaan we in gesprek met omwonenden om bezwaren te ondervangen en samen oplossingen te vinden. Daarnaast hebben we een structureel en projectoverstijgend overleg met de gemeente opgezet om vergunningprocedures te versnellen en knelpunten sneller op te lossen. Bij escalaties zoeken we afstemming in ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

Het bouw- en woonrijp maken bij eigen ontwikkelingen pakken we weer zelf op, in plaats van dat de gemeente dit organiseert. Dit geeft ons meer grip op kosten en planning, wat leidt tot snellere oplevering van projecten.

Realistischer plannen

In 2025 zijn we gebruik gaan maken van de planningsgenerator van Aedes om projecten realistischer te plannen. Deze manier van plannen houdt rekening met mogelijke vertragingen die optreden in het ontwikkel- en bouwproces. De start- en oplevermomenten van projecten vallen daarmee later in de tijd ten opzichte van de eerdere manier van plannen die achteraf in veel gevallen te optimistisch bleek te zijn.

Met de nieuwe manier van plannen verwachten we dat de realisatiegraad van de geplande opleveringen omhoog gaat. En daardoor vergroten we de voorspelbaarheid in onze in- en uitgaande kasstromen.

Meer conceptueel en fabrieksmatig bouwen

In 2023 hebben we het Product-Markt-Combinatiebeleid (PMC-beleid) gemaakt. Dit helpt ons om sneller en goedkoper te bouwen met standaard concepten. In 2025 is woonstandaard 4.0 uitgekomen en hebben we de PMC's verder verbeterd. Een PMC bevat eisen die landelijk zijn vastgesteld. Onze assetmanagers bepalen op basis van de portefeuillestrategie, per project welk programma nodig is op basis van deze PMC's. Daarna koopt het team Projectontwikkeling de juiste producten in. We kiezen daarbij het liefst voor bouwoplossingen die in de fabriek worden gemaakt en voor vaste bouwconcepten. Werken met PMC's zorgt voor duidelijkheid en herkenbaarheid, zowel binnen onze organisatie als in de samenwerking met externe partners. We passen dit concept ook toe bij de Oosterse Gorzen.

Tijdelijke woonruimte met Flexwonen

Flexwonen biedt inwoners van de Hoeksche Waard tijdelijke woonruimte voor maximaal twee jaar, met begeleiding als dat nodig is. Dit helpt mensen die snel een woning nodig hebben en voor wie een tijdelijke oplossing passend is.

In 2025 zijn 7 woningen via Flexwonen verhuurd. We zijn terughoudender geworden met het verhuren van woningen met een contract van twee jaar. Dit komt door de langere wachttijden. We willen voorkomen dat huurders daarna geen andere woning kunnen vinden. Daarom kiezen we liever voor tijdelijke woningen met een contract dat is

gekoppeld aan een omgevingsvergunning van 10 of 15 jaar. Dat geeft huurders meer tijd om door te stromen. Huurders in flex- en tijdelijke woningen behouden namelijk hun inschrijfduur.

Flexwonen heeft verschillende vormen:

- Woongebouw De Buttervliet in Numansdorp
- Tijdelijke contracten in bestaande woningen in de dorpen
- Wonen via leegstandsbeheer
- Tijdelijke woningen

Huisvesting van Statushouders

De Rijksoverheid bepaalt hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met de gemeente Hoeksche Waard voeren wij deze opdracht uit. We hebben een deel van de achterstand ingehaald. We verwachten dat we in de eerste helft van 2026 nog verder inlopen. Tijdelijke woonplekken, zoals De Lindenhoeve, helpen daarbij.

Achterstand 2024	**123**
Totaal taakstelling 2025	140
Totaal geplaatst 2025	154
Nog te plaatsen in 2026	109
Taakstelling 1e helft 2026	75
Totaal te plaatsen tot 1 juli 2026	184



Overname woongebouw De Gravin – versterking van onze rol in de Hoeksche Waard

We hebben het woongebouw 'De Gravin' overgenomen van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR). De overdracht van 173 woningen en 6 maatschappelijke eenheden is soepel verlopen en heeft laten zien dat we snel en professioneel kunnen schakelen. Tijdens een informatiemarkt hebben we persoonlijk kennisgemaakt met de nieuwe huurders. Voor hen is er niets veranderd: de huurovereenkomst en alle rechten en plichten zijn behouden gebleven. Met deze uitbreiding hebben we onze rol als huisvestingspartner in de Hoeksche Waard versterkt en hebben we huurders rust en continuïteit geboden, met dienstverlening die vanaf dag één op orde was.

Lees meer hierover op onze website

2.3 Samen woonlasten de baas

Betaalbaar wonen geeft huurders rust. Geldzorgen veroorzaken stress en zijn slecht voor de gezondheid en het welzijn. Stijgende energieprijzen en de inflatie hebben lagere besteedbare inkomens tot gevolg. Onze huurders met lage inkomens worden hierdoor extra hard getroffen. Daar maken wij ons zorgen over.

Als corporatie hebben wij invloed op de toewijzing, de huurprijs en de energieprestatie van de woning. We staan voor een gematigd huurbeleid met oog voor de problemen van nu én een blik op de toekomst, waarin betaalbaar wonen ook mogelijk moet blijven.

> Alle huurders zijn hun woonlasten de baas. Er is voldoende woningaanbod in het sociale en middel dure segment, waarbij huurders de woonlasten hebben die bij hen passen.

Samenwerken aan betaalbare woningen en ondersteunen bij huurschulden

We hebben extra oog voor de woonbehoefte per inkomensgroep en zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Samen met gemeente Hoeksche Waard zetten we in op het vroeg signaleren van huurschulden en het voorkomen van huisuitzetting. Ook werken we samen aan ondersteunende regelingen zoals de Voorzieningenwijzer. Komende jaren werken we verder aan de samenwerking binnen het netwerk en zorgen we dat regelingen nog beter bekend zijn bij onze huurders.

Passend Toewijzen: Betaalbare woningen voor de juiste doelgroep

Passend Toewijzen zorgt ervoor dat woningzoekenden met een laag inkomen niet in te dure huurwoningen terechtkomen. Zo blijven de woonlasten voor onze primaire doelgroep zo betaalbaar mogelijk en de kosten voor huurtoeslag beperkt.

661 woningen verhuurden wij in de Hoeksche Waard

Zowel sociale huurwoningen als woningen in de vrije sector.

584 voor staatssteunregeling

584 sociale huurwoningen beschikbaar onder de staatssteunregeling. Deze regeling bepaalt dat woningcorporaties deze woningen met voorrang moeten toewijzen aan mensen met een laag inkomen. 427 van deze woningen werden verhuurd via Passend Toewijzen.

4 woningzoekenden maakten gebruik van de uitzonderingsregel

4 woningzoekenden maakten, vanwege bijzondere omstandigheden, gebruik van de 5%-uitzonderingsregel en huren daardoor ‘duur’ scheef.

34 midden- en vrije sectorwoningen

Verhuurden wij om bij te dragen aan het midden- en vrije sectorsegment.

Contracthuurprijs bij toewijzingen

	< € 477,20	€ 477,20 - € 682,96	€ 682,96 - € 731,93	€ 731,93- € 900,07	Totaal
1 persoonshuishouden					
< inkomensgrens wet huurtoeslag	54	214	0	0	268
> inkomensgrens wet huurtoeslag	1	14	4	81	100
2 persoonshuishouden					
< inkomensgrens wet huurtoeslag	4	68	0	3	75
> inkomensgrens wet huurtoeslag	0	4	2	34	40
3 en meerpersoonshuishouden					
< inkomensgrens wet huurtoeslag	1	36	46	1	84
> inkomensgrens wet huurtoeslag	0	1	0	16	17
Totaal	**60**	**337**	**52**	**135**	**584**

Gematigd huurbeleid

In 2024 hebben we ons huurbeleid vernieuwd. Ook hebben we de streefhuren aangepast na onderzoek naar de inkomens van onze doelgroep. De streefhuur is de huurprijs die we vragen als een woning opnieuw wordt verhuurd. Zo zorgen we voor genoeg betaalbare woningen. Door deze aanpassing kwamen in 2025 meer woningen onder de aftoppingsgrenzen. Meer dan 82% van onze sociale huurwoningen heeft nu een huur onder deze grenzen.

In het nieuwe huurbeleid staat hoe we de huur bepalen. We kijken daarbij naar de kwaliteit van de woning en naar de doelgroep waarvoor de woning bedoeld is. Met vaste streefhuren en door woningen in hun huurklasse te houden, kunnen we beter sturen op betaalbaarheid.

Het beleid beschrijft ook hoe we de jaarlijkse huurverhoging toepassen. We volgen de wettelijke regels, maar nemen extra stappen om wonen betaalbaar te houden. We verhogen de huur minder als de nettohuur boven de streefhuur ligt. Woningen met energielabel E, F of G krijgen geen huurverhoging. Volgens het Sociaal Huurakkoord bieden we ook opties voor huurverlaging, huurbevriezing en maatwerk in moeilijke situaties.

Verdeling van de sociale voorraad naar huurprijsklasse per kern

Rijlabels	< €477,21	€477,21 - €682,96	€682,97 - €731,93	€731,94 - €900,07	Totaal sociaal	Middenhuur €900,08 - €1184,82	Vrije sector huur > €1184,83	Eindtotaal
Oud-Beijerland	347	1.496	188	504	2.535	239	68	2.842
Numansdorp	170	667	72	163	1.072	47		1.119
's-Gravendeel	48	737	80	184	1.049	49	10	1.108
Puttershoek	108	602	78	180	968	29	16	1.013
Strijen	93	612	100	151	956	22	7	985
Heinenoord	15	222	36	56	329	19		348
Zuid-Beijerland	19	231	27	40	317	3		320
Klaaswaal	27	177	24	43	271	15	4	290
Maasdam	22	157	37	30	246	15	2	263
Mijnsheerenland	14	157	14	71	256	26	5	287
Nieuw-Beijerland	19	154	12	53	238	26		264
Goudswaard	26	132	29	24	211	11	1	223
Westmaas	8	120	25	42	195	4		199
Piershil	5	103	5	25	138	3		141
Eindtotaal	921	5.567	727	1.566	8.781	508	113	9.402

Voorkomen van huurachterstanden

We hebben opnieuw sterk ingezet op vroegtijdig persoonlijk contact, maatwerk en vroegsignalering. Het is ons gelukt om de schuldomvang van zittende huurders onder de norm van 0,8% te houden, namelijk op 0,61%.

Ook in 2026 blijven we ons richten op het minimaliseren van huurachterstanden. We hebben in 2025 een incassoproces op maat ontwikkeld, waarmee we vanaf begin 2026 gaan werken. We gaan verschillende incassoprocessen voor de verschillende groepen huurders met een betalingsachterstand gebruiken. Ook de schrijfstijl van de correspondentie is op de verschillende doelgroepen afgestemd. Het persoonlijke contact met onze huurders met betalingsproblemen en het zoeken van duurzame oplossingen is daar een belangrijk onderdeel van. De samenwerking met de gemeente en Hafkamp Gerechtsdeurwaarders en Incasso versterkt ons proactieve en persoonlijke incassoproces. Zowel wij als onze partners nemen in een vroeg stadium persoonlijk contact op om een ontruiming te voorkomen.

Toch is ontruiming soms onvermijdelijk. In 2025 vonden uiteindelijk zeven ontruimingen plaats: twee vanwege overlast, drie vanwege huurachterstand en niet in de woning wonen en twee uitsluitend vanwege huurachterstand. Bij alle gevallen was er vooraf intensieve afstemming met de gemeente en betrokken zorgpartijen.

Afrekening stook- en servicekosten

In 2025 brachten we rust, duidelijkheid en vertrouwen terug rond de afrekening van stook- en servicekosten. We startten een gericht verbetertraject om onvrede weg te nemen en het proces structureel te verbeteren. We organiseerden negen informatiebijeenkomsten waarin we de afrekeningen helder toelichtten en vragen direct beantwoordden. Huurdersvereniging Hoeksche Waard was hierbij nauw betrokken. Openstaande dossiers pakten we zorgvuldig op en rondden we af. Intern scherpten we het proces aan. We richtten de planning strakker in en volgden deze gedurende het jaar actief. Daardoor verzonden we alle afrekeningen vóór 1 juli 2025, binnen de wettelijke termijn. Het aantal correcties, herstelacties en aanvullende vragen daalde zichtbaar. We investeerden bovendien in kennis en capaciteit binnen het team. Medewerkers versterkten hun inhoudelijke expertise en met extra capaciteit borgden we continuïteit en kwaliteit. Met deze stappen legden we in 2025 een stevige basis. In 2026 bouwen we hierop voort: we verdiepen en borgen de deskundigheid verder, optimaliseren het proces en blijven onze dienstverlening aan huurders verbeteren.

Huurders beter inzicht in regelingen

In samenwerking met gemeente Hoeksche Waard bieden we inwoners de Voorzieningenwijzer aan. Deze digitale vragenlijst op onze website geeft uitsluitsel of iemand recht heeft op financiële/gemeentelijke regelingen of speciale fondsen. Hierdoor krijgen huurders beter inzicht in regelingen die hen financieel ondersteunen. 631 mensen bezochten in 2025 de website, 460 daarvan hebben een check gedaan en 156 hebben de check echt afgerond. De checks over beschikbare regelingen, zorg of energie konden worden ingevuld. Komt een huurder er zelf niet uit, dan helpen onze medewerkers met invullen. De gemiddelde besparing per huishouden is € 478,- euro geweest.

Flankerend beleid: huur passend bij inkomen

Voor huurders die een woning in de vrije sector huren en te maken krijgen met een inkomensdaling, hebben wij flankerend beleid. Het doel van deze regeling is zorgen dat bewoners weer in een woning komen, waarbij de huur past bij het inkomen. Het type woning dat men huurt en onze toekomststrategie voor de betreffende woning bepalen wat er gebeurt: het contract aanpassen en de huur verlagen of huurders begeleiden in het vinden van een sociale huurwoning met een lagere huur. In 2025 is door zeven huurders een aanvraag ingediend, waarvan uiteindelijk 3 huurders gebruik hebben gemaakt van het flankerend beleid en nog 1 aanvraag in behandeling is.

Afbouwen woningen met een energielabel E, F of G

Woningen met energielabel E, F en G pakken we versneld aan. Het doel is dat we eind 2028 geen woningen meer in bezit hebben met zo'n energielabel. Hiervoor hebben wij in 2025 ons E,F,G plan opgesteld en vastgesteld. Met het energiezuiniger maken van woningen dragen we bij aan het verlagen van de woonlasten. We verduurzamen projectmatig, waarbij we meerdere woningen in een keer aanpakken. Voor woningen die los verspreid staan, hebben we een standaard duurzaamheidspakket ontwikkeld. Hierbij voorzien we deze woningen van isolatie, dubbel glas HR++ en indien noodzakelijk zonnepanelen.

Eind 2025 hebben wij nog 405 woningen met een energielabel E, F of G op basis van het prélabel en 574 op basis van het geregistreerde energielabel.



Huurverhoging 2025: zorgvuldig en transparant

Ondanks het door de Rijksoverheid last-minute aangekondigde en weer ingetrokken wetsvoorstel huurbevriezing voerden we de huurverhoging 2025 zorgvuldig en beheerst uit. We informeerden onze huurders snel en duidelijk over de wijzigingen. Dankzij een strakke organisatie en goede samenwerking tussen teams verliep het proces volgens planning. In totaal maakten 103 huurders bezwaar (2024: 70). Daarvan wezen we 27 bezwaren toe en 76 af. De meeste vragen gingen over betaalbaarheid in relatie tot het inkomen en de toepassing van de regelgeving. In persoonlijke gesprekken lichtten we de regels en de onderbouwing van de huurverhoging toe. Een groot deel trok het bezwaar daarna in. Dat bevestigt dat onze uitleg helder was en dat het proces zorgvuldig is uitgevoerd. Ook monitoren we de huurbetalingen na de verhoging scherp. Huurders die de verhoging in juli, augustus en september 2025 niet of niet volledig betaalden, ontvingen een rappelbrief. Met deze aanpak voerden we de huurverhoging 2025 zorgvuldig uit, binnen de wettelijke kaders en met duidelijke communicatie naar onze huurders.

2.4 Meters maken in duurzaam wonen

De energienota neemt een steeds grotere hap uit de woonlasten. Het snelle opwarmen van de aarde vraagt ons om afscheid te nemen van fossiele brandstoffen, anders te produceren en andere materialen te gebruiken. Klimaatverandering is steeds meer zichtbaar, er zijn grotere uitschieters in temperatuur die leiden tot hittestress en wolkbreuken die wateroverlast veroorzaken. Dat heeft impact op het woongenot. Deze ontwikkelingen vragen om verduurzaming van het wonen en leven. Omwille van betaalbaarheid maar ook omwille van de leefbaarheid en het wooncomfort van onze huurders. Het is fijner wonen in een groene en duurzame omgeving.

> ”Een energieneutrale, klimaatbestendige en circulaire Hoeksche Waard waar wij maximaal aan bijdragen. Duurzaamheid zit in ons DNA (hoofd en hart) en dat van de huurder.

201 woningen

Zijn in 2025 verduurzaamd.

333 woningen

Kregen zonnepanelen conform het zonnepanelenproject.

Energielabel B

Is het gemiddelde voor onze totale woningvoorraad.

41 woningen

Zijn voorzien van ons verkoop verduurzamingspakket.

Duurzame Doe Woning

Wij betrekken onze huurders bij de energietransitie. Inwoners bezochten de Duurzame Doe Woning in Nieuw-Beijerland.

Energielabel E, F en G

Het aantal woningen met energielabel E, F en G is gedaald naar 405 op basis van het prelabel.

218,4 ton CO_2 stoten wij per jaar uit als organisatie.

Scenario's bestaande Nul op de Meter woningen

Sinds 2024 bouwen wij al onze nieuwbouwwoningen volgens de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze keuze komt voort uit de onzekerheden die EPV met zich meebrengt bij onze huurders, door de afschaffing van de salderingsregeling in 2027.

Voor bestaande Nul op de Meter woningen hebben we scenario's opgesteld hoe we het wonen hierin zo aantrekkelijk mogelijk kunnen houden. Onze huurders worden hierover actief geïnformeerd en ondersteund. Wanneer er meer duidelijkheid is over de afschaffing van de salderingsregeling maken we in goed overleg met de Huurdersvereniging een keuze hoe we omgaan met de gevolgen daarvan voor onze huurders, waarbij betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt is.

Energie-index gemiddeld energielabel label B

In 2025 heeft onze woningportefeuille gemiddeld energielabel B behaald, met een gemeten Energie-Index van 176 kWh/m². Dit loopt in lijn met het landelijke gemiddelde, hierin lopen wij niet voorop.

Samen met onze leverancier hebben wij de data rondom energielabels verbeterd en hebben we vanaf 2025 geen meetachterstand meer op de energielabels. Door deze inhaalslag verbeterden wij onze datakwaliteit en vergrootten wij ons inzicht in de energieprestatie van onze woningvoorraad.

We liggen op koers om eind 2027 gemiddeld energielabel A (160 kWh/m²) te bereiken. Dit is drie jaar eerder dan de landelijke doelstelling om dit voor 2030 te bereiken.

Verduurzaming van bestaande woningen



De komende decennia zetten we in op het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Dit doen we via verduurzamingsprojecten, planmatig onderhoud, door het toepassen van maatregelpakketten voor verkoop gelabelde woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Zo verbeteren we het energielabel en houden we de energiekosten beheersbaar voor onze huurders.

In 2025 hebben we 201 woningen verduurzaamd via een verduurzamingsproject en zijn we gestart met de verduurzaming van nog eens 255 woningen. Deze woningen worden geïsoleerd volgens de Standaard, met maximale isolatie als uitgangspunt. De Standaard is de wettelijke isolatiewaarde die aangeeft hoe goed een woning geïsoleerd moet zijn om in de toekomst eenvoudig over te stappen op een andere warmteoplossing. Hierdoor kunnen ze in de toekomst eenvoudig aardgasvrij worden gemaakt.

Ook woningen met een verkooplabel krijgen een verduurzamingspakket, bestaande uit gevel- en vloerisolatie, HR++-glas en zonnepanelen. In 2025 hebben wij 41 woningen opgeleverd. Daarnaast is bij 244 woningen de uitvoering in 2025 gestart. Deze woningen worden begin 2026 opgeleverd.

Na alle inspecties die hebben plaatsgevonden door INNAX voor een nieuw energielabel na verduurzaming, hebben wij op basis van het prelabel nog 405 woningen met een energielabel EFG en 574 op basis van het geregistreerde energielabel.

Zonnepanelen

HW Wonen investeert in zonnepanelen zonder hier een bijdrage van de huurders voor te vragen. Op deze manier wordt ons bezit energiezuiniger en wordt de betaalbaarheid van onze huurwoningen op een positieve manier beïnvloed.

In 2025 hebben we 333 woningen van zonnepanelen voorzien volgens ons Zonnepanelenbeleid. Dit zijn alle woningen die op de uitvoeringslijst van 2025 zijn meegenomen op basis van geschiktheid van de woningen. Dit is iets minder dan de jaarlijkse doelstelling van 360 woningen.

Wij informeren onze huurders actief over netcongestie en de bijbehorende financiële gevolgen. We geven tips om optimaal gebruik te maken van zelf opgewekte zonne-energie, zodat de terugleververgoeding zo laag mogelijk blijft. Ook maken we duidelijk dat de hoogte van deze vergoeding buiten onze invloed ligt en dat zonnepanelen niet uitgeschakeld mogen worden.

Circulaire Strategie vastgesteld

HW Wonen heeft haar Circulaire Strategie in samenwerking met gemeente Hoeksche Waard opgesteld. Deze strategie is vastgesteld en vormt de basis om circulair bouwen, slopen en verduurzamen de komende jaren concreet toe te passen in de praktijk, passend binnen onze financiële normenkaders.

Betrokken medewerkers van HW Wonen hebben in samenwerking met collega's van gemeente Hoeksche Waard deelgenomen aan de incompany training over Het Nieuwe Normaal. Hierbij is kennis gedeeld over deze methode die circulariteit van een project meetbaar maakt als landelijke standaard. Met de kennis uit deze training stellen wij in 2026 kaders op om circulair in te kopen te standaardiseren in onze processen.

Samenwerking stakeholders rondom netcongestie

Met netbeheerder Stedin en gemeente Hoeksche Waard vindt afstemming plaats over de meest actuele situatie rondom netcongestie. Gemeente Hoeksche Waard gaat aan de slag met het afwegingskader op basis van het nieuwe ACM-prioriteringskader. Hierbij krijgen nieuwbouwwoningen niet langer automatisch voorrang voor een stroomaansluiting. HW Wonen en Stedin worden in dit proces betrokken. Het risico wordt steeds groter dat woningbouwplannen straks niet door kunnen gaan omdat de woningen niet aangesloten kunnen worden op het energienet. We gaan actief in gesprek om met partijen tot een oplossing te komen.

CO_2-uitstoot organisatie

HW Wonen heeft in 2025 218,4 ton CO_2uitgestoten. In 2024 was onze CO_2 -uitstoot 205,3 ton. Dit is een toename van 13,1ton Co_2 in vergelijking met 2024. HW Wonen is echter in 2025 gegroeid naar gemiddeld 110,37 fte. In 2024 had HW Wonen bijna 104 fte in dienst. Per fte is de uitstoot in 2025 dan ook afgenomen (1,89 ton CO_2 per fte in 2025 versus 1,97 ton CO_2 per fte in 2024).

De oorzaak van deze significante stijging is het feit dat onze zonnepanelen op onze hoofd locatie aan de Lamborghinilaan uitstaan om vervangen te worden (april/ mei 2026). Dit is in onze ogen een eenmalig incident, echter, de CO2-Footprint cijfers van 2026 worden hierdoor ook negatief beïnvloed. Ons stroomverbruik is hierdoor toegenomen ten opzichte van 2024.

We blijven stappen zetten om in 2030 een CO_2-reductie van 60% te realiseren ten opzichte van 2022, met als einddoel een CO_2-arme dienstverlening in 2050. De recent behaalde CO_2-Prestatieladder-certificering ondersteunt ons hierin. Deze certificering wordt jaarlijks herzien. Interne- en externe communicatie over de jaarlijkse CO_2-reductie is een vast onderdeel voor het behouden van het certificaat.

Duurzame Doe Woning Nieuw-Beijerland

In samenwerking met gemeente Hoeksche Waard hebben wij drie weken lang een Duurzame Doe Woning in Nieuw-Beijerland geopend. Inwoners van de Hoeksche Waard, zowel huiseigenaren als huurders, konden hier terecht voor tips over duurzaam wonen. We hebben tijdens deze editie minder bezoekers mogen ontvangen dan de jaren ervoor. Gezien het lagere succes van dit initiatief, onderzoeken we in 2026 samen met gemeente Hoeksche Waard een alternatief voor de Duurzame Doe Woning.

Verduurzamingsprojecten

Gestarte verduurzamingsprojecten

Locatie	Projectnaam	Aantal	Start
Klaaswaal	DU-KW302 Marijkestraat	54	September
Puttershoek	DU-PU525 Plantaanstraat	29	Augustus
Goudswaard	DU-GW201 Zahnweg e.o.	100	April
Nieuw-Beijerland	DU-NB233 Seniorenwoningen	18	Februari
Numansdorp	DU-ND399 Woonwagens	7	September
Oud-Beijerland	DU-OB001 Zeeheldenbuurt	47	Mei
Totaal		**255 woningen**	



Opgeleverde verduurzamingsprojecten

Locatie	Projectnaam	Aantal	Toelichting
Nieuw-Beijerland	DU-NB233 Seniorenwoningen	18	Na de verduurzaming hebben deze eenheden een Energielabel A.
Numansdorp	DU-ND326 – Berkenlaan e.o.	104	Na de verduurzaming hebben deze eenheden een Energielabel A.
's-Gravendeel	DU-GR434 – Hekelstraat	79	Na de verduurzaming hebben deze eenheden een Energielabel A of A+
Totaal		**201 woningen**	

Gerealiseerd



Berkenlaan en omgeving Numansdorp



Hekelstraat en omgeving 's-Gravendeel

De vlaggen wapperen: de verduurzamingswerkzaamheden zijn succesvol afgerond. In Numansdorp zijn 104 eengezinswoningen grondig onderhouden en verduurzaamd. In 's-Gravendeel ondergingen 79 eengezinswoningen een grote onderhoudsbeurt en duurzame verbeteringen. Een mooie stap richting comfortabeler en toekomstbestendig wonen.

Betrokkenheid van huurders bij de energietransitie

In 2025 hebben wij acties uitgevoerd om de betrokkenheid van onze huurders bij de energietransitie te vergroten, passend bij onze ambitie uit het koersplan. Dit hebben we gedaan op basis van de drie gemeten conclusies uit ons KWH-onderzoek van 2024:

- **Huurders zijn beter geïnformeerd over verduurzaming**: wij informeren onze huurder actief bij onze duurzaamheidsprojecten aan de hand van verschillende brochures. Wij informeren de huurders met duurzame tips hoe de verduurzaamde woning optimaal gebruikt kan worden en hoe systemen als een WTW-unit werken.
- **Minder actie vanuit huurders om energieverbruik te verlagen**: hoewel huurders zich nog steeds bewust zijn van de energiekosten, is de betrokkenheid afgenomen. We anticiperen hierop door actief met onze communicatie bij te dragen aan het geven van duurzame tips. Dit doen wij via diverse media, zoals onze website en ons THUIS. magazine. Daarnaast zijn wij begonnen met de uitrol van het digitale systeem van HOOMI bij onze woningen met blokverwarming. Hierbij krijgen onze huurders digitaal inzicht in het actueel energieverbruik. Hierdoor worden huurders niet verrast bij hun eindafrekening. Onze huurders bepalen tussentijds zelf hun energieverbruik passend bij hun portemonnee. Wij verwachten in 2026 dat alle huurders in een woning met blokverwarming dit digitale inzicht beschikbaar hebben.
- **Verwachtingen over de rol van HW Wonen blijven gelijk**: ongeveer een derde van de huurders vindt dat HW Wonen meer kan doen om woningen energiezuiniger te maken. We zoeken voortdurend naar een goede balans tussen het maximaliseren van onze maatschappelijke impact enerzijds en de investeringen in de verduurzaming van ons vastgoed en de realisatie van nieuwbouwwoningen anderzijds. Hierbij maken wij scherpe keuzes welke woningen voor onze huurders de meeste prioriteit krijgen om te verduurzamen. Een nieuwe KWH-meting om de betrokkenheid van onze huurders bij de energietransitie te meten via het Huurdersonderzoek Duurzaamheid staat gepland voor het vierde kwartaal van 2026.

2.5 Verzilverde woontoekomst

De Hoeksche Waard vergrijst sneller dan het landelijk gemiddelde. Circa 60% van onze huurders is 55 jaar en ouder. Zorgen dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen, is een grote opgave, maar ook een kans om ruimte te bieden voor de instroom van nieuwe groepen en het borgen van de vitaliteit van de Hoeksche Waard.

Samen met onze partners zorgen we dat mensen in de Hoeksche Waard langer zelfstandig kunnen wonen. Dat doen we door het bieden van passende woningen, ondersteunende zorg in de buurt voor wie het nodig heeft en verbinding met een gemeenschap waar mensen zich thuis voelen.

> Ouderen en/of mensen met een zorgvraag kunnen zelfstandig wonen in hun eigen dorp, in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Verschillende groepen wonen prettig samen en hebben steun aan elkaar.



Projecten binnen de Uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg

Samen met de gemeente en diverse zorg- en welzijnsorganisaties werken wij aan de uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg. Gezamenlijk hebben wij in kaart gebracht welke behoefte er in de dorpen bestaat aan nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Daarnaast is gekeken naar de bestaande voorzieningen en de behoefte aan ontmoetingsruimtes en basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts en eerstelijnszorg. Deze analyse heeft geleid tot de Kansenkaart Hoeksche Waard.

Op basis van de inventarisatie van 2024 is in 2025 de pilot Woonzorgzone Wijk van je Leven gestart. In Puttershoek ontwikkelen wij samen met onze partners een woonzorgzone waar inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarbij sluiten wij aan op wat al in de wijk aanwezig is, brengen wij partijen met elkaar in verbinding en vullen wij ontbrekende elementen aan. Een onafhankelijke partij begeleidt ons in dit proces.

Daarnaast lopen verschillende projecten waarin wij ervaring opdoen. Zo zijn in Zuidwijk (Oud-Beijerland) geclusterde woningen opgeleverd, wordt in Numansdorp een levensloopbestendige buurt ontwikkeld en zijn in Mijnsheerenland hofjeswoningen gerealiseerd. Ook na oplevering blijven wij betrokken door waar nodig ontmoeting en onderlinge verbinding te faciliteren. Bij nieuwbouw voor senioren werken wij aan vernieuwende woonvormen. Voor de locatie Thomaskerk (project Lavendelhof) streven wij bijvoorbeeld naar de ontwikkeling van een concept geïnspireerd op het Knarrenhof, waarin ontmoeting en wederkerigheid centraal staan. Dit sluit aan bij de landelijke koers van Langer Thuis, gericht op het langer zelfstandig wonen van ouderen.



Slim Langer Thuis-woning

De Slim Langer Thuis-woning, die gevestigd is in de Beukenlaan 5 in Numansdorp is nog steeds een groot succes en wordt goed bezocht. Deze woning is uitgerust met zo'n 50 verschillende handige hulpmiddelen en technische snufjes, waardoor je langer zelfstandig thuis kunt wonen. De vrijwilligers staan klaar voor inwoners, mantelzorgers en professionals om op afspraak uitleg te geven over het gemak en comfort van de verschillende producten. De Slim Langer Thuis-woning is een initiatief van gemeente Hoeksche Waard en HW Wonen, in samenwerking met de WWZ-Alliantie.

Doorstromen met verhuisregeling

Met deze regeling stimuleren wij huurders van 65 jaar en ouder met een laag inkomen en een niet-passende woning om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Zij ontvangen een verhuiskostenvergoeding, behouden hun huidige huurprijs en kunnen indien nodig gebruikmaken van verhuishulp.

De regeling, die wordt uitgevoerd in samenwerking met de gemeente en loopt tot eind 2026, is bedoeld om de doorstroming te bevorderen. In 2025 maakten 14 huurders er gebruik van, terwijl in totaal 40 huishoudens verhuisden naar een meer geschikte woning. De regeling wordt minder benut dan verwacht, onder meer door de toenemende druk op de woningmarkt en het ontbreken van voorrang binnen de regeling. Met het ontwikkelen van de doorstroomregeling willen we hier verandering in brengen zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Geclusterde woonvormen

Vanuit de Rijksopgave Wonen en Zorg voor ouderen is vastgelegd dat in de Hoeksche Waard 525 woningen in een geclusterde woonvorm moeten worden toegevoegd. Daarvan moet de helft uit sociale huurwoningen bestaan. Een geclusterde woonvorm bestaat uit 12 of meer zelfstandige nultredenwoningen met een ontmoetingsruimte. Deze woningen zijn speciaal voor 55-plussers en minimaal 50% van alle woningen wordt bewoond door deze leeftijdscategorie.

In 2025 hebben we 41 nultreden opgeleverd. Ontwikkeling van 50 geclusterde woningen is in uitvoering. In 2025 is een pilot Woonzorgzone gestart. Via de WWZ samenwerking worden de definities voor een woonzorgzone en zorggeschikt wonen afgestemd. De opgave geclusterd wonen ligt op schema. De realisatie ten aanzien van zorggeschikt wonen ligt achter. Hiervoor maken we eerst concrete afspraken met gemeente en zorgpartijen.

Het project Lavendelplein

In 2025 is gestart met de bouw van seniorencomplex Lavendelplein in Oud-Beijerland. Een complex met 50 seniorenwoningen in verschillende huurprijsklassen, voorzien van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en een binnentuin. Wij gaan voor dit complex huurders werven, die ervoor kiezen om echt met elkaar te wonen. Dit houdt bijvoorbeeld in dat ze samen activiteiten organiseren, klusjes doen en voor elkaar klaar staan als dat nodig is. Hierdoor kunnen zij nu en in de toekomst samen prettig wonen.

Het project Zuidwijk in Oud-Beijerland (bestaande bouw) is een voorbeeld van zo'n geclusterd wonen complex. We realiseren hier samen met partners een inclusieve wijk waar het een leven lang fijn wonen is. In 2025 zijn de verduurzamingswerkzaamheden afgerond en is met input van de huurders de tuin opnieuw ingericht. Huurders kunnen elkaar nu veel makkelijker ontmoeten en genieten van de mooie nieuwe beplanting. In buurthuis Parelgroen worden bijna dagelijks voor en door huurders activiteiten georganiseerd. Jong en oud doen mee aan deze activiteiten. Zo is met kerst en oud en nieuw het buurthuis open geweest voor mensen die deze feestdagen alleen moesten vieren. De activiteiten kunnen in de zomer uitgebreid worden naar het vergrote terras voor het buurthuis. Dit jaar zijn ook de eerste huurders van Cavent en Pameijer in het complex komen wonen, die iets voor de oudere bewoners kunnen betekenen.

Zorggeschikte woningen



Er is een toenemende behoefte aan woningen nabij zorglocaties die geschikt zijn voor het leveren van intensieve thuiszorg. Wij beschikken over bijna 500 aanleunwoningen rondom zorggebouwen die hiervoor kunnen worden ingezet. Samen met onze zorgpartners onderzoeken wij hoe deze woningen het beste kunnen worden vormgegeven. Zo hebben we samen met de gemeente en zorgpartners een aanleunwoning bezocht om te beoordelen in hoeverre deze al zorggeschikt is en welke aanvullende wensen en eisen er gelden. De vervolgstap is dat wij een deel van deze woningen als zorggeschikt gaan labelen en verhuren. Deze uitwerking volgt in 2026.

In 2025 zijn wij in overleg gegaan met onze samenwerkingspartners om te zorgen dat mensen met een zorgvraag met voorrang kunnen doorstromen naar aanleunwoningen. Met Zorgwaard bestond deze regeling al, maar wij willen dit Hoeksche Waard-breed invoeren. In samenwerking met de zorgpartijen zijn afspraken gemaakt om via Verwijshulp Hoeksche Waard één centraal aanmeldpunt te realiseren. De implementatie start in 2026.

Digitale complex- en woningtoegang

Om langer zelfstandig thuiswonen mogelijk te maken, investeren we in digitale toegangsoplossingen. Alle wooncomplexen met prioriteit zijn voorzien van digitale toegang. Hierdoor kunnen bewoners, familie, mantelzorgers, zorgpersoneel en hulpdiensten via een app toegang tot het wooncomplex krijgen. In 2025 is gewerkt aan het beter inrichten van het beheer. Zo werken we nu met een online portaal van de leverancier om toegang aan te vragen en te beheren.

Daarnaast installeren we digitale woningtoegang in onze aanleunwoningen. In 2025 gebeurde dit bij de complexen Binnenpad, Molenaar en Zeilmaker in Oud-Beijerland en het Weegje in 's-Gravendeel. Dit biedt mantelzorgers, zorgpersoneel en Stichting Personen Alarmering Hoeksche Waard toegang wanneer nodig. We blijven werken aan optimalisatie en verdere toepassing. Slimme sloten zijn inmiddels standaard in verduurzamingsprojecten voor seniorenwoningen.

Deelscootmobielen als oplossing voor stallingsprobleem

In steeds meer seniorencomplexen is te weinig ruimte om scootmobielen te stallen. Toename van het gebruik van scootmobielen en strengere regels rondom brandveiligheid maken dit nog lastiger. Hierdoor moeten we soms een aanvraag voor een stallingsplek weigeren. We zoeken naar oplossingen voor het tekort aan veilige stallingsplekken. Eén van de oplossingen is het gebruik van deelscootmobielen. In samenwerking met de gemeente zijn in 2025 de eerste twee deelscootmobielen geplaatst bij de aanleunwoningen Open Waard in Oud-Beijerland. De voorbereidingen voor het plaatsen van deelscootmobielen in een tweede complex zijn gestart.

2.6 Levendige dorpen

De Hoeksche Waard telt ruim 90.000 inwoners, verspreid over 14 dorpskernen en buurtschappen met elk een eigen karakter. We willen dat mensen zich er thuis voelen en oog hebben voor elkaar. Ook mensen waarbij het in het leven door psychische, fysieke of sociale problemen wat minder lekker loopt, hebben er een thuis.

Samenwerking met bewoners en netwerkpartners zien we als de sleutel voor een levendige Hoeksche Waard. Samen maken we de buurt en kern en we zijn een opbouwend woonnetwerk dat zowel een vangnet is als zaken voorkomt. Leefbaarheid staat prominenter op onze agenda. Samen met onze samenwerkingspartners willen we werken aan levendige dorpen waar bewoners goed kunnen wonen.

> Gezonde, veerkrachtige dorpen waarin mensen zich thuis voelen en oog hebben voor elkaar. Ook minder zelfredzame huurders wonen er fijn. Een hecht netwerk van bewoners en professionele partners voorkomt of beheerst problemen.

Meer zichtbaarheid in buurten en dorpen

Het aantal kwetsbare huurders in onze woningen is in 2025 opnieuw toegenomen. We huisvesten meer ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking of psychische problemen. Ook het aantal gevallen van woningvervuiling, woonfraude, ondermijning en complexe problematiek groeit. Dit heeft impact op de leefbaarheid in onze wijken. Daarom willen we beter zichtbaar zijn en onze huurders beter leren kennen. Door vroegtijdig signalen op te vangen en de juiste hulp in te schakelen, kunnen we het verschil maken. We investeren in onze wijkbeheerders en versterken de samenwerking met onze partners.

Onze vijf wijkbeheerders spelen een actieve rol in het schoon, heel en veilig houden van onze complexen en wijken. Ze zijn veel aanwezig in hun buurten en fungeren als laagdrempelig aanspreekpunt, vooral in de wijken die extra aandacht nodig hebben. Wanneer nodig schakelen ze snel de juiste partijen in, zoals de gemeente, politie en zorginstanties.



Om de communicatie te verbeteren, zijn in 2024 al onze wooncomplexen voorzien van mededelingenborden met duidelijke informatie, inclusief foto's en contactgegevens van de betrokken medewerkers. Onze medewerkers zijn herkenbaar aan hun kleding met HW Wonen-logo.

Ook dit jaar zijn we veel met onze mobiele huiskamer de wijken ingetrokken en zijn we laagdrempelig met onze huurders in gesprek gegaan over de leefbaarheid in hun complex of buurt. In steeds meer complexen hangen leefregels die huurders met elkaar hebben afgesproken.



Wij organiseren/wonen steeds meer inloopmomenten/spreekuren in onze wijken bij. Wij ontmoeten hier onze huurders en samenwerkingspartners. Ook voeren we overleg met dorpsverenigingen.

We zijn in 2025 ook gestart met het ophalen van informatie/wensen van huurders woonachtig in VvE complexen. De door onze huurders aangedragen punten bespreekt HW Wonen tijdens de algemene ledenvergaderingen van de VvE. Op deze manier kunnen onze huurders ook hun stem laten horen in VvE complexen en dit bevordert het samen fijn wonen. Zo blijven we dicht bij onze bewoners en hun leefomgeving.



Stimuleren van huurdersbetrokkenheid

We stimuleren ontmoetingen tussen huurders, zodat ze elkaar leren kennen, naar elkaar omkijken en helpen. Dit doen we samen met Welzijn Hoeksche Waard en de huurders zelf. In 2025 organiseerden we opnieuw twee bijeenkomsten voor huurders die al actief zijn in hun wijk of complex. Naast het geven van praktische informatie was er ruimte om ervaringen uit te wisselen en van elkaar te leren. Als dank voor hun inzet trakteerden we de actieve huurders dit jaar op een heerlijk kerstdiner.

We stellen een budget beschikbaar voor huurders om activiteiten zoals buurtbarbecues, halloweenfeesten of koffieochtenden te organiseren. Bestaande, maar weinig gebruikte ontmoetingsruimten maken we weer levendig. Huurders nemen vaak zelf de organisatie op zich, precies zoals we het graag zien. Ook het herinrichten van buitenruimten doen we samen met onze huurders en het stimuleren van ontmoetingen is een belangrijk onderdeel van deze plannen .

In verschillende complexen zijn actieve bewoners (blokbuddy's) geworven die een belangrijke rol spelen in het bevorderen van saamhorigheid. Via de WWZ-visie participeren wij in de projectgroep Community aan zet, waarin we samen met de gemeente en zorgpartners onderzoeken hoe we in de Hoeksche Waard een gemeenschap voor en door bewoners kunnen realiseren.

Onze actieve huurders, blokbuddy's en andere vrijwilligers zetten zich dagelijks in voor de leefbaarheid in onze wijken en daarvoor zijn we ze enorm dankbaar. Ze zijn de drijvende kracht achter sociale initiatieven, doen hun best om de saamhorigheid in hun buurt te vergroten en zijn het aanspreekpunt voor medebewoners.



Een heerlijk diner voor onze actieve huurders Onze actieve huurders, blokbuddy's en vrijwilligers maken elke dag het verschil in onze wijken. Met hun inzet zorgen zij het hele jaar door voor ontmoetingen en een fijne leefomgeving, met oog voor elkaar. Donderdag 18 december 2025 mochten wij hén in het zonnetje zetten en bedanken voor hun inzet in 2025. En eerlijk is eerlijk: soms voelt een cadeautje geven ook als een cadeautje krijgen.



Met vrijwilligers op pad voor NLdoet!

Ontmoeten, verbinden én opruimen tijdens NLdoet!

Op vrijdag 14 maart tijdens NLdoet - de grootste vrijwilligersactie van Nederland - trok HW Wonen de wijk in! In Goudswaard maakten medewerkers van HW Wonen, huurders, dorpsbewoners, handhavers én vrijwilligers van Dorpsvereniging de Coorndijk het verschil door sámen aan de slag te gaan om Goudswaard zwerfafvalvrij te maken. Na een kop koffie met wat lekkers trok de club van zo'n 30 vrijwilligers via verschillende routes het dorp in. Na afloop was er in Gemeenschapshuis de Polderboom verse groentesoep voor iedereen.

Acties in drie dorpen

Het Oranje Fonds organiseert jaarlijks in maart, samen met duizenden sociaal-maatschappelijke organisaties in het land, NLdoet. NLdoet is de grootste vrijwilligersactie van Nederland. HW Wonen organiseerde daarom drie initiatieven in drie dorpen. Zo ging een grote groep collega's samen met huurders aan de slag om Goudswaard en/of Numansdorp (zwerf) afvalvrij te maken. Een ander groot vrijwilligersteam ging in Oud-Beijerland aan de slag tijdens de tuinen- en plantsoenenactie in de wijk Croonenburgh.

Het verschil maken

In Goudswaard maakten medewerkers van HW Wonen, huurders, dorpsbewoners, handhavers én vrijwilligers van Dorpsvereniging de Coorndijk het verschil door sámen aan de slag te gaan om Goudswaard zwerfafvalvrij te maken. Na een kop koffie met wat lekkers trok de club van zo'n 30 vrijwilligers via verschillende routes het dorp in. Na afloop was er in Gemeenschapshuis de Polderboom verse groentesoep voor iedereen.

Buurtbemiddeling

In 2016 is Buurtbemiddeling in de Hoeksche Waard gestart. Buurtbemiddeling is een onafhankelijke instantie met vrijwilligers uit de Hoeksche Waard die huurders ondersteunen bij problemen met buren.

- De Advieslijn Woonoverlast geeft advies en beantwoordt vragen.
- Buurtbemiddeling ziet dat de complexiteit van problemen (33 % van alle zaken) toeneemt.
- Om deze reden is de intensieve samenwerking verder uitgebreid en zijn nieuwe partners aan het netwerkoverleg woonoverlast toegevoegd. De club vrijwilligers voor Hoeksche Waard en Barendrecht is samengevoegd en uitgebreid tot 12 personen.
- Meer dan de helft van de inwoners die contact met de advieslijn heeft opgenomen, is huurder HW Wonen.

MELDINGEN ADVIESLIJN WOONOVERLAST

119 meldingen

MEEST VOORKOMENDE KLACHTEN

Top 5 soorten

Stijging van 36% ten opzichte van 2024	1. Geluidsoverlast 2. Verstoorde relatie/lastig vallen 3. Sterke agressie, intimidatie, bedreiging 4. Rommel 5. Stank/rook

Ervaren leefbaarheid

Het thema leefbaarheid is voor het derde jaar op rij opgenomen in de Aedes-benchmark. Huurders gaven hun mening over het ervaren van overlast, veiligheid en netheid in hun woonomgeving, evenals over de inzet van de woningcorporatie voor leefbaarheid. In de buurten waar wij actief zijn, wordt overlast, netheid en veiligheid van de buurt positiever beoordeeld dan het landelijke gemiddelde. Het onderzoek toont aan dat de inspanningen van woningcorporaties te weinig zichtbaar zijn voor huurders. Dit onderstreept het belang om zichtbaar te zijn in onze dorpen en buurten.









Leefbaarheidsmonitor als basis voor gerichte aanpak

Eind 2023 hebben we met de gemeente afspraken gemaakt voor de ontwikkeling van een leefbaarheidsmonitor. Deze monitor wordt gebaseerd op objectieve data, evenals belevings- en waarderingscijfers van bewoners. Door vertraging in de samenwerking met de gemeente is de uitvraag aan inwoners pas in januari 2025 verstuurd. Inmiddels hebben we de uitkomsten van het onderzoek ontvangen en geanalyseerd en weten we hoe de inwoners de leefbaarheid ervaren, welke knelpunten er zijn en welke buurten extra aandacht nodig hebben. We gebruiken de analyse om in 2026 onze wijkgerichte acties te kiezen, die we samen met onze huurders, gemeente en partners uitvoeren.

Uit de leefbaarheidsmonitor blijkt duidelijk dat in ieder dorp andere thema's spelen. Doordat deze verschillen helder in kaart zijn gebracht, ontstaan er betere mogelijkheden voor een gerichte, dorpsspecifieke aanpak. Zo wordt in Westmaas en Goudswaard het aanbod aan voorzieningen en ontmoetingsplekken relatief laag beoordeeld, terwijl in Klaaswaal juist meerdere fysieke opgaven tegelijkertijd aandacht vragen, waaronder de kwaliteit van de buitenruimte, de groenvoorziening en de verkeersveiligheid. In verschillende wijken van Oud-Beijerland ligt de nadruk vooral op thema's zoals groenonderhoud, zwerfafval en parkeeroverlast, terwijl daarnaast zorgen over bestaanszekerheid en eenzaamheid een belangrijke rol spelen.

In meerdere dorpen zien we, naast fysieke aandachtspunten, ook duidelijke sociale opgaven. Dit betreft onder meer zorgen over gezondheid en de mate waarin bewoners weten waar zij financiële hulp kunnen vinden. De sociale accenten verschillen eveneens per dorp. In sommige dorpen spelen vooral vraagstukken rond bestaanszekerheid,

zoals zorgen over het kunnen rondkomen of beperkte bekendheid met beschikbare ondersteuningsstructuren. In andere dorpen worden relatief vaker signalen gezien die betrekking hebben op eenzaamheid of gezondheidsproblemen. Daarnaast valt op dat in vrijwel alle dorpen een aanzienlijk deel van de bewoners aangeeft dat de huidige woning niet toekomstbestendig is. Dit onderstreept het belang van voldoende passende woningen en het stimuleren van doorstroming voor senioren.

Tegelijkertijd laat de monitor ook zien wat er wél goed gaat. De kwaliteit van de eigen woning en van de woningvoorraad als geheel worden overwegend positief beoordeeld. Ook wordt er relatief weinig problemen rondom overlast ervaren. Deze positieve uitkomsten vormen een belangrijke basis om verder op voort te bouwen. Op basis van de verzamelde inzichten werken we per dorp gerichte acties uit.

In 2025 zijn er 173 leefbaarheidsmeldingen geregistreerd, voornamelijk uit Oud-Beijerland, 's-Gravendeel en Strijen. De meldingen betroffen vooral geluidsoverlast, tuinonderhoud, vervuiling en burenruzies.

Samen bestrijden we woonfraude en criminaliteit

Het aantal woonfraudecasussen is toegenomen. Er waren in 2025 in totaal 35 meldingen van woonfraude. Er is veel geïnvesteerd in de bestrijding van woonfraude en criminaliteit. We nemen actief deel aan het programma Weerbaar tegen ondermijning en werken nauw samen met de gemeente en het landelijke kenniscentrum RIEC. Onze technische collega's hebben dit jaar een training over woonfraude gevolgd, waardoor ze beter signalen kunnen herkennen als ze in onze wijken aanwezig zijn. Samen met de gemeente, politie en RIEC organiseerden we 3 wijkacties en zijn we een gezamenlijke campagne gestart om inwoners aan te moedigen signalen van misstanden te melden. We brengen de campagne Meld Misdaad Anoniem actief onder de aandacht via onze communicatiekanalen. In 2025 is samen met de gemeente een overeenkomst opgesteld om gegevens uit te wisselen, waardoor HW Wonen en de gemeente op een rechtmatige manier informatie met elkaar kunnen uitwisselen met als doel de aanpak van woonfraude. Naar verwachting wordt deze overeenkomst begin 2026 ondertekend.

De Huisvestingstafel

De Huisvestingstafel heeft in 2025 twee keer plaatsgevonden. Alle betrokken partijen zoals, de gemeente, zorgpartijen en HW Wonen komen periodiek samen om urgente huisvestingsvraagstukken te bespreken en met elkaar te prioriteren. In relatie tot de krapte op de woningmarkt is het goed om samen met onze partners deze afwegingen te maken, zodat er een gedragen beeld is van waar de nood het hoogst is.

2.7 Elke keer een stapje beter

De stevige ambities uit ons Koersplan 2023-2026 vragen om een organisatie die daarop is toegerust. Daar liggen we gelukkig al een eind mee op koers. De beweging is er, maar we zijn er nog niet. Dat past ook bij ons: elke keer een stapje beter en een lerende organisatie. De urgentie van opgaven doet een beroep op nieuwe vaardigheden en vraagt om een continue ontwikkeling van de organisatie. Zo blijven we wendbaar in de steeds veranderende omgeving.

> We zijn een professionele en betrokken organisatie, in staat om ons aan te passen aan veranderende omstandigheden.

B-Status op bedrijfslasten in de Aedes-benchmark

Opnieuw namen wij deel aan de Aedes-benchmark, waarin onze beïnvloedbare bedrijfslasten worden vergeleken met andere woningcorporaties. Met een bedrag van € 1.168 per eenheid behaalden wij het beoogde B-label. Onze bedrijfslasten stijgen wel harder in vergelijking met de sector. Dit komt voor een belangrijk deel doordat we keuze

hebben gemaakt om te investeren in onze organisatieontwikkeling. Aankomend jaar zullen we bij het actualiseren van ons koersplan stilstaan bij de effectieve bedrijfsvoering en onze norm (wat mag het kosten) tegen het licht houden.

Jaar	Bedrijfslasten HW Wonen (€ per eenheid)	Stijging HW Wonen (€ en %)	Bedrijfslasten sector (€ per eenheid)	Stijging sector (€ en %)
2022	€ 1.019	- € 40 (-3,8%)	€ 928	+ € 51 (+5,8%)
2023	€ 1.034	+ € 15 (+1,5%)	€ 1.018	+ € 90 (+ 9,7%)
2024	€ 1.168	+ € 134 (+13%)	€ 1.097	+ € 79 (+ 7,8%)

Deze tabel maakt inzichtelijk hoe HW Wonen zich verhoudt tot het sectorgemiddelde en hoe de stijgingen zich ontwikkelen.

Wendbaar en toekomstbestendig – hard én hart

In 2025 hebben we gerichte strategische keuzes gemaakt om HW Wonen sterker, wendbaarder en toekomstbestendig te positioneren. Daarbij bouwen we voort op de in 2024 ingezette stappen in de ontwikkeling van onze medewerkersstrategie (zie hoofdstuk 4: Organisatie).

> Onze aanpak kenmerkt zich door een bewuste balans tussen hart én hard.

Aan de zachte kant (hart) hebben we in 2025 nadrukkelijk geïnvesteerd in de ontwikkeling van onze medewerkers. We hebben ingezet op professionalisering, leiderschap en het versterken van eigenaarschap, zodat collega's goed toegerust zijn om bij te dragen aan onze maatschappelijke opgave en de veranderende omgeving waarin wij werken. Hier gaan we in 2026 volop mee verder.

Tegelijkertijd hebben we aan de harde kant (hard) belangrijke stappen gezet in het versterken van onze organisatie en interne beheersing. Op het gebied van informatiebeveiliging hebben we onze weerbaarheid vergroot, onder andere door gerichte trainingen voor collega's en door verdere aanscherping van onze interne controles en processen.

Juist in de samenhang tussen deze harde en zachte maatregelen zit onze kracht: een toekomstbestendige organisatie vraagt niet alleen om robuuste systemen en beheersmaatregelen. Het vraagt ook betrokken medewerkers die zich continu ontwikkelen. In 2025 hebben we deze twee perspectieven nadrukkelijk met elkaar verbonden.

Actualisatie financiële strategie: samen met het nieuwe koersplan

De financiële strategie hangt nauw samen met het nieuwe koersplan. Daarom werken we deze trajecten in 2026 tegelijk uit. De financiële strategie is naar verwachting eind 2026 klaar.

Digitaliseringsstrategie: slimmer en efficiënter werken

Onze digitaliseringsstrategie richt zich op het slim inzetten van digitale middelen om processen efficiënter te maken en onze dienstverlening te verbeteren. In 2024 hebben we de eerste stappen gezet. In 2025 is de strategie verder uitgewerkt, met specifieke aandacht voor het verbeteren van data- en informatiestromen binnen de organisatie en het verbeteren van de digitale dienstverlening voor zowel onze klanten als medewerkers.

Datakwaliteit en datagovernance: basis voor betrouwbare informatie

De kwaliteit en beschikbaarheid van onze data blijft een aandachtspunt. Gegevens zijn niet altijd volledig of actueel en historische informatie is soms lastig terug te vinden. Daardoor kost controle extra tijd en kunnen we huurders nog niet overal voorspelbaar informeren, bijvoorbeeld over de status van een melding of de onderbouwing van de

huurprijs. Ook de beoordeling en analyse van contracten en onderhoudsverplichtingen vraagt meer capaciteit dan voorzien. Het schouwen van complexen voor de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) is gestart, maar kent een langzame opstart en loopt door in 2026.

Daarnaast versterken we het eigenaarschap op data met de start van onze 'datareis'. We leggen rollen en verantwoordelijkheden expliciet vast, zodat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor kwaliteit en opvolging. We monitoren verbeteringen met dashboards en werken volgens een vaste verbetercyclus (plan–do–check–act), zodat het niet bij eenmalige opschoning blijft. Voor huurders betekent dit minder tegenstrijdige informatie, minder correcties achteraf en meer voorspelbaarheid: duidelijkere statusinformatie bij meldingen, beter uitlegbare huurprijzen en onderhoud dat beter gepland en gecommuniceerd wordt.

Van start met het Vastgoeddatabureau

In 2025 heeft HW Wonen het Vastgoeddatabureau opgericht: een gespecialiseerd team van drie professionals dat zich richt op het professioneel en toekomstbestendig beheren van onze vastgoeddata. Hiermee onderstrepen we het strategische belang van data als basis voor goed vastgoedbeheer, transparante besluitvorming en gerichte investeringen.

Het Vastgoeddatabureau bundelt gegevens uit interne systemen en van ketenpartners en koppelt deze aan digitale 3D-modellen van het vastgoed. Zo ontstaat één centrale, actuele informatiebron ("single source of truth") met alle relevante vastgoedinformatie voor de organisatie.

In 2025 lag de focus op het leggen van een solide basis. De datakwaliteit is verbeterd, systemen en processen zijn ingericht en de vastgoedadministratie is verder geprofessionaliseerd.

Hierdoor beschikken medewerkers over betrouwbare informatie voor onderhoud, investeringsbeslissingen en verantwoording. Het Vastgoeddatabureau vormt daarmee een belangrijke stap richting datagedreven vastgoedbeheer.

Informatiebeveiliging – op weg naar een robuust systeem van beheersing

In 2025 is een extern onderzoek uitgevoerd naar de cyberbeveiliging van HW Wonen. Op basis van de uitkomsten is een plan opgesteld om uiterlijk in het najaar van 2026 te voldoen aan de sectornorm BIC 4.0 voor informatiebeveiliging. De implementatie van dit plan wordt begeleid door een externe specialist.

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet in het versterken van de digitale weerbaarheid van de organisatie. Zo zijn maatregelen getroffen op het gebied van netwerkbeveiliging, toegangsbeheer en monitoring. Ook is ondersteuning bij eventuele cyberincidenten ingericht en zijn processen verder aangescherpt.

Daarnaast is geïnvesteerd in bewustwording rondom informatiebeveiliging en privacy onder medewerkers, onder meer via trainingen en campagnes. Hiermee vergroten we het bewustzijn van veilig digitaal werken binnen de organisatie.

Met deze stappen ligt HW Wonen op koers om de komende jaren verder te werken aan een robuuste en toekomstbestendige digitale beveiliging.

Vernieuwde huisstijl

In 2025 is een vernieuwde huisstijl ingevoerd die beter aansluit bij wie we zijn en waar we voor staan: sterk, fris, toegankelijk en herkenbaar. De introductie van de nieuwe visuele identiteit markeert een volgende stap in onze ontwikkeling als organisatie. De huisstijl is volledig in eigen beheer ontworpen en ontwikkeld, met als resultaat een

warme en onderscheidende uitstraling die past bij onze rol en ambities. De uitrol vindt gefaseerd plaats, waarbij we steeds zorgvuldig afwegen waar de grootste impact ligt en rekening houden met duurzaamheid. Zo groeit de nieuwe huisstijl stap voor stap mee, zowel binnen als buiten de organisatie.

H3. Verbinding en samenwerking

Onze corporatie is lokaal geworteld; we zijn ons bewust van onze maatschappelijke rol. Samen met bewoners en partners maken we goed wonen in de Hoeksche Waard mogelijk.

3.1 Stakeholdermanagement

Via het model van belang en invloed geven we bij HW Wonen het stakeholdermanagement vorm, waarbij we inzetten op goede samenwerkingsrelaties met onze partners. Door gedurende het jaar goed te kijken naar de positionering van onze relaties en stil te staan bij de samenwerking werken we bewust aan het verbeteren van deze samenwerking.

De belangrijkste leerpunten die we meenemen naar volgend jaar zijn:

- Vroegtijdige betrokkenheid en duidelijke regie bij projecten.
- Actief bijdragen aan het oplossen van knelpunten in planprocedures en volgen van het escalatiemodel wat we met de gemeente hebben ingericht.
- Gericht sturen op efficiënte inzet van capaciteit binnen de WWZ-samenwerking.
- Versterken van huurdersparticipatie en ondersteuning van de huurdersvereniging.
- Continuïteit in relatiebeheer richting gemeente en politiek.
- Blijvende inzet op proactieve zichtbaarheid en strategisch reputatiemanagement in de media.

HW Wonen heeft in het afgelopen jaar belangrijke stappen gezet in de samenwerking met gemeenten, huurdersorganisatie, zorg- en welzijnspartners en andere stakeholders. De relaties zijn over het algemeen constructief en leveren zichtbaar resultaat op. Tegelijkertijd vraagt de manier waarop die resultaten worden bereikt nog om verbetering: samenwerking kost regelmatig meer energie dan wenselijk en vraagt om duidelijke regie, heldere rolverdeling en tijdige afstemming.

Tijd voor verbinding! “Als je ergens in gelooft, moet je het gewoon doen!” Met die energie gingen we onze stakeholdersmeeting in. HW Wonen bestaat 15 jaar en we zijn halverwege ons koersplan Samen bouwen. Een mooi moment om met onze samenwerkingspartners stil te staan bij waar we nu staan, en vooral: hoe we samen verder bouwen aan onze gezamenlijke opgaven. De rode draad van de dag? Energie en verbinding! Want samenwerken is het lef hebben om elkaar nodig te hebben.



Met de gemeente verloopt de samenwerking op bestuurlijk niveau goed en zijn de lijnen kort. Op het gebied van projectontwikkeling kosten knelpunten nog teveel tijd en zorgen voor vertraging.

De huurdersvereniging is een belangrijke partner en de samenwerking is constructief. Met de ontwikkeling van een participatiekader en uitbreiding van het bestuur wordt gewerkt aan een sterkere en meer betrokken samenwerking. Waar nodig zorgen we voor ondersteuning.

Binnen de WWZ-alliantie worden stappen gezet, onder meer met de pilot woonzorgzones. De procesbegeleiding door een externe partij helpt om aandachtspunten bespreekbaar te maken. We kunnen nog stappen zetten om meer van denken naar doen te komen en concrete resultaten te boeken.

In de samenwerking met regieaannemers verloopt het proces goed en worden verbeterpunten actief opgepakt. Dit is terug te zien in de hoge klanttevredenheidscijfers.

Impactvolle beïnvloeders, zoals de gemeenteraad, zijn constructief benaderd, maar vragen om blijvende aandacht voor afstemming, reputatiemanagement en proactieve zichtbaarheid. De mediarelaties zijn positief, en belangrijke projecten kregen regionale en soms landelijke aandacht.

Een mijlpaal was de succesvolle overname van het wooncomplex De Gravin in Oud-Beijerland. Dankzij intensieve samenwerking is deze overname tijdig afgerond. Nieuwe huurders zijn samen met de huurdersvereniging welkom geheten, wat bijdroeg aan een warm en klantgericht ontvangst.









In het zonnetje! De mensen waar wij altijd op kunnen bouwen: onze aannemers, bouwers en reparateurs! Deze mensen werken elke dag hard aan een fijner thuis voor al onze huurders. Een goed moment om hen, net voor de bouwvak, eens letterlijk en figuurlijk in het zonnetje te zetten. Met ons jaarlijkse Patatje voor de Bouwvak hebben we samen teruggekeken op een mooi jaar waarin enorm veel gebouwd, gerepareerd en geïnstalleerd is.

3.2 Strategische communicatie

Communicatie zetten we meer doelgericht en proactief in. De visie op communicatie is gericht op het 'bouwen aan vertrouwen', een doorlopend proces dat deels beïnvloedbaar is, maar ook onderhevig is aan invloeden van buitenaf. In 2024 is de communicatiestrategie vastgesteld, waarmee we gerichter keuzes maken en werken aan de positionering van de organisatie. In 2025 gaven we hier verdere richting aan door strategischer te sturen en de nadruk te leggen op merkbeleving en het versterken van het profiel van HW Wonen. Zo ondersteunen we de organisatie bij het uitvoeren van het koersplan en maken we onze identiteit intern en extern herkenbaar.

3.3 Gemeente Hoeksche Waard

Prestatieafspraken 2025-2026

Eind 2024 zijn prestatieafspraken opgesteld voor de jaren 2025 en 2026. Onderstaande thema's staan daarin centraal:

- beschikbaarheid van woningen
- betaalbaarheid van woningen
- duurzaamheid
- wonen, welzijn en zorg
- leefbaarheid

De Nationale Opgave, het woonbeleid van de gemeente en visie op Wonen, Welzijn en Zorg vormden het kader voor de prestatieafspraken.

We hebben ons ingezet om de sociale woningvoorraad uit te breiden, woningen betaalbaar te houden en de kwaliteit ervan te verbeteren. Daarnaast hebben we intensief samengewerkt om ouderen en mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig te laten wonen en dorpen leefbaar en vitaal te houden. 2025 was het eerste jaar van deze tweejarige afspraken.

Tijdens de evaluatie van de prestatieafspraken bekijken we samen met onze partners wat er beter kan. Een goede samenwerking, met wederzijdse betrokkenheid en voldoende inzet van alle partijen, is cruciaal om resultaten te boeken.

Van Nationale opgave naar lokale realisatie

Om de verantwoording van de prestatieafspraken te verbeteren is een vertaling gemaakt van de nationale opgave naar het lokale woonbeleid en prestatieafspraken. De afspraken uit de regionale woondeal maken daar onderdeel van uit.

1. Beschikbaarheid

Nationale prestatieafspraken	Vertaling regionale woondeal/ lokaal woonbeleid en afspraken	Realisatie 2025
• 30.000 sociale huurwoningen per jaar	• Groei kernvoorraad naar 10.000 sociale woningen (in 2026: 9.024) • Realisatie 500 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan 150 sociaal • Nieuwbouw: 177 woningen (2025), 201 (2026) • Uitbreiding tijdelijke woningen in 2025 (90) en 2026 (50)	Kernvoorraad in 2025 8.781 sociale huurwoningen. Prognose 2030 is circa 9.500 sociale huurwoningen. Realisatie blijft achter op doelstelling door onder andere vertraging in projecten. In 2025 zijn 61 woningen opgeleverd en is de bouw van 211 woningen gestart.
• 30% nieuwbouw is sociaal	• 30% van het woningbouwprogramma is sociale huur	Het woningbouwprogramma bestaat voor ruim 30% uit sociale huurwoningen
• Corporaties dragen bij aan substantieel aandeel lage middenhuur	• Middenhuur: 0 (2025), 43 (2026) • Uitbreiden middenhuur en gerichte afspraken maken	In 2025 zijn geen middenhuurwoningen opgeleverd. HWW breidde de wensportefeuille voor middenhuur uit. Concrete afspraken over middenhuur met de gemeente moeten nog worden gemaakt.
•Het grondbeleid stimuleert het toevoegen van (betaalbare) woningen. Gemeenten vragen marktpartijen in de anterieure overeenkomst zich te conformeren aan het grondprijsbeleid van de gemeente ten aanzien van sociale huurwoningen.	• Q1 2025 overleggen gemeente en HWW over passendheid grondprijzen voor sociale en middenhuurwoningen en bouw- en woonrijp maken van kavels	HWW en gemeente huren gezamenlijk een partij in om een conceptvoorstel op te stellen. Partijen werken aan de afronding van het voorstel.
• Verkoop alleen binnen vastgestelde prestatieafspraken. Verkoopvolgorde: eerst zittende huurder, dan andere huurders in gemeente.	• Verkoop maximaal 25 sociale huurwoningen per jaar, waarvan ≥5 voor koopstarters	In 2025 zijn 25 sociale huurwoningen verkocht, waarvan 18 aan koopstarters

Nationale prestatieafspraken	Vertaling regionale woondeal/ lokaal woonbeleid en afspraken	Realisatie 2025
	• Verhogen slaagkans jongeren: jongerenlabel toepassen (jongerencontract en tweehurenbeleid) en realiseren studio's in nieuwbouw, pilot kamergewijze verhuur.	Jongerenlabel uitgebreid, tweehurenbeleid ingvoerd. In de tijdelijke huisvesting zijn studio's voor jongeren gerealiseerd. Onderzoek naar kamergewijze verhuur loopt.
	• Statushouders: huisvesting taakstelling 89 (eerste helft 2025)	Achterstand 2024:123 Totaal taakstelling 2025:140 + 123= 263 Totaal geplaatst 2025:154 Achterstand 2025:109 We hebben voorzien in de taakstelling 2025 en de achterstand van 2024 iets ingelopen. Met de oplevering van de tijdelijke huisvesting begin 2026 verwachten we de achterstand verder in te lopen.De achterstand moet uiterlijk op 1 juli 2026 zijn weggewerkt; bij het uitblijven daarvan kan de provincie besluiten interbestuurlijk toezicht toe te passen.

2. Betaalbaarheid

Nationale prestatieafspraken	Vertaling regionale woondeal/ lokaal woonbeleid en afspraken	Realisatie 2025
• Voorraad woningen ≤ €550 neemt niet af t/m 2025	• Voorraad woningen ≤ €550 neemt niet af t/m 2025	Ruim 60% van de voorraad onder de NPA grens
• Max. huursomstijging 4,5% (2025)	• Huurverhoging conform landelijke richtlijnen (2025 CAO-loonontwikkeling – 0,5%)	Lager dan wettelijk toegestaan. 4,1%, woningen E,F en G label geen huurverhoging en aftopping op streefhuren. Gemiddelde huurverhoging 2,78%
• Vanaf 2026: huursomstijging volgens 3-jaars inflatiegemiddelde		
	• Verdeling huursegmenten sociale voorraad 70/15/15 (lage aftopping / hoge aftopping / liberalisatiegrens)	Onderdeel portefeuillebeleid HW Wonen. 82% van de woningvoorraad heeft een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen
• €25 extra huur voor A+-woningen bij passend toewijzen		Aanpassing wetgeving nog noodzakelijk. Nog niet toegepast
• Inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan	• Afstemmen van mogelijk toepassing inkomensafhankelijk huurverhoging afstemmen met Huurdersvereniging	Afgestemd en inkomensafhankelijke huurverhoging voerde HW Wonen alleen voor hoge inkomens door.
• Extra €25 voor woningen ≤ €350	Geen prestatieafspraak	Passen we niet toe. Er zijn zeer weinig woningen met een dergelijke lage huur
	• Gezamenlijke aanpak vroegsignalering schulden en energiearmoede	Samenwerking in netwerk verloopt goed.
	• Gezamenlijk voortzetten van de voorzieningenwijzer	631 mensen bezochten in 2025 de website en 460 daarvan hebben een check gedaan en 156 hebben de check echt afgerond. De gemiddelde besparing per huishouden is € 478,- euro geweest.
	• Bieden van nazorg voor huurders met betalingsproblemen	HWW richtte de klantsegmentatie voor het huurincassoproces in. Huurders die een betalingsregeling of deurwaardersproces positief afronden blijven daarna 3 maanden in beeld. Na afloop van deze periode neemt HWW persoonlijk contact op en biedt HWW waar nodig hulp aan.

3. Duurzaamheid & kwaliteit

Nationale prestatieafspraken	Vertaling regionale woondeal/ lokaal woonbeleid en afspraken	Realisatie 2025
• Geen E/F/G-labels uiterlijk in 2028	• Versnelde aanpak E/F/G-labels (geen EFG-woningen eind 2028)	In 2025 plan van aanpak uitfaseren EFG in 2028 vastgesteld. Woning in planning en begroting opgenomen. Eind 2025 hebben wij 405 woningen met een energielabel E, F of G op basis van het prélabel en 574 op basis van het geregistreerde energielabel.
• Warmtevraagdoelen 94 kWh/m² (2030) en 87 kWh/m² (2034)	Geen specifieke prestatieafspraak	Eind 2025 zit de warmtevraag op 111 kWh/m2. We lopen hiermee iets achter op het sectorgemiddelde (106,6 kWh/m2)
• Isolatie afstemmen op toekomstige aardgasvrije wijken	• 751 verduurzamingsingrepen in 2025–2026	Woningen renoveren we zoveel als mogelijk naar de standaard, zodat deze voorbereid zijn op een andere warmteoplossing. In 2025 zijn: 201 woningen opgeleverd en 255 woningen in uitvoering via een duurzaamheidsproject. Daarnaast zijn 41 woningen verduurzaamd met een aangepast verkooppakket en 244 in uitvoering.
	• 360 woningen krijgen zonnepanelen in 2025	In 2025 zijn 333 woningen voorzien van zonnepanelen
• Uiterlijk in 2027 liggen er uitgewerkte gemeentelijke plannen om het aantal van 450.000 aardgasvrije huurwoningen in 2034 te realiseren. Corporaties ondersteunen in het maken van deze plannen en delen hun verduurzamings- en renovatieprogramma.	• Gemeente en HW Wonen werken samen aan de transitievisie warmte, het warmteprogramma en de regionale energiestrategie, om te komen tot een concrete wijkgerichte aanpak voor zowel het warmtevraagstuk als het aardgasvrij maken van woonwijken en het nationaal isolatieprogramma.	HW Wonen neemt deel in de overlegstructuren en deelt de verduurzamingsplanning per dorp. Gemeente heeft nog geen wijkgerichte aanpak ontwikkeld.
	• Nieuwbouw voldoet minimaal aan BENG-eisen, per project bespreken partijen wat extra bovenwettelijk mogelijk is	Alle nieuwbouwprojecten voldoen minimaal aan de BENG-eisen
• Daarnaast bevorderen partijen ook circulaire bouw en klimaat adaptief bouwen, wanneer deze in balans is met de kosten. Denk hierbij aan op grotere schaal toepassen van bio-based materialen bij dakisolatie. Ter ondersteuning van deze inzet zijn er vanuit het Rijk diverse programma's waarbij woningcorporaties en gemeenten betrokken zijn, zoals de 'Nationale Aanpak Bio-based Bouwen'.	• Klimaatadaptatie/natuurinclusiviteit wordt meegenomen in nieuwbouwprojecten. Per project wordt gekeken wat mogelijk is.	Per project wordt gekeken wat nodig en mogelijk is binnen de financiele mogelijkheden. Met gemeente worden hier nog nadere afspraken over gemaakt.
	• In 2025 stellen partijen een gezamenlijk kader op voor circulariteit. In 2026 maken partijen concrete afspraken.	Gemeente HW stelde een intentieverklaring op. HWW ondertekende de intentieverklaring. Het sloop- nieuwbouwproject Bomenbuurt Numansdorp is als project binnen de ketensamenwerking in onderzoek.

4. Wonen met zorg

Nationale prestatieafspraken	Vertaling regionale woondeal/ lokaal woonbeleid en afspraken	Realisatie 2025
• Alle gemeenten gaan een huisvestingsverordening opstellen, inclusief een urgentieregeling waarmee zij met voorrang de wettelijk bepaalde aandachtsgroepen gaan huisvesten en verdelen binnen de Regio	• Was onderdeel van de prestatieafspraken 2025. Uitvoering liep door in 2025.	Gemeente stelde in 2025 de Huisvestingsverordening vast met een urgentieregeling die voorrang geeft aan de wettelijke bepaalde aandachtsgroepen voorsorterend op de Wet regie vhv. Er is nauw samengewerkt in de totstandkoming en HWW voert de huisvesting uit.
• Corporaties moeten gegevens aanleveren hoeveel woning zijn verhuurd via een huisvestingsvergunning		HWW deelt ieder kwartaal de rapportage woonruimteverdeling, waar dit onderdeel van is
• Inspanningsverplichting voor doorstroming (verhuisregeling, coaches, voorrang)	• Bij de oplevering van de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen vanaf 2025 hebben de gemeente en HW Wonen een werkwijze/maatregelenpakket ontwikkeld dat de doorstroom tussen woonproducten bevordert.Partijen zetten Verhuisregeling in 2025 en 2026 voort	HWW ontwikkelde in 2025 de doorstroomregeling met gemak naar morgen. Beleidsinstrumenten zoals voorrang maken hier onderdeel van uit. Daarnaast is een doorstroomadviseur aangetrokken. De verhuisregeling maakt onderdeel uit van de campagne.
• Rijksopgave nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen tot 2030 per regio	Opgave Hoeksche Waard: • 875 woningen nultreden, waarvan 30% (263 sociale woningen) • 525 woningen geclusterd, waarvan 50% (263 sociale woningen) • 245 woningen zorggeschikt, waarvan 50% (123 sociale woningen)	We realiseren deze opgave zowel in de nieuwbouw- als in de bestaande bouw. In 2025 hebben we 41 nultreden opgeleverd. Ontwikkeling van 50 geclusterde woningen is in uitvoering. In 2025 is een pilot Woonzorgzone gestart. Via de WWZ samenwerking worden de definities voor een woonzorgzone en zorggeschikt wonen afgestemd.
	• Partijen zetten 'Slim Langer Thuis-woning' in zuidelijk deel HW voort	De locatie in Numansdorp is in 2025 goed bezocht De locatie is verlengd tot 1 april 2026. We gaan in gesprek over een vervolg.
	• In 2025 onderzoeken gemeente en HWW hoe samen te werken binnen Lokaal Plan Beschermd Thuis. In 2026 maken partijen concrete afspraken	Er is een kwartaaloverleg tussen gemeente en HW Wonen voor het Lokaal Plan Beschermd Thuis. Voor projecten Kamertraining/Time-out is de aanbesteding afgerond en wordt gezocht naar huisvesting.

5. Leefbaarheid

Nationale prestatieafspraken	Vertaling regionale woondeal/ lokaal woonbeleid en afspraken	Realisatie 2025
Woningcorporaties en gemeenten maken lokaal afspraken over vocht en schimmel. Daar waar de oorzaak in de woning of het complex ligt zetten woningcorporaties zich maximaal in om dit op te lossen of beheersbaar te houden, bij een veranderende grondwaterstand zoekt de woningcorporatie samen met het Waterschap naar een oplossing. Daar waar het aan het gebruik van de woning ligt, helpen woningcorporaties proactief om samen met de huurder de problematiek aan te pakken.	• In 2025 inventariseert HWW de woningen met verhoogd risico op vocht en schimmel en maken partijen procesafspraken over vocht/schimmelklachten	HWW inventariseerde de woningen met meer vocht- en schimmelklachten. Op grond hiervan is een beter proces ingericht.
• Vanaf 2026 geen woningen meer in bezit met een conditiescore 5 en 6 tenzij sloop	• Geen specifieke lokale afspraken	HWW heeft een beperkt aantal woningen met een conditiescore 5. Deze hebben een slooplabel.
• Verplichte wederkerige afspraken over leefbaarheidniveau van wijken, instrumenten om de leefbaarheid te verbeteren, wijkbudget, sociaal beheer, ontmoetingsruimten en MOG	• Partijen benoemen vanuit de Leefbaarheidsmonitor acties voor de leefbaarheid, maken een prioritering en organiseren een jaarlijkse wijkschouw	Partijen betrekken de leefbaarheidsmonitor bij te maken keuzes in leefbaarheidsprojecten / acties. In samenwerking met gemeente, politie, boa's en HWW zijn drie kijken in de wijk georganiseerd. Voor 2026 is het voornemen om een aantal wijkschouwen met elkaar, inwoners en betrokken stakeholders te organiseren.
	• Voorzetten samenwerking buurtbemiddeling en organiseren een gezamenlijke campagne hierover	Partijen voeren Buurtbemiddeling in goed overleg uit. Elk kwartaal is er overleg met betrokken partijen. Door toename van complexe casussen is GGD inmiddels aangesloten
• Uitbreiding mogelijkheden gegevensdeling	• In 2025 stellen partijen een convenant gegevensdeling bij woonoverlast en woonfraude op en optimaliseren de samenwerking	Het Uitvoeringsplan incl afspraken over gegevens delen, is in ontwikkeling. Voor de zomer 2026 is het Uitvoeringsplan door gemeente vastgesteld.

Samenwerkingsovereenkomst (her)huisvesting

Het convenant herhuisvesting is afgesloten met gemeente Hoeksche Waard en zorgpartijen Dwarsdoen en Phlinq. Bedoeld om ex-huurders met meervoudige problematiek in het verleden opnieuw te huisvesten in een van onze huurwoningen. We sluiten een woonbegeleidingsovereenkomst met voorwaarden af en de gemeente staat mede garant voor de verhoogde risico's.

Effectief maatwerk voor sociale vraagstukken

De Doorbraakmethode is een beproefde werkwijze waarmee we sociale vraagstukken effectief aanpakken. Bij complexe casussen zorgen we voor maatwerk door samen te werken en verschillende perspectieven te combineren. Het doel is om snel tot een duurzame oplossing te komen, waarbij we niet alleen de casus grondig onderzoeken, maar ook de grenzen van mogelijkheden opzoeken. De ervaringen die we hierbij opdoen, dragen we over naar nieuwe casussen, zodat we telkens effectiever kunnen werken.

WMO – Maatwerk in huisvesting en hulpmiddelen

Eens per maand is er een overleg tussen medewerkers van HW Wonen en de WMO over de huisvesting van mensen met een specifieke zorgvraag en de inzet van hulpmiddelen in onze woningen. Optimale procesafstemming en dienstverlening aan onze huurders staat daarin centraal. Zo wordt bij nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten vooraf een WMO-medewerker betrokken om de plattegronden van de woningen te beoordelen. En worden afspraken gemaakt over het overnemen van voorzieningen die door huurders zelf zijn aangebracht. In bijzondere

gevallen proberen we altijd maatwerk te leveren. In 2025 zijn de eerste deelscootmobielen in een seniorencomplex in Oud-Beijerland geplaatst. De voorbereiding voor de plaatsing van deelscootmobielen in een tweede complex staat in 2026 gepland.

Samen woonfraude bestrijden

We werken nauw samen met de afdeling Burgerzaken van de gemeente om op een effectieve manier woonfraude, onrechtmatige bewoning of -gebruik van onze woningen aan te pakken. We hebben in 2025 de voorbereidingen getroffen voor een samenwerkingsovereenkomst, waarin afspraken zijn vastgelegd over gegevensuitwisseling. Begin 2026 wordt deze overeenkomst ondertekend.

3.4 Huurdersvereniging Hoeksche Waard

Participatie en betrokkenheid van onze huurders behoren tot onze kerntaken. HW Wonen werkt nauw samen met de Huurdersvereniging Hoeksche Waard. De vereniging vertegenwoordigt gezamenlijk de belangen van al onze huurders.

HW Wonen verleent, zoals de Wet op het overleg huurders-verhuurder voorschrijft, financiële ondersteuning aan de huurdersvereniging. Daarmee faciliteren we de kennisontwikkeling en verdere professionalisering van de huurdersvereniging. Aan die professionalisering dragen ook het aantrekken van secretariële ondersteuning en een beleidsadviseur bij, waardoor de huurdersvereniging meer ruimte heeft voor haar primaire taken. Ook in 2025 heeft HW Wonen de samenwerking met de huurdersvereniging als constructief en prettig ervaren.

Alle huurders lid

De Huurdersvereniging Hoeksche Waard en HW Wonen trokken nauw samen op in het project 'Alle huurders lid'. In 2025 hebben we daarmee gerealiseerd dat alle huurders van HW Wonen, met uitzondering van een enkele huurder die dit niet wenste, automatisch lid zijn geworden van de Huurdersvereniging Hoeksche Waard. Dit leidt ertoe dat de huurdersvereniging nog beter de belangen van al haar leden kan behartigen richting HW Wonen. We kijken ook hier terug op een prettige samenwerking, waarmee we de eerste stappen naar een bredere participatie hebben gerealiseerd.



Lees meer hierover op onze website

Jaarverslag Huurdersvereniging Hoeksche Waard 2025

De huurdersvereniging zegt het volgende over 2025:

In het afgelopen jaar heeft de Huurdersvereniging Hoeksche Waard zich opnieuw ingezet voor een sterke positie van haar leden, te weten alle huurders van HW Wonen. Vanaf 1 mei 2025 hebben alle huurders het bericht middels een flyer gekregen dat zij automatisch en kosteloos lid zijn van de huurdersvereniging. Elke huurder heeft nu formeel een stem.

Een ander belangrijk aandachtspunt in 2025 was de verdere uitwerking en toepassing van het Sociaal Statuut, waarbij we erop toezien dat bewoners bij renovatie, sloop en herstructurering eerlijk, tijdig en zorgvuldig worden betrokken en tevens hun rechten en plichten weten.

Hierbij is op advies van de huurdersvereniging de Woonbond betrokken. Dit heeft geleid tot een nieuw Sociaal Statuut volgens het model van de Woonbond en daarmee is HW Wonen de tweede corporatie in het land die dat model hanteert.

Daarnaast hebben we actief aandacht gevraagd voor de doorstroming van ouderen. Door in gesprek te blijven met de corporatie over passende woonvormen en het wegnemen van praktische belemmeringen, is ernaar gestreefd om meer mogelijkheden te creëren voor senioren om comfortabel en vrijwillig door te stromen. Gevolg hiervan is dat woningen beter aansluiten bij de levensfase van senioren en dat hun (vaak) eengezinswoning aan een andere doelgroep kan worden aangeboden. Ook hier is zeer constructief door HW Wonen samen met de huurdersvereniging mee aan de slag gegaan en dit heeft uiteindelijk geleid tot een mooi resultaat voor die betreffende groep senioren.

Dit jaar heeft de huurdersvereniging ook haar voordracht gegeven voor een nieuwe huurderscommissaris in de Raad van Commissarissen per 26 maart 2026 die de stem van huurders binnen de Raad van Commissarissen verder zal versterken. We kijken uit naar een constructieve samenwerking en een stevige vertegenwoordiging van huurdersbelangen op strategisch niveau.

Tot slot hebben we ons gericht op algemene thema's zoals betaalbaarheid, leefbaarheid en communicatie tussen corporatie en huurders. Door open overleg, signalering en het organiseren van bijeenkomsten blijven we werken aan een transparante en betrokken huurdersparticipatie door en voor leden/huurders in hun belang.

Januari 2026

M. Schneijderberg-Adam

Voorzitter Huurdersvereniging Hoeksche Waard

3.5 Zorgpartijen

HW Wonen heeft 797 zorgwoningen verspreid over 25 locaties. Het betreft voornamelijk ouderenzorg en daarnaast gehandicaptenzorg en GGZ-zorg. Daarvan is 60% onzelfstandig en 40% zelfstandig. We werken nauw samen met verschillende zorgpartijen en hebben periodiek overleg op zowel bestuurlijk als op operationeel en tactisch niveau.

Zorg- en welzijnspartijenwaarmee we samenwerken zijn:

- Zorgwaard
- Alerimus
- Heemzicht
- Zuidwester
- Cavent
- Gemiva-SVG-Groep
- Profila Zorg
- Antes PG
- Humanitas
- Pameijer
- Phlinq
- Dwarsdoen
- De Overbrugging

Samen! Meer voor elkaar: uitvoeringsagenda WWZ

Om de visie op Wonen, Welzijn en Zorg concreet te maken, is een uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin werken wij nauw samen met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. HW Wonen neemt deel aan vier van de tien projectgroepen, specifiek daar waar wonen en zorg elkaar raken. Dit zijn:

- Huisvesting rondom intramuraal.
- Innovatieve woonvormen.
- Community aan zet.
- Bewustwordingscampagne De Goede Nieuwe Tijd.

In 2025 is de overlegstructuur vereenvoudigd, met minder lagen, zodat de samenwerking efficiënter wordt. Alle projectgroepen werken met jaarplannen waarin duidelijke doelen zijn vastgelegd.

Een belangrijke vervolgstap is het gezamenlijk, vanuit gedeelde ambities en doelstellingen, werken aan concrete projecten. Daarbij vormen zowel de beschikbare capaciteit binnen de betrokken organisaties als de financiering belangrijke aandachtspunten. In 2025 zijn wij onder begeleiding gestart met de pilot Woonzorgzone Wijk van je Leven in Puttershoek. Deze pilot krijgt inmiddels verdere uitwerking binnen de uitvoeringsagenda WWZ en er is eveneens subsidie voor verkregen. Het doel is te komen tot een integraal concept voor een woonzorgzone, inclusief een bijbehorende businesscase, dat toepasbaar is in meerdere gebieden binnen de Hoeksche Waard.

Een belangrijke stap die momenteel wordt gezet, is dat alle betrokken partijen gezamenlijk de definities van woonzorgzones vastleggen en dat er een gedeeld, geografisch beeld ontstaat van de locaties waar woonzorgzones – in uitgebreide of vereenvoudigde vorm – wel of niet gerealiseerd worden. Dit geeft ons richting in waar wij wél en niet investeren in zorggeschikte woonconcepten.

In gesprek over de bestaande locaties

In 2025 hebben wij intensieve gesprekken gevoerd over de bestaande zorglocaties. Voor een aantal locaties onderzoeken wij samen met de betreffende zorginstelling op welke wijze de exploitatie kan worden verbeterd. Dit doen wij enerzijds door de contractafspraken te optimaliseren en anderzijds door te bekijken of het vastgoed doelmatiger kan worden ingezet.

Een illustratief voorbeeld hiervan is de locatie Elimhof in 's-Gravendeel. Deze locatie sloot niet langer aan bij de wijze waarop Zorgwaard haar zorg wil verlenen, maar bleek juist goed passend voor Cavent, die huisvesting zocht voor een andere doelgroep in het kader van Beschermd Verblijf. Daarmee kon het bestaande vastgoed beter worden benut en werd een passende oplossing gevonden voor beide organisaties.

De ontwikkelingen binnen de zorg volgen elkaar in hoog tempo op. Wij zien bovendien steeds nadrukkelijker de gevolgen van het rijksbeleid gericht op langer zelfstandig thuis wonen. Dit maakt het des te belangrijker dat wij samen met onze zorgpartners een gedeelde visie ontwikkelen op deze veranderingen en de implicaties daarvan voor toekomstige huisvestingsvraagstukken. Daarom blijven wij gezamenlijk werken aan een gedragen toekomstbeeld voor het zorgvastgoed, zodat wij tijdig en doelgericht kunnen inspelen op de behoeften van zowel zorgpartijen als bewoners.

Aansluiting bij Weer Thuis

In 2025 zijn 3 mensen via dit programma gehuisvest. Sinds 2017 zijn we aangesloten bij het programma Weer Thuis van Aedes. Samen met de gemeente, zorg- en opvanginstellingen, laten we mensen uit de maatschappelijke opvang of vanuit een beschermd wonen traject doorstromen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding.

(G)een eenduidige werkwijze

In 2024 is regionaal met woningcorporaties, zorgpartijen en gemeenten een eenduidige werkwijze ontwikkeld voor de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In 2025 is volgens overeengekomen regionale werkwijze gewerkt. Huurders die uitstroomden ondertekenden een woonzorgcontract voor de duur van twee jaar. Begin 2026 vindt een evaluatie van deze werkwijze plaats met woningcorporaties, gemeenten en zorgpartijen uit de regio.

3.6 Klachten Advies Commissie

Huurders die een klacht bij ons hebben gemeld, maar niet tevreden zijn met de uitkomst, kunnen een beroep doen op de Klachten Advies Commissie. De commissie is onafhankelijk en beoordeelt elke binnengekomen klacht en de afhandeling hiervan zonder invloed van onze organisatie en/of medewerkers.

Samenstelling van de Klachten Advies Commissie

Per 31 december 2025 wordt de Klachten Advies Commissie ingevuld door:

- Voorzitter: De heer R.P.D. Kievit
- Vicevoorzitter: Mevrouw J. Christiaanse
- Lid: De heer A.J. Verzijl
- Lid: De heer H. Korpershoek

In 2025 is afscheid genomen van voorzitter mevrouw A. Alblas die conform het rooster van aftreden aftrendend en niet-herkiesbaar was.

HW Wonen zorgt voor de bemensing van het ambtelijk secretariaat van de Klachten Advies Commissie.

Klachtenoverzicht 2025

De Klachten Advies Commissie ontving 38 klachten (ter vergelijking: in 2024 waren dat er 18).

19 klachten voldeden aan de voorwaarden van het klachtenreglement

- 15 klachten zijn behandeld tijdens een hoorzitting.
- 2 klachten zijn begin december ingediend. Omdat deze laat in het jaar zijn ontvangen, zijn ze in 2026 behandeld tijdens een hoorzitting in februari 2026.
- 2 klachten zijn, nadat ze ontvankelijk zijn verklaard, door de klagers ingetrokken voordat de hoorzitting zou plaatsvinden.

19 klachten voldeden niet aan de voorwaarden en zijn niet in behandeling genomen.

Uitkomst van de behandelde klachten:

- 7 klachten zijn gegrond verklaard
- 6 klachten zijn ongegrond verklaard
- 1 klacht is deels gegrond en deels ongegrond verklaard.
- Van 1 klacht heeft de commissie besloten het advies aan te houden in afwachting van een specifieke juridische onderbouwing van HW Wonen.

Evaluatie klachten en adviezen

- Het aantal klachten is in vergelijking met vorig jaar toegenomen. Deze stijging kan mogelijk worden verklaard door een toegenomen bekendheid van de klachtenprocedure en een lagere drempel voor huurders om een klacht in te dienen.
- Alle klachten zijn binnen de officiële afhandeltermijn behandeld.
- HW Wonen heeft de (gedeeltelijk) gegrond verklaarde klachten opgevolgd door de adviezen van de commissie op te volgen.
- De Klachten Advies Commissie heeft geen locatiebezoek afgelegd om een situatie in een woning ter plekke te beoordelen.
- Tijdens het voorjaarsoverleg van 2025 tussen het bestuur en de commissieleden is vastgesteld dat de commissie objectief oordeelt en zich aan de vastgestelde procedures en regelgeving houdt.
- In het voorjaarsoverleg van 2026 gaat het bestuur samen met de Klachten Advies Commissie dieper in op veelvoorkomende klachten. Hierbij wordt onder andere gekeken naar situaties die mogelijk voorkomen kunnen worden door betere of tijdigere communicatie tussen HW Wonen en de melder.

3.7 Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard

De Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard handelt klachten af over de manier waarop huurwoningen worden toegewezen. Zij beoordeelt de klachten over de uitvoering van de verdeling van (sociale) huurwoningen in de Hoeksche Waard. HW Wonen is verplicht de uitspraak van de geschillencommissie op te volgen.

Belangrijkste doelen

De Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard heeft 4 belangrijke doelen:

- Klachten behandelen van iedere woningzoekende die vindt persoonlijk geschaad te zijn door de huisvestingsverordening.
- Bijdragen aan een goede behandeling van klachten en aan een optimalisering van de relatie tussen de partijen.
- Tegemoetkomen aan de behoefte van woningzoekenden om invloed uit te oefenen op de huisvestingsverordening.
- Signaleren van knelpunten in het woonruimteverdelingssysteem.

Samenstelling van de Geschillencommissie Woonruimteverdeling

De Geschillencommissie Woonruimteverdeling bestaat uit dezelfde personen als de Klachten Advies Commissie Hoeksche Waard. Per 31 december 2025 zijn dat:

- Voorzitter: Mevrouw M.A. Alblas
- Vice-voorzitter: De heer R.P.D. Kievit
- Lid: De heer A.J. Verzijl
- Lid: De heer H. Korpershoek
- Lid: Mevrouw J. Christiaanse.

HW Wonen zorgt voor een ambtelijk secretariaat van de Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard.

Klachtenoverzicht 2025

De Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard heeft in 2025 geen klachten ontvangen.

3.8 Lidmaatschappen / Netwerken

HW Wonen is lid van Aedes. De leden van de Raad van Commissarissen zijn elk lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). We nemen voor de klantmetingen deel aan KWH. Op het gebied van duurzaamheid zijn we lid van Stroomversnelling en Stichting Klimaatgericht Aanbesteden en Ondernemen. HW Wonen is aangesloten bij Corporaties in Beweging. Een netwerk van 29 corporaties dat de handen ineenslaat om talent aan te trekken, te behouden en te laten groeien.

H4. Organisatie

De snelheid van veranderingen vraagt om voortdurende ontwikkeling. Daarom investeren wij structureel in onze organisatie en medewerkers. We creëren een omgeving waarin talent zich kan ontwikkelen en bouwen gericht aan de competenties die nodig zijn voor toekomstige prestaties.

4.1 Veranderprogramma's

Vanuit ons koersplan hebben we vier samenhangende veranderprogramma's opgezet, elk onder (eind)verantwoordelijkheid van een manager. Deze programma's versterken elkaar en vormen samen een gestructureerde aanpak om onze ambities te realiseren en veranderingen effectief door te voeren.

Hart voor de klant

Het programma Hart voor de klant blijft onze organisatiebrede prioriteit. In 2025 lag de focus op het versterken van data- en organisatieontwikkeling. De transitie naar een klant- en datagedreven organisatie vraagt om vaardigheden én een mindset gericht op eigenaarschap, samenwerking, inzicht en continue verbetering. De programma's Elke keer een stapje beter en Ruimte voor ontwikkeling spelen hierin een sleutelrol.

Strategie als vertrekpunt

Via het programma Strategie als vertrekpunt hebben we HW Wonen verder geprofessionaliseerd, onder andere door het versterken van assetmanagement. In vernieuwde complexsessies bespreken collega's uit verschillende teams complexen, wat leidt tot gedragen keuzes en betere investeringsbesluiten. Daarnaast zetten we in op strategische communicatie en stakeholdermanagement, bijvoorbeeld door te anticiperen op de verkiezingen en gesprekken met gemeenteraadsfracties.

In 2025 hebben de programma's tastbare resultaten opgeleverd, waarvan veel inmiddels verankerd zijn in onze dagelijkse werkwijze. Om veranderingen duurzaam te bestendigen, volgen we een integrale aanpak waarin strategie en uitvoering nauw verbonden zijn.

We hebben een duidelijke koers uitgezet en vertaald naar de dagelijkse praktijk, met de ontwikkeling naar een klantgedreven organisatie als leidraad. In 2026 verschuift de focus naar het verbinden van strategische ambities met benodigde capaciteit en middelen. Door slim gebruik van data, gerichte investeringen in leiderschap en het stellen van scherpe prioriteiten, versterken we ons vermogen om veranderingen consistent door te voeren en tijdig bij te sturen om onze doelstellingen te bereiken.

Elke keer een stapje beter

Binnen het programma Elke keer een stapje beter werken we aan het versterken van onze basis: betere data, slimmere processen en meer grip op sturing en besluitvorming. Afgelopen jaar zijn belangrijke stappen gezet, zoals de start van het vastgoeddatabureau, het verbeteren van (vastgoed)datakwaliteit en het ontwikkelen van een informatievisie. Tegelijkertijd zien we dat dit een meerjarige ontwikkeling is. De komende periode ligt de focus op het verder verankeren van datagedreven werken in de organisatie, zodat we eenvoudiger kunnen werken, beter kunnen sturen en onze dienstverlening verder verbeteren.

Ruimte voor ontwikkeling

Het programma Ruimte voor ontwikkeling is de overkoepelende pijler. Het stimuleert de groei van onze medewerkers en ondersteunt onze ontwikkeling tot een lerende organisatie, waarin reflectie, kennisdeling en professionele ontwikkeling centraal staan.

4.2 Onze Standards

Onze klantwaarden zijn vertaald in zogenoemde 'standards'. Deze standards maken duidelijk wat HW Wonen van haar medewerkers verwacht. Het zijn concrete werkafspraken die bijdragen aan een effectieve samenwerking en die de basis vormen voor hoe we met elkaar omgaan. Binnen HW Wonen kent iedereen de vijf standards.



In 2025 hebben we een volgende stap gezet in het verankeren van onze warm-zakelijke cultuur. We hebben ingezet op het consequent toepassen van de standards in ons dagelijks werk en in onze samenwerking. Dit vraagt om leiders en medewerkers die het goede voorbeeld geven, elkaar weten te vinden en elkaar op een professionele en respectvolle manier durven aan te spreken. Eind 2025 is daarom gestart met een leiderschapstraject wat op de drie sporen in de organisatie, medewerkers, teamleiders én het bestuursteam, wordt ingezet. Een sociaal veilige werkomgeving blijft daarbij essentieel. Op deze manier werken we toe naar een cultuur waarin resultaatgerichtheid en menselijkheid hand in hand gaan.

4.3 Ruimte voor ontwikkeling

Bij HW Wonen hechten we veel waarde aan zowel vakinhoudelijke als persoonlijke ontwikkeling. Ons veranderprogramma Ruimte voor Ontwikkeling biedt daarvoor volop ruimte en mogelijkheden, voor iedere medewerker, elk team en de organisatie als geheel.

Onze medewerkersstrategie vormt de basis voor een werkomgeving waarin iedereen zich gewaardeerd en ondersteund voelt. We richten ons op het aantrekken én behouden van medewerkers die aansluiten bij onze kernwaarden, en we blijven investeren in voortdurende ontwikkelkansen. Dit draagt niet alleen bij aan de persoonlijke groei van medewerkers, maar zorgt er ook voor dat zij wendbaar en goed voorbereid zijn om snel in te spelen op veranderingen in onze omgeving.

Volkshuisvestingsvakschool

We zijn gestart met het ontwikkelen van een visie op leren en ontwikkelen. Deze visie vormt de basis voor de verdere uitbouw van de vakschool die HW Wonen voor ogen heeft. Met deze vakschool creëren we een leeromgeving waarin formeel en informeel leren elkaar versterken. Zo investeren we niet alleen in de groei van onze eigen medewerkers, maar dragen we ook actief bij aan de instroom en professionalisering binnen de gehele corporatiesector. Het stimuleren van ontwikkeling en doorgroeimogelijkheden blijft daarbij een belangrijk uitgangspunt.

In 2025 zien we dat leren en ontwikkelen bij steeds meer collega's een vanzelfsprekend onderdeel is geworden van hun dagelijkse werkpraktijk. Maar liefst zeven collega's hebben een volgende stap gezet door intern naar een nieuwe functie over te stappen. Om in 2026 verdere stappen te kunnen zetten in de ontwikkeling van de vakschool is er een adviseur leren en (organisatie)ontwikkeling aangetrokken.

Organisatiestructuur

In 2025 is de werkorganisatie geëvalueerd, die tijdelijk in 2023–2024 was ingevoerd om onze structuur toekomstbestendig te maken. Medewerkers gaven aan dat deze periode soms onrustig was door meerdere gelijktijdige veranderingen en beperkte duidelijkheid. Tegelijkertijd laat de evaluatie zien dat de huidige structuur nu als duidelijker wordt ervaren. Rollen en verantwoordelijkheden zijn voor de meeste medewerkers helder. De toevoeging van de rol van coördinator wordt positief beoordeeld, omdat dit zorgt voor betere afstemming en sneller kunnen schakelen. Wel blijft aandacht nodig voor teamoverstijgende taakverdeling en samenwerking, zodat losse eilandjes binnen de organisatie worden beperkt. Deze inzichten nemen we mee in de verdere ontwikkeling van onze organisatie.

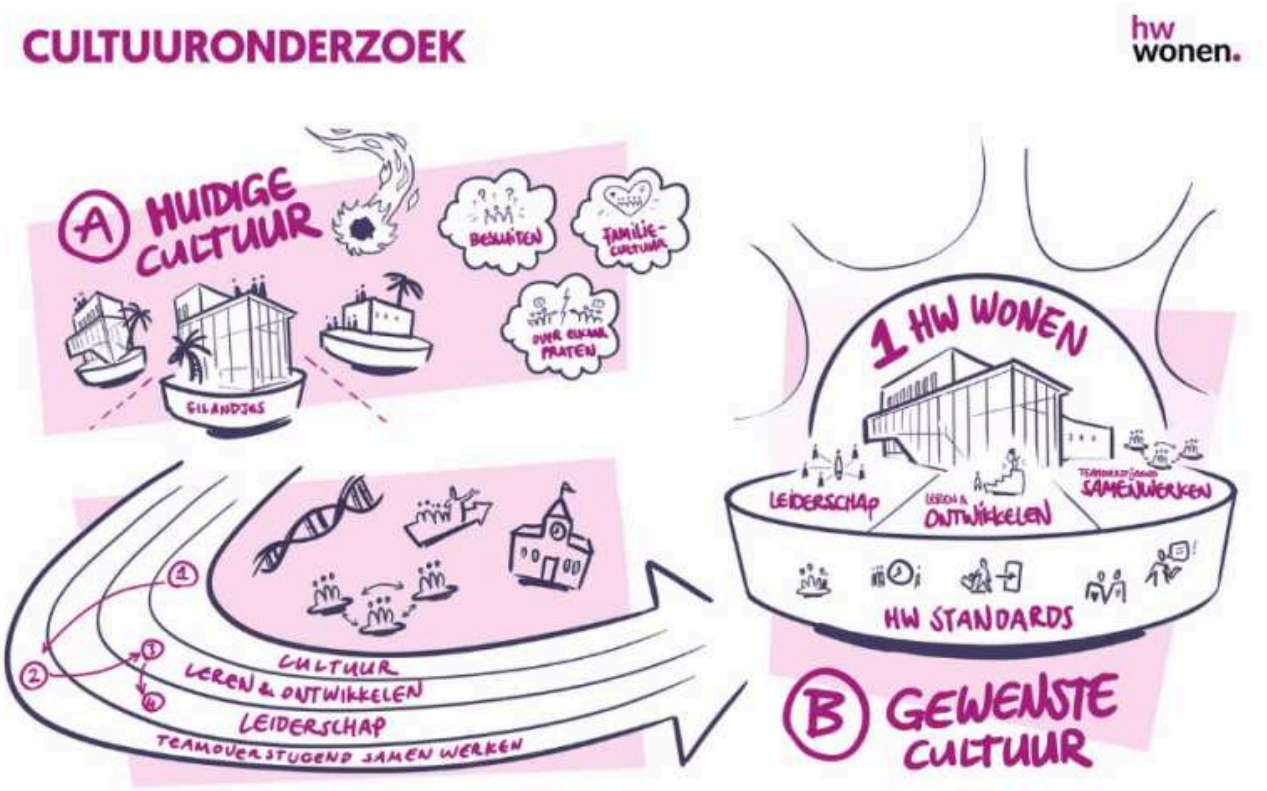
Cultuuronderzoek

In 2025 is vanuit het programma Ruimte voor Ontwikkeling een organisatiebreed cultuuronderzoek uitgevoerd. Hiermee kregen we een actueel beeld van hoe medewerkers de cultuur, samenwerking, leiderschap en veranderingen ervaren. De resultaten zijn gedeeld met het bestuursteam, de teamleiders en vervolgens in interactieve sessies binnen alle teams.

De uitkomsten laten zien dat structureel leren, de balans tussen werkdruk en ontwikkeling, en het behouden van verbinding in een hybride werkomgeving aandacht vragen. Initiatieven zoals de visuele praatplaat en de introductie van de 'Kernwaarde van de maand' helpen daarbij om het HW-DNA verder te verankeren.

Daarnaast ervaren medewerkers sterke verbondenheid met HW Wonen en een goede samenwerking binnen hun teams. Tegelijkertijd blijkt dat verdere ontwikkeling vooral nodig is op het gebied van leiderschap en persoonlijk leiderschap. Medewerkers hebben behoefte aan zichtbaar en consistent voorbeeldgedrag, een duidelijke gezamenlijke lijn binnen het leiderschapsteam en heldere toelichting bij veranderingen. Ook is het nodig om organisatiebreed eigenaarschap te versterken: verantwoordelijkheid nemen, initiatief tonen en in actie komen wanneer situaties daarom vragen, óók wanneer rollen of processen nog niet volledig duidelijk zijn. Dit draagt bij aan betere samenwerking over teamgrenzen heen.

Mede door deze inzichten richt het programma Ruimte voor Ontwikkeling zich in de volgende fase op het versterken van leiderschap en persoonlijk leiderschap in de vorm van eigenaarschap.



Strategische Personeels Ontwikkeling: klaar voor de toekomst

Het Strategische Personeelsontwikkeling (SPO) traject is in 2025 organisatiebreed uitgevoerd. Belangrijke interne en externe ontwikkelingen zijn vertaald naar de gevolgen voor toekomstig werk en de wendbaarheid van de organisatie. Omdat eigenaarschap van medewerkers centraal staat, zijn zij actief betrokken bij het ophalen en

interpreteren van deze ontwikkelingen. Op basis hiervan zijn de cruciale toekomstgerichte kwaliteiten vastgesteld die nodig zijn om de ambitie van HW Wonen te realiseren. Deze kwaliteiten zijn bepaald op organisatie- en teamniveau en vertaald naar herkenbaar gedrag. In teamsessies formuleerden alle teams hun ambitie voor de komende jaren als uitwerking van de organisatiebrede ambitie. Dit resulteerde in teamplannen waarin per team de belangrijkste ontwikkelpunten, benodigde kwaliteiten en vervolgstappen zijn benoemd om gericht te blijven ontwikkelen.

4.4 Personeel

Organogram HW Wonen

Met meer dan 120 betrokken medewerkers bouwen wij elke dag aan een fijn thuis voor onze huurders. Dit doen wij samen met een gedreven bestuur en Raad van Commissarissen.



Organogram HW Wonen

Personeel in 2025

PERSONEEL

110,37 gemiddeld fte

127 medewerkers inclusief bestuurders

INSTROOM

27 medewerkers

waarvan 4 stagiairs en 1 trainee

INTERNE DOORSTROOM

7 medewerkers

Zij kregen een nieuwe functie binnen de organisatie.

UITSTROOM

11 medewerkers

2 pensioen • 1 langdurig ziek • 1 opzegging werkgever • 3 geen contractverlenging • 4 eigen initiatief

GEMIDDELDE LEEFTIJD

44,4 jaar

van alle medewerkers

VROUWEN

65,35 %

van het totaal aantal medewerkers

MANNEN

34,65 %

van het totaal aantal medewerkers

ZIEKTEVERZUIM

7,51 %

stijging ten opzichte van 2024 (6,6%)

KORT VERZUIM

0,43 %

1 t/m 7 dagen

MIDDELLANG VERZUIM

0,55 %

8 t/m 42 dagen

LANG VERZUIM

6,53 %

langer dan 43 dagen

Verschillen maken ons sterker

Wij zien diversiteit en inclusie, zoals ook verankerd in onze medewerkersstrategie, als essentieel voor het realiseren van onze maatschappelijke opdracht. Dit begint bij een evenwichtige samenstelling van onze organisatie en RvC, waarin verschillende achtergronden, competenties en perspectieven samenkomen. Tegelijk werken wij actief aan een sociaal veilige en inclusieve cultuur, waarin medewerkers zich gehoord voelen en elkaar aanspreken vanuit onze kernwaarden betrouwbaar, betrokken, persoonlijk, professioneel en transparant. Onze sturingsfilosofie en standards stimuleren de dialoog, reflectie en het benutten van verschillen in denken en doen.

Nieuwe medewerkerslunch

In juli organiseerden we de jaarlijkse lunch voor onze nieuwe medewerkers. Aan deze lunch namen maar liefst 16 nieuwe collega's deel die we het afgelopen jaar mochten verwelkomen bij HW Wonen! We startten met het voorstellen van onze vertrouwenspersoon, Lisette van der Lans, waarna werd stilgestaan bij het DNA van HW Wonen: wie we zijn, waar we voor staan en hoe we met elkaar samenwerken. Vervolgens zijn we op de fiets gestapt en bezochten we twee projecten in Oud-Beijerland, de Thomaskerk en Lindehoeve. Hier vertelden de collega's van het team Projectontwikkeling met veel enthousiasme over de ontwikkelingen. Tijdens de afsluitende lunch reflecteerden we op vier belangrijke thema's die HW Wonen kenmerken als een ontwikkelgerichte organisatie: onboarding, samenwerking, cultuur en ontwikkeling. Hierbij haalden we enkele verbeterpunten op die ons helpen om onze processen nóg beter te maken.



Medewerkersbetrokkenheid

In 2025 hebben we drie keer de medewerkersbetrokkenheid gemeten via Dialog. De deelname nam gedurende het jaar verder toe, waardoor we een steeds representatiever beeld krijgen. De eNPS bleef over de drie metingen heen boven onze norm van +19 en duidelijk hoger dan het sectorgemiddelde, ondanks een tijdelijke dip begin 2025. De bredere betrokkenheidsscores laten een overwegend positief beeld zien, met aandachtspunten op het gebied van werkdruk, werkplekken, feedback en teamoverstijgende samenwerking. De rode draden uit de onderzoeken worden zowel organisatiebreed als binnen de teams opgevolgd, zodat medewerkers zien dat hun input daadwerkelijk wordt benut.

Medewerkersreis

In 2025 heeft HW Wonen belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling van de medewerkersreis. Het bestuursteam heeft de medewerkersreis formeel vastgesteld als de richtlijn voor een consistente en positieve ervaring van (nieuwe) collega's in alle fasen van hun loopbaan bij HW Wonen. We benaderen de medewerkersreis als een continu verbeterproces, waarbij we steeds kijken hoe we onze processen kunnen versterken op basis van feedback van collega's.

De focus in 2025 lag op het digitaliseren en verbeteren van het onboardingsproces in AFAS. Door dit proces te structureren en te automatiseren, creëren we meer duidelijkheid, betere voorbereiding en een warmere landing voor nieuwe collega's.

Daarnaast is de thuiswerkwinkel geïntegreerd in de onboarding, waardoor nieuwe collega's vanaf de start zelf eenvoudig een complete en ergonomische thuiswerkplek kunnen samenstellen. Hiermee borgen we dat iedere medewerker voldoet aan de Arbo richtlijnen en direct comfortabel en efficiënt kan werken. We doen dit op een duurzame manier: thuiswerkplekken worden na gebruik zorgvuldig ingezameld, gecontroleerd en opnieuw uitgegeven, waardoor we verspilling beperken en bijdragen aan een circulaire werkwijze.

Ook is het volledige ziekteverzuimproces in AFAS geoptimaliseerd en volledig gedigitaliseerd. Door deze processen te stroomlijnen en te automatiseren, is de registratie van verzuim overzichtelijker geworden en verloopt de communicatie tussen medewerkers, leidinggevenden en HR een stuk efficiënter. De digitalisering zorgt voor tijdige meldingen, duidelijke stappen voor alle betrokkenen en minder administratieve belasting, waardoor zowel de

opvolging als de begeleiding van verzuim beter worden ondersteund. Met deze verbetering sluit het verzuimproces beter aan op de bredere medewerkersreis en versterken we onze ambitie om HR processen gebruiksvriendelijk en uniform in te richten.

Bedrijfskleding

In 2025 is met succes nieuw kledingbeleid ontwikkeld en nieuwe bedrijfskleding geïntroduceerd voor collega's met klantcontact. Hiermee geven we gericht invulling aan onze klantcontactstrategie, waarin is opgenomen dat we zichtbaar aanwezig zijn in de wijk en herkenbaar willen zijn voor onze bewoners. De nieuwe kledinglijn ondersteunt deze ambitie door een uniforme, professionele en goed herkenbare uitstraling te bieden.



Vertrouwenspersoon

Lisette van der Lans vervult voor ons de rol van externe vertrouwenspersoon. Zij is verbonden aan het bureau De Vertrouwenspersoon en beschikt over ruime ervaring binnen dit vakgebied. Daarnaast is zij aangesloten bij de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVVV). Als vertrouwenspersoon fungeert Lisette als klankbord, adviseur en begeleider voor medewerkers. Haar belangrijkste taak is het opvangen en ondersteunen van collega's die een vermoeden hebben van een misstand of integriteitsschending. Indien gewenst verzorgt zij voorlichting over integer handelen en verleent zij zowel gevraagd als ongevraagd advies aan het bestuur.

In 2025 heeft de externe vertrouwenspersoon vier meldingen van grensoverschrijdend gedrag ontvangen, één meer dan in 2024. Eén melding betrof een kwestie die eerder in 2024 was gemeld; de overige drie betroffen nieuwe situaties. Twee meldingen zijn na één of meerdere gesprekken informeel afgehandeld, terwijl twee dossiers nog openstaan en mogelijk een vervolggesprek krijgen. Deze meldingen hebben niet geleid tot formele klachten.

Het aantal absolute meldingen is relatief laag, desondanks blijft het belangrijk te beseffen dat niet iedereen die grensoverschrijdend gedrag ervaart dit ook meldt. Dit kan komen door gedachten als "er verandert toch niets" of "het heeft geen zin". Juist daarom is het essentieel dat medewerkers ervaren dat psychosociale veiligheid binnen de hele organisatie serieus wordt genomen, dat het onderwerp regelmatig bespreekbaar is en dat goed voorbeeldgedrag zichtbaar aanwezig is.

De rol van de externe vertrouwenspersoon is in 2025 nadrukkelijk onder de aandacht gebracht, onder meer door haar aanwezigheid tijdens de nieuwkomerslunch en haar bijdrage aan de organisatiebrede bijeenkomst over integriteit.

Organisatiebrede bijeenkomst integriteit

In 2025 organiseerden we een organisatiebrede bijeenkomst rondom het thema integriteit. Medewerkers werden vooraf uitgenodigd om praktijkdilemma's aan te leveren, zodat deze tijdens de bijeenkomst besproken konden worden. De middag startte met een interactieve integriteitsshow, gericht op het op een toegankelijke manier vergroten van bewustwording over integriteit binnen HW Wonen. Aan de hand van herkenbare situaties, dialoog en

reflectie werden medewerkers gestimuleerd om het gesprek hierover met elkaar aan te gaan. Daarnaast werd stilgestaan bij de rol van de vertrouwenspersoon en zijn de ingebrachte dilemma's gezamenlijk besproken. Hiermee dragen we actief bij aan een open, transparante en veilige organisatiecultuur.

4.5 Ondernemingsraad

Vergaderstructuur

De Ondernemingsraad (OR) vergadert tweewekelijks. Vierwekelijks wordt het bestuur en de manager HR uitgenodigd tijdens het overleg. Twee keer per jaar is er een formeel overleg met de directeur-bestuurders en de manager HR. Eén keer per jaar heeft de voorzitter van de RvC een informeel gesprek met de voorzitter van de OR. In deze sessies wordt er van gedachten gewisseld over de ontwikkeling van de organisatiestructuur, het werken bij HW Wonen en overige personele zaken.

In 2025 werd de OR vertegenwoordigd door

- Pieter-Jan Bestebreur (voorzitter)
- Herman van der Klooster (vicevoorzitter)
- Annemarie Zuidweg (secretaris) afgetreden
- Debbie Janssens (lid)
- Kristel Bos (secretaris)
- Paul Oostdijk (lid)



Onderwerpen op de agenda van de OR

- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Periodiek Medisch Onderzoek
- Functiehuis
- Tijdelijke Werkorganisatie
- Beoordelings- beloningsbeleid

Scholing: bijblijven en kennis opdoen

De leden van de OR doen er alles aan om de belangen van de medewerkers zo goed mogelijk te behartigen. In 2025 hebben zij onder begeleiding van een externe begeleider hun kennis vergroot tijdens een voor- en najaar OR-studie-tweedaagse. Het bestuur was een dagdeel aanwezig om van gedachten te wisselen. Daarnaast hebben meerdere leden individueel trainingen gevolgd en samen een training van SBI Formaat (training: wet op de ondernemingsraden).

Achterban op de hoogte houden en signaleren

De OR streeft naar transparante en toegankelijke communicatie, omdat duidelijkheid bijdraagt aan rust en vertrouwen binnen de organisatie. Daarbij is het essentieel dat medewerkers hun signalen, ideeën en zorgen met de OR delen. Om iedereen goed geïnformeerd te houden over lopende onderwerpen en ontwikkelingen, communiceert de OR via de eigen intranetpagina en nieuwsbrieven. Wanneer een onderwerp daarom vraagt, zet de OR enquêtes uit onder medewerkers. Indien nodig worden aanvullende lunchbijeenkomsten georganiseerd om resultaten toe te lichten, vragen te beantwoorden en verdere input op te halen.

H5. Financiële continuïteit

5.1 Effectief omgaan met onze middelen

De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groeien, terwijl bouwkosten stijgen, beleid verandert en betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid onder druk staan. HW Wonen is goed gepositioneerd om deze uitdagingen aan te pakken. Slim investeren in toekomstbestendige oplossingen en efficiënt omgaan met de beschikbare middelen is daarbij essentieel.

Om de continuïteit van onze volkshuisvestelijke opgave te waarborgen, hebben we de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in onderhoud en verduurzaming. In 2025 hebben we volop aandacht besteed aan het verbeteren van onze (vastgoed)data. Dit geeft meer inzicht in toekomstige onderhouds- en investeringsbehoeften.

HW Wonen heeft een gezonde financiële positie, waardoor we de komende jaren kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming. We blijven scherp op een optimale inzet van onze middelen, zodat we onze maatschappelijke taak ook op de lange termijn kunnen vervullen. Dit vraagt om een evenwichtige verdeling van investeringen in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming, afgestemd op de behoeften van onze huidige en toekomstige klanten. We kunnen onze euro immers maar één keer uitgeven.

Samenwerken met andere woningcorporaties is nodig om kennis te delen, middelen efficiënter te gebruiken en landelijk impact te maken. In de regio werken we actief samen aan duurzame oplossingen, met telkens het belangrijkste doel voor ogen te houden: goede en betaalbare huisvesting bieden in de Hoeksche Waard.

Bij HW Wonen staat financiële stabiliteit centraal en werken we aan datagedreven besluitvorming. Betrouwbaar inzicht in onze vastgoeddata helpt ons strategische keuzes te versterken, zodat we gericht(er) kunnen investeren in onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming. Zo spelen we effectief in op de woonbehoeften in de Hoeksche Waard en maken we maatschappelijke impact waar dat nodig is.

5.2 Financiële ratio's

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de woningcorporaties op financiële continuïteit.

Deze beoordeling is gericht op drie onderdelen

1. **Liquiditeit**
   Heeft de corporatie op korte en middellange termijn genoeg geld beschikbaar om haar rekeningen en andere financiële verplichtingen te betalen?
2. **Vermogen**
   Is er nu en in de toekomst voldoende vermogen om zowel bestaande verplichtingen na te komen als eventuele toekomstige risico's op te vangen?
3. **Onderpand**
   Is de waarde van het onderpand hoog genoeg om bij (dreigende) financiële problemen aan de verplichtingen te voldoen?

Voor de berekening van de financiële ratio's is gebruik gemaakt van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. De beoordeling van de financiële continuïteit wordt gebaseerd vijf financiële ratio's:

1. **Interest Coverage Ratio (ICR, rentedekkingsgraad)**
   Meet hoe vaak de corporatie vanuit de operationele kasstroom, zoals huurinkomsten, de verschuldigde rente kan betalen.
2. **Loan to Value (LTV)**
   Geeft inzicht in hoeveel geld er is geleend ten opzichte van de totale waarde van de woningen van de corporatie (op basis van de beleidswaarde).

3. **Solvabiliteitsratio**
   Meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie ten opzichte van het totale vermogen (ook op basis van de beleidswaarde).
4. **Dekkingsratio**
   Meet de verhouding tussen de marktwaarde van leningen en de marktwaarde van de woningen die in onderpand zijn gegeven bij het WSW.
5. **Onderpandratio**
   Meet of de marktwaarde van de woningen die in onderpand zijn gegeven bij het WSW bij discontinuïteit voldoende is om de door het WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Bij HW Wonen zijn de dekkingsratio en onderpandratio nagenoeg gelijk aangezien de gehele leningportefeuille geborgd is door het WSW.

In onderstaande tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw/WSW-normen:

	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	>1,4	4,27	2,57	2,40	2,22	1,96	1,72
LTV	<70%	39,4%	41,1%	45,0%	50,8%	54,9%	58,5%
Solvabiliteit	>30%	56,3%	51,9%	48,8%	45,2%	41,2%	38,6%
Dekkingsratio	<70%	29,5%	26,1%	29,1%	33,3%	36,5%	39,1%
Onderpandratio	<70%	29,3%	30,5%	34,1%	38,9%	42,7%	45,5%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat HW Wonen de komende 5 jaar blijft voldoen aan de externe ratio's van Aw-WSW. In 2025 is de ICR nog boven de 4, maar zal de komende jaren bewegen richting de norm (1,4). Dit laat zien dat we onze beschikbare middelen volop inzetten voor onze doelgroep. Volgens het jaarplan 2025 mag de ICR maximaal 10% afwijken van de norm 3,7. De gerealiseerde ICR bedraagt 4,3 en ligt daarmee boven de afgesproken bandbreedte. De belangrijkste reden hiervoor is dat HW Wonen €2,2 miljoen aan belasting heeft teruggekregen over 2021.

5.3 Onze financiële prestaties

Om beter inzicht te krijgen in de daadwerkelijke financiële prestaties van HW Wonen in 2025, kijken we naar het genormaliseerde resultaat, zonder de invloeden van factoren waar we weinig invloed op hebben. Het reguliere jaarresultaat wordt beïnvloed door zaken als belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en schommelingen in vastgoedwaarde. Deze zaken vervagen het beeld van onze operationele prestaties.

Daarom gebruiken we het genormaliseerde resultaat, oftewel EBITDA: winst vóór aftrek van rente, belastingen, afschrijvingen en (niet gerealiseerde) waardemutaties. Dit resultaat laat zien hoe wij presteren op operationeel niveau, met focus op de onderliggende inkomsten en kosten die direct verbonden zijn aan onze kerntaak: het bieden van betaalbare en duurzame huisvesting.

Jaarresultaat herrekend	2025	2024
Resultaat na belastingen (A)	130.654	110.664
Aanpassingen:		
- afschrijvingen	989	953
- overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.863	28.897
- niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-140.388	-115.693
- netto resultaat overige activiteiten		-
- resultaat financiële baten en lasten	8.708	7.708
- belastingen	2.829	-2.115
Totaal aanpassingen (B)	-97.999	-80.250
Herrekening jaarresultaat (A-B)	32.655	30.415

De basis is het 'resultaat na belastingen', dat wordt aangepast voor de eerdergenoemde posten. In 2025 bedraagt dit resultaat €130,7 miljoen, vergeleken met €110,7 miljoen in 2024, een stijging van €20 miljoen. De grote schommeling in het resultaat wordt veroorzaakt door de waardering van ons vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn €24,7 miljoen hoger dan vorig jaar. Deze post is gestegen, van €113,3 miljoen in 2024 naar €138 miljoen dit jaar.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn in 2025 €29,9 miljoen negatief, een daling van €1 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Deze post bestaat uit de voorziening voor onrendabele investeringen, zowel voor bestaand bezit als voor vastgoed in ontwikkeling. Beide posten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar, vooral door de toename van de projectenportefeuille en stijgende bouwprijzen.

Financiële baten en lasten

De totale financiële baten en lasten in 2025 zijn €1,0 miljoen hoger dan in 2024(€7,7 miljoen), wat vooral komt door een stijging in rente op de reguliere leningen. Dit komt door de stijging van de marktrente.

Belastingen

De vennootschapsbelasting bestaat uit een acuut en een latent deel (verschil tussen commerciële en fiscale waardering). De stijging van de belastinglasten van ongeveer €4,9 miljoen wordt veroorzaakt door een daling van de acute belasting met €5 miljoen en een stijging van de latente belasting met €9,9 miljoen. De effectieve belastingdruk bedraagt 2,2% (2024: -1,9%).

5.4 Het verhaal bij ons vermogen

We beschikken over een groot vermogen, dat niet op de bank staat, maar voornamelijk geïnvesteerd is in onze woningen. De marktwaarde van ons bezit bedraagt eind 2025 €2 miljard. Deze marktwaarde geeft informatie over onze theoretische verdiencapaciteit. Als we al ons vastgoed verkopen, kan de marktwaarde in theorie worden omgezet in liquide middelen. Na het aflossen van onze schulden(marktwaarde €490 miljoen) blijft er €1,5 miljard aan eigen vermogen over.

In 2025 is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van HW Wonen gestegen van € 1.764 miljoen naar € 1.992 miljoen. Deze toename van € 228 miljoen, oftewel bijna 13%, weerspiegelt naast de oplevering van bijvoorbeeld nieuwbouw voor een groot deel de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille op basis van marktontwikkelingen.

De beleidswaarde daalde van € 1.286 miljoen naar € 1.200 miljoen, een afname van 7%. Deze daling hangt samen met een stijging van de markthuren met 9% wat leidt tot een grotere afslag op betaalbaarheid. Wij willen immers onze huren niet zo hard laten stijgen. Daarnaast zorgen hogere onderhoudslasten als gevolg van een toename in mutatieonderhoud, stijgende planmatige onderhoudskosten en prijsinflatie voor een grotere afslag op onderhoud. In tegenstelling tot de marktwaarde wordt de beleidswaarde niet beïnvloed door uitpondscenario's of markthuurontwikkelingen, maar is deze volledig gebaseerd op het eigen beleid van HW Wonen. Dat beleid is sterk gericht op betaalbaarheid, lange termijn exploitatie en instandhouding van de woningvoorraad voor de doelgroep. Hierdoor wordt gerekend met streefhuren die lager liggen dan de markthuur en wordt uitgegaan van een exploitatiehorizon van 60 jaar, zonder eindwaarde.

5.5 Onze maatschappelijke bijdrage

Ons vermogen lijkt op papier groot, maar we hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid. In plaats van al onze woningen te verkopen, verhuren we ze tegen betaalbare prijzen aan onze sociale doelgroep. Hierdoor leveren de woningen veel minder op dan de marktwaarde. Dit noemen we de beleidswaarde.

De beleidswaarde weerspiegelt de werkelijke verwachte waarde volgens ons interne beleid. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is de "maatschappelijke bijdrage" van HW Wonen.

Eind 2025 was de beleidswaarde van ons woningbezit €1,2 miljard, wat de maatschappelijke bijdrage van HW Wonen aangeeft. De maatschappelijke bijdrage bedraagt daarmee €0,8 miljard.

5.6 Blik op de toekomst: onze focus

Strategische focus in 2026

Zoals beschreven in het Koersplan Samen bouwen blijft HW Wonen zich richten op de strategische doelen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De uitvoering van deze doelen is het uitgangspunt van zowel regionale als lokale prestatieafspraken, ondersteund door een intensieve samenwerking met partners zoals de gemeente Hoeksche Waard, de huurdersvereniging en zorg- en welzijnsorganisaties in de Hoeksche Waard.

Toekomstgerichte organisatie

Externe factoren zoals wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de Wet regie volkshuisvesting en de Wet betaalbare huur), stijgende bouwkosten, de energietransitie & netcongestie, immigratiebeleid en de krappe arbeidsmarkt kunnen invloed hebben op het realiseren van onze plannen. Samen bouwen we verder aan een toekomstgerichte organisatie, waarbij strategische personeelsontwikkeling, datakwaliteit (intern) en het behouden van voldoende betaalbare woningen (extern) centraal staan.

Groei en duurzaamheid: 10.000 sociale en duurzame huurwoningen in 2035

Om te voldoen aan de woningbehoefte in de Hoeksche Waard, moet de sociale woningvoorraad groeien naar 10.000 woningen. We verwachten dit aantal in 2035 te bereiken. Een belangrijk project hierbij is de gebiedsontwikkeling Stougjeswijk in Oud-Beijerland. Hier worden ruim 2.500 woningen gerealiseerd. Wij streven naar 30% sociale huurwoningen in dit project.

De komende 10 jaar verwachten we € 700 miljoen te investeren in het bouwen van nieuwe woningen en € 400 miljoen in het verduurzamen van bestaande woningen. Bij verduurzaming zorgen we ervoor dat woningen energiezuiniger worden en dat we geen E-, F- of G-label meer hebben.

De risico's bij deze investeringen zijn onder andere de beschikbaarheid van bouwmaterialen, vertragingen in de vergunningverlening en stijgende bouwkosten.

Voldoende financiële slagkracht voor plannen en ambities

De komende tien jaar staat HW Wonen voor een grote investeringsopgave van meer dan € 1 miljard. Deze investeringen zijn groter dan de operationele kasstromen, waardoor extra financiering nodig is. De financiering komt voornamelijk uit geborgde leningen van het WSW, terwijl commerciële financiering wordt aangetrokken voor de niet-DAEB activiteiten.

De rentelasten stijgen naarmate de leningportefeuille groeit. Bij volledige uitvoering van onze plannen verwachten we dat de rentelast van € 8,7 miljoen in 2025 oploopt tot € 37 miljoen in 2034. HW Wonen houdt het renterisico goed in de gaten en gebruikt een combinatie van vaste en roll-over leningen om de flexibiliteit in de portefeuille te waarborgen.

We streven naar een goede balans tussen kasstromen en financiering. Door onze roll-over faciliteit flexibel in te zetten, minimaliseren we het risico op overliquiditeit. Ondanks de stijgende investeringen en rentelasten blijft de operationele kasstroom sterk, met een gemiddeld niveau van € 2.350 per woning, boven het sectorgemiddelde. Dit biedt ons voldoende ruimte om door te gaan met investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

H6. Governance, Risk en Compliance

Wij streven ernaar een professionele, open en integere organisatie te zijn, waarbij maatschappelijke middelen op een verantwoorde manier worden ingezet. Dit vereist goed bestuur, effectief toezicht en een sterke onderlinge samenwerking.

6.1 Corporate Governance

De Governancecode biedt woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. In de Governancecode Woningcorporaties 2025 zijn normen en waarden vastgelegd waaraan kan worden getoetst. De code bevat normen over onderwerpen zoals integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke betrokkenheid en risicobeheersing. HW Wonen onderschrijft deze code en heeft een zelfevaluatie uitgevoerd, waaruit blijkt dat we voldoen aan de beginselen van de code.

KPI's en PDCA

In ons koersplan 'Samen bouwen' zijn ambities vertaald naar kritieke prestatie-indicatoren (KPI's). Deze worden gepresenteerd in een dashboard, inclusief toelichting over de voortgang en eventuele aandachtspunten in de tertiaalrapportages. Maandelijks vindt overleg plaats met de KPI-eigenaren. Tijdens deze prestatiedialoog wordt de voortgang besproken en worden acties geformuleerd. Door de PDCA-cyclus goed in de organisatie te verankeren, wordt de verantwoording over de strategische doelstellingen bij de teams gelegd. Dit zorgt voor betere sturing door het bestuur.

6.2 Onafhankelijke accountant

Elk jaar bespreekt de auditcommissie het functioneren van de accountant en rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen (RvC). Met ingang van boekjaar 2024 is EY Accountants B.V. (hierna: EY) de extern accountant van HW Wonen. Na afloop van het eerste controlejaar, heeft een gezamenlijke evaluatie plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze evaluatie is geconcludeerd dat we tevreden zijn. EY handelt pro-actief en constructief in de samenwerking en stelt de organisatie op professionele wijze scherp. De frisse blik draagt bij aan het verder verbeteren en versterken van de interne beheersing.

6.3 Onafhankelijke controlfunctie

Bij HW Wonen is de Corporatiecontroller verantwoordelijk voor de onafhankelijke controlfunctie, zoals beschreven in de herziene Woningwet. In het financieel reglement beleid en beheer is vastgelegd waarbij de Corporatiecontroller minimaal betrokken moet zijn. De corporatiecontroller is rechtstreeks onder het bestuur gepositioneerd en heeft de mogelijkheid om zaken naar de RvC te escaleren. In 2025 voerde de corporatiecontroller gesprekken met zowel de auditcommissie als de RvC zonder aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast heeft de Corporatiecontroller een adviserende rol richting de RvC en woont vergaderingen van de auditcommissie bij. Voor RvC-vergaderingen heeft de Corporatiecontroller een standing invitation en is op relevante onderwerpen aanwezig.

3-lines-model

Binnen HW Wonen werken we volgens het 3-lines-model. Door deze drie lagen van controle minimaliseren we risico's en fouten in onze bedrijfsvoering. De eerste verdedigingslinie bestaat uit de teamleiders (proceseigenaren), die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van activiteiten en de behaalde resultaten. De tweede lijn ligt bij de Business Controllers en Projectcontroller, die deel uitmaken van het team Finance & Control. Zij toetsen rapportages en investeringsvoorstellen, fungeren als sparringpartner voor de proceseigenaren en geven advies bij belangrijke besluiten. De derde lijn wordt gevormd door de Corporatiecontroller, die – samen met de business controllers - interne audits uitvoert, de financiële continuïteit en doelmatigheid van processen toetst, en het bestuur en de RvC adviseert over besluitvorming en effectiviteit.

Betrouwbaarheid van financiële informatievoorziening

De Business Controllers controleren de kwaliteit van documenten binnen de planning- en control cyclus. De Corporatiecontroller beoordeelt hoe de rapportages zijn geborgd en voert een algehele toetsing en analyse uit op de rapportages die naar het bestuur, de RvC en externe toezichthouders worden gestuurd. In 2025 ging het om de tertiaalrapportages, het jaarplan 2026, de meerjarenbegroting 2026-2030 en het treasuryjaarplan 2026.

Naleving van wet- en regelgeving, beleid en procedures

De Business Controllers toetsen beleidsvoorstellen, fasedocumenten en besluiten die aan het bestuur worden voorgelegd. Fasedocumenten en vastgoedbesluiten worden in de Investeringsadvies Commissie (IAC) beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde criteria. De Corporatiecontroller evalueert het proces, de afstemming met bestaande doelstellingen en beleid, en de naleving van wet- en regelgeving. Ook wordt de impact op de financiële continuïteit van HW Wonen beoordeeld. De schriftelijke adviezen van de Business Controllers, IAC en Corporatiecontroller worden aan het bestuur en de RvC verstrekt en meegenomen in de besluitvorming.

6.4 Risicomanagement

Strategische risico's

Onze strategische risico’s hebben wij in afstemming met extern deskundigen van Accent Advies geactualiseerd. Uit de risico-analyse zijn strategische risico's geïdentificeerd. De belangrijkste vijf risico's zijn hieronder in de tabel nader toegelicht met een nadere duiding van de beheersmaatregelen. De risico's zijn gekoppeld aan een risico-eigenaar. Deze eigenaren zijn verantwoordelijk voor het monitoren en beheersen van de risico’s. De voortgang en evaluatie van deze risico’s worden inzichtelijk gemaakt in de tertiaalrapportages.

Top-5 strategische risico's	Toelichting risico's	Beheersmaatregelen	Kans	Impact
Lokale politiek Het risico dat de lokale politiek besluiten neemt die de realisatie van de doelstellingen van HW Wonen negatief beïnvloeden.	1. Er komen gemeentelijke verkiezingen aan. Het risico bestaat dat er een burgemeester c.q. wethouders komt die minder waarde hecht aan sociale woningbouw (en we moeten gaan heronderhandelen). 2. We zijn voor veel zaken afhankelijk van de gemeente waar vaak onvoldoende capaciteit is, zowel kwantitatief als kwalitatief, waardoor projecten worden vertraagd of regierol niet wordt genomen. 3. De gemeente wil nog wel 30% sociaal bezit toegevoegd zien op een project, maar er is steeds tegenwerking van commerciële partijen die dit niet willen. 4. Naast de gemeente hebben we ook te maken met de Provincie Zuid Holland die een eigen agenda heeft (o.a. ten aanzien van waar wel/niet bouwen, binnenstedelijk of uitleggebieden)	· We onderhouden op veel terreinen met de gemeente contact (ambtelijk). Indien nodig kunnen we eenvoudig opschalen naar bestuurlijk niveau. · We gaan pro-actief in gesprek met alle politieke partijen die actief zijn in de gemeente Hoeksche Waard om onze visie op het oplossen van vraagstukken te bespreken. · We nemen deel aan omgevingstafels waar met gemeente en andere (commerciële) partijen wordt gesproken over ontwikkelingen en het gezamenlijk oplossen van vraagstukken.	Hoog	Hoog
Landelijke politiek Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt die de realisatie van de doelstellingen van HW Wonen negatief beïnvloeden.	1. De impact van het landelijk politieke risico is groter geworden. Huurbevriezing is hiervan een goed voorbeeld. Er is nog steeds een meerderheid in de Tweede Kamer die een zeer gematigd huurbeleid voorstaat. De Hoekse Waard is aangewezen als versnelling locatie. 2. VRO /AEDES ondersteunen brede solidariteit in de sector. Het risico bestaat dat HW Wonen – door wettelijke of sector-brede verplichtingen – financieel of organisatorisch moet bijdragen aan de problemen van andere corporaties, ongeacht de eigen strategie, financiële positie of risicobereidheid (zie ook vastgoed opgave).	· Strategie & Beleid en andere afdelingen en functionarissen, zoals de bestuurssecretaris en Vastgoedontwikkeling, volgen wijzigingen in wet- en regelgeving en bespreken deze in overleggen. · HW Wonen voert periodiek scenarioanalyses uit om financiële gevoeligheden in kaart te brengen, zowel bij de meerjarenbegroting als tussentijds. Signaalwaarden voor financiële kengetallen van Aw en WSW helpen om negatieve financiële effecten van politieke besluiten op te vangen. · De portefeuillestrategie wordt jaarlijks herijkt om aan te sluiten op de actuele wet- en regelgeving.	Hoog	Hoog
Samenwerking WWZ HW Wonen heeft een relatief hoog aandeel zorg- en maatschappelijk vastgoed (7%).	1. In het realiseren van haar ambities is HW Wonen sterk afhankelijk van de samenwerking met ouderen-, zorg- en welzijnspartijen. Het realiseren van deze ambities verloopt moeizaam omdat de urgentie van samenwerking niet bij alle andere partijen even sterk is ontwikkeld. De gemeente moet regie voeren maar doet dat onvoldoende. Iedereen kijkt naar HW Wonen. · Deze moeizame samenwerking speelt zich af tegen een context waar (i) de regio Hoekse Waard sneller vergrijst dan landelijk en (ii) met komst van private equity partijen in de zorg en bij ketenpartners, samenwerking steeds moeilijker wordt. Zij zoeken enerzijds meer rendement maar zijn ook minder toegankelijk (dan bijvoorbeeld familiebedrijven). · Door de extramuralisering kijken zorgpartijen anders naar hun verdienmodel en zorgvastgoed, wat gevolgen kan hebben voor de courantheid van ons zorgvastgoed.	· We zetten in op intensieve samenwerking en bestuurlijk overleg. We hebben een bestuurlijk goedgekeurde visie voor wonen, welzijn en zorg.	Hoog	Hoog

Top-5 strategische risico's	Toelichting risico's	Beheersmaatregelen	Kans	Impact
Cyber security / AI Het risico dat cyberaanvallen en/of externe fraude leiden tot verstoring of ondermijning van de dienstverlening van HW Wonen als gevolg van een toenemende cyberdreiging in de maatschappij, de opkomst van AI en de verdergaande mogelijkheden om deze toe te passen ten behoeve van misleiding (=fraude).	· De impact van een cyberaanval is groot. Systemen worden tijdelijk onbruikbaar, wat leidt tot verstoring aan de dienstverlening aan huurders en hoge druk voor medewerkers om dit zo goed mogelijk voort te zetten.	· We hebben een nulmeting uitgevoerd en op basis hiervan een roadmap ontwikkeld om – met externe ondersteuning van een deskundig bureau – binnen afzienbare termijn te voldoen aan de BIC 4.0. · Als onderdeel van de roadmap hebben een learningprogramma voor medewerkers ingericht om het bewustzijn te vergroten.	Hoog	Hoog
Duurzaam Prestatiemodel Op landelijk niveau is er een disbalans tussen opgaven en middelen.	· HW Wonen staat er nu goed voor, maar verwacht dat bij de realisatie van al haar ambities na 2031 de ICR (structureel) wordt overschreden. Het strategisch risico van het creëren van een duurzaam verdienmodel is daarmee relevant en wordt ook als meer kritisch ervaren. · Vanuit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) ontstaat er in toenemend mate druk om op regionaal niveau opgaven en middelen af te stemmen, waarbij verwacht wordt dat corporaties elkaar ondersteunen waar nodig ('solidariteit'). · Als middenhuur borgbaar wordt, dan zal er ook druk ontstaan bij HW Wonen om hieraan bij te dragen, wat verder druk zet op de financiële positie.	· We monitoren ontwikkelingen in wetgeving en balans tussen opgaven en middelen voortdurend op landelijk en regionaal niveau. · In de begroting rekenen we scenario's door die mede gebaseerd zijn op de NPA en solidariteit.	Hoog	Hoog

De tabel geeft een overzicht van strategische risico's met een hoge kans en impact, c.q. een hoge risicoscore. Bij de risico-analyse hebben we ook strategische risico's geïdentificeerd waarvan de kans en/of de impact thans lager worden ingeschat. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Professioneel opdrachtgeverschap (risicoscore: gemiddeld). Ten aanzien van de vastgoeduitgaven hebben we dit geborgd in onze interne beheersing. De contractmanager en de Inkoopadviescommissie vervullen hierbij een belangrijke rol. Bij het afsluiten van contracten is het vier-ogen principe geborgd en vindt een externe juridische toets plaats. In 2025 heeft de corporatiecontroller een frauderisico-analyse opgesteld. Uit de analyse komt naar voren dat ten aanzien van de niet-vastgoed gerelateerde inkopen nog wel stappen zijn te zetten om de interne beheersing te verbeteren. Hieraan wordt thans een verdere invulling gegeven.
- Reputatie (risicoscore: gemiddeld): De afgelopen jaren hebben we grote stappen gezet in het verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening. De A status is najaar 2025 herbevestigd. We hebben een stakeholder-beleid vastgesteld en geïmplementeerd. Onze reputatie heeft indirect ook verband met thema's zoals hiervoor benoemd in de tabel. Een voorbeeld hiervan is cyber security: een hack en het ontvreemden van informatie en gegevens heeft ook een negatieve impact op onze reputatie. • Klimaatverandering (risicoscore: gemiddeld): Klimaatverandering kan een impact hebben op de kwaliteit en verhuurbaarheid van onze voorraad. Uit onze conditiemetingen – waarbij de gehele voorraad eens in de paar jaar geschouwd wordt – en klachtenregistratie komen op dit moment geen signalen naar voren dat er sprake is van concrete technische problemen. De impact hiervan kan groot zijn en daarom blijven wij alert op het tijdig signaleren van mogelijke problemen.
- Renterisico (risicoscore: gemiddeld): Toekomstige vastgoedopgaven financieren we in hoge mate door het aantrekken van nieuwe leningen. Dat heeft in de toekomst een drukkend effect op onze Interest Coverage Ratio. Het aandachtspunt van een Duurzaam Prestatie-Model (DPM) is ook benoemd in de top vijf van genoemde risico's. In 2026 actualiseren we onze financiële strategie om een DPM te blijven waarborgen.

Risicobereidheidsprofiel

De komende jaren willen wij onze investeringskracht verder vergroten. In de meerjarenbegroting is een ambitieus investeringsniveau opgenomen, waarvan de financiering voor een groot deel met nieuwe leningen wordt ingevuld. Daarom hebben wij met hulp van externe experts ons risicobereidheidsprofiel verhoogd van neutraal (2024) naar neutraal/gematigd offensief (2025). Dit houdt in dat we bij strategische en andere keuzes bereid zijn onzekerheden en risico's te aanvaarden om kansen te benutten.

In 2026 zetten we verdere stappen om onze risicovolwassenheid te vergroten en nog beter aan te sluiten bij onze risicobereidheid. Dit vraagt om een verdere versterking van risicomanagement op zowel tactisch als operationeel niveau, evenals een grotere focus op eigenaarschap en leiderschap bij proceseigenaren. Binnen ons veranderprogramma Hart voor de Klant wordt daarom intensief ingezet op Strategische Personeels Ontwikkeling (SPO). Cultuur, houding en gedrag spelen hierin een belangrijke rol.

Operationele activiteiten

We voeren, als onderdeel van de interne audits, risicosessies uit om operationele risico's in processen beter in kaart te brengen. Elk jaar ontvangen we een managementletter van de accountant, met aanbevelingen om de administratieve organisatie en interne beheersing te versterken. Deze punten worden vertaald naar actiepunten, waarvan de voortgang wordt gerapporteerd via periodieke tertiaalrapportages.

Frauderisico's

Onze frauderisico-analyse is in 2025 geactualiseerd om beter inzicht te krijgen in de belangrijkste risico's en verbetermogelijkheden voor het beheersen van fraude(risico's). Hierbij hebben we de fraudedriehoek als uitgangspunt genomen, die bestaat uit drie risicofactoren: gelegenheid, rationalisatie (het goedpraten van fraude) en druk (motivatie). De kans op fraude stijgt wanneer één of meer van deze factoren aanwezig zijn.

Meerdere sessies tussen de Corporatiecontroller en proceseigenaren zijn georganiseerd om het bewustzijn van frauderisico's te vergroten en gezamenlijke inzichten te ontwikkelen over de beheersing daarvan. Uit de analyse blijkt dat we op verschillende gebieden aanvullende maatregelen nemen om de risico's beter te beheersen. Het gaat hier om:

- Inkopen (opdrachtverstrekking en prestatielevering).
- Informatiebeveiliging en cybersecurity.
- Geldstromen van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) waarin we betrokken zijn.

6.5 Integriteit

Integriteit is een onderdeel van goede governance bij HW Wonen en heeft volop de aandacht. We hebben een Integriteitscode, beschikken over een actuele Meldregeling vermoeden misstand of onregelmatigheid en er is zowel een (interne) integriteitscoördinator (Manager HR) als een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Jaarlijks worden er activiteiten georganiseerd om de bewustwording rondom integriteit en ongewenste omgangsvormen te vergroten. In het najaar van 2025 hebben we bijvoorbeeld een integriteitsbijeenkomst georganiseerd voor alle medewerkers. Het gezamenlijk bespreken van dilemma's is onderdeel geweest van het programma. Tijdens deze bijeenkomst heeft ook de extern vertrouwenspersoon zich voorgesteld aan alle medewerkers. Gedurende het jaar worden sessies georganiseerd waarbij nieuwe medewerkers kennis maken met onze extern vertrouwenspersoon. In 2026 zullen we onze beleidsdocumenten, waaronder de Integriteitscode, actualiseren. De externe vertrouwenspersoon zal ons hierbij ondersteunen.

De externe vertrouwenspersoon heeft een jaarverslag uitgebracht over 2025. Hieruit blijkt dat er geen meldingen zijn ontvangen van een vermoeden van een misstand (integriteit). Wel zijn er vier meldingen ontvangen van ongewenste omgangsvormen.

Inventarisatie nevenfuncties en privébezit

Er is een inventarisatie gedaan van nevenfuncties en privébezit van vastgoed onder medewerkers. De uitkomsten zijn door de Corporatiecontroller onderzocht, waarbij geen risico's op belangenverstrengeling werden geconstateerd. Wel is gebleken dat we op sommige punten duidelijker moeten zijn over onze verwachtingen richting medewerkers, zoals het (tijdig melden van) bezit van vastgoed, nevenfuncties, persoonlijke geschenken en uitnodigingen. In 2026 actualiseren en verduidelijken wij op dit punt onze Integriteitscode.

Meer bewustzijn

Op verschillende manieren hebben wij gewerkt aan het vergroten van het risicobewustzijn rondom fraude en integriteit. We zijn gestart met een nieuw learningprogramma (ARDA) om het bewustzijn van medewerkers van risico's van informatiebeveiliging, waaronder phishing, te vergroten. Het bestuursteam nam begin 2025 deel aan een crisissimulatie. In 2025 hebben we een digitaliseringsstrategie met implementatieplan vastgesteld.

6.6 Intern controleplan

De Corporatiecontroller stelt elk jaar een intern controleplan op, waarin ook interne audits zijn opgenomen. Deze audits onderzoeken of het risicomanagement en de beheersing van processen bijdragen aan het behalen van de doelstellingen uit het koersplan. Tijdens audits wordt niet alleen gekeken naar beheersingsmaatregelen, maar ook naar houding, gedrag en cultuur. De bevindingen worden gedetailleerd vastgelegd en gebruikt om de administratieve organisatie en interne controle te verbeteren. De resultaten worden besproken met teamleiders, proceseigenaren, het bestuursteam, de auditcommissie en RvC.

In het jaar 2025 zijn audits uitgevoerd ten aanzien van cyber security, frauderisicobeheersing, verhuurproces en vastgoedprojecten (nieuwbouw, verduurzaming en planmatig onderhoud). Door de proceseigenaren en teamleiders is een verbeterplan opgesteld. In het najaar van 2026 wordt de opvolging van de verbeterpunten opnieuw getoetst.

6.7 Compliance

Wij zorgen ervoor dat wet- en regelgeving, interne procedures en geldende spelregels nageleefd worden. Het is de verantwoordelijkheid van medewerkers, teamleiders, managers en het bestuur om hieraan bij te dragen. We toetsen bij het aangaan van verplichtingen of we voldoen aan de relevante regelgeving. De verantwoordelijkheid ligt primair bij de teamleiders (eerste lijn), die hierbij ondersteund worden door Team Finance & Control (tweede lijn). De Corporatiecontroller (derde lijn) beoordeelt onafhankelijk de risico's, beheersing en compliance binnen de organisatie. Dit wordt ook periodiek besproken in de Governance-, Risk- en Compliance-commissie.

Oordeelsbrieven externe toezichthouders

Van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hebben wij de toezichtsbrief ontvangen met de conclusie dat aan HW Wonen een lage risico-inschatting is toegekend, op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ook de brief inzake rechtmatigheid bevat positieve conclusies (i.e. voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, geen sprake van overcompensatie en voldoen aan de WNT normen).

Van het WSW hebben wij de bevestiging ontvangen dat aan HW Wonen een stabiel laag/gemiddelde risico-score is toegekend. Tevens is geconcludeerd dat HW Wonen borgbaar is. In het najaar van 2025 is het borgingsplafond door het WSW op ons verzoek verhoogd om geborgde financiering van de aankoop van complex Gravin van collega-corporatie de SOR mogelijk te maken.

6.8 Bestuur

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Op strategisch niveau zijn beide bestuurders verantwoordelijk voor de klant, inkoop en de bredere volkshuisvestelijke opgave. Sturing op de doelen uit het koersplan is een gezamenlijke verantwoordelijkheid evenals klanttevredenheid en organisatieontwikkeling. Portefeuillemanagement, opdrachtgeverschap en strategisch personeelsbeleid zijn ook gezamenlijke aandachtsgebieden.

Daarnaast geldt er een taakverdeling met aandachtsgebieden waarop één van beide bestuurders primair aanspreekbaar is. Deze is als volgt:

Dennis Lausberg	Johan Schudde
Gebieds- en vastgoedontwikkeling	Financiële beleid en marktwaardebepaling
Vastgoedmanagement en -beheer	Bedrijfs-, huur- en vastgoedadministratie
Governance	VVE-beheer
Sociaal beheer	ICT, data en digitalisering
Communicatie	Control / audit
Wonen, Welzijn en Zorg	HRM
Stakeholders	Compliance, Autoriteit wonen, WSW

Portefeuilleverdeling van het bestuur

Statuten HW Wonen en Reglement bestuur

In de statuten van HW Wonen en het Reglement bestuur, vastgesteld door de RvC, is vastgelegd welke besluiten het bestuur neemt, met of zonder voorafgaande goedkeuring van de RvC. Het reglement beschrijft de rolverdeling tussen het bestuur, de RvC, de RvC-commissies, de corporatiecontroller en bestuurssecretaris en de medezeggenschap, zowel intern als extern. Het voldoet aan de eisen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet, de Wet op de Ondernemingsraden en de Wet Huurder-Verhuurder.

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC door de benodigde informatie te verstrekken en onder andere de inrichting van de interne beheersing te bespreken. De statuten en het reglement zijn beschikbaar op de website van HW Wonen. In 2025 zijn zowel de sturingsfilosofie als RvC-toezichtsvisie geactualiseerd.

Bestuursteam

Besluiten worden genomen in vergaderingen van het bestuursteam, dat bestaat uit de twee bestuurders. De bestuurssecretaris, de managers van Finance en Control, - Strategie en Beleid, HR en Klant en de Corporatiecontroller maken deel uit van het bestuursteam in een adviserende rol en fungeren als klankbord voor het bestuur. Het bestuursteam komt om de twee weken bijeen. In 2025 vonden er 25 vergaderingen plaats.

Samenstelling

De samenstelling van het bestuursteam van HW Wonen zag er in 2025 als volgt uit:

- Dennis Lausberg, directeur-bestuurder
- Johan Schudde, directeur-bestuurder
- Mariëlle van Egmond, manager HR
- Michel de Jong, manager Finance & Control
- Marleen Roekx, manager Strategie & Beleid
- Stèphanie Limberg, manager Klant
- Plony Groenendijk, bestuurssecretaris
- Marc Robijns, Corporatiecontroller

Geen tegenstrijdig belang

In 2025 waren er bij de besluitvorming door het bestuur geen onverenigbaarheden. Er zijn geen transacties geweest met een tegenstrijdig belang. Het bestuur bekleedde geen functies die in strijd zijn met de statuten. Ook zijn er door het bestuur geen activiteiten uitgevoerd die concurreren met de belangen van HW Wonen. Wat vastgoedbezit betreft, beschikken beide bestuurders over één woning voor eigen bewoning.

Nevenfuncties bestuur

Dennis Lausberg	Johan Schudde
Bestuurslid Vereniging De Brede Stroomversnelling.	Lid Raad van Toezicht Stichting Verhalenhuis Belvédère / Monument Kaap Belvédère.
	Lid NBA Sectorcommissie Woningcorporaties.
	Lid Raad van Toezicht Emergis.

Bezoldiging bestuurders

De gegevens van de bezoldiging van bestuurders en de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector is opgenomen in de jaarrekening. De beloning van beide directeur-bestuurders is overeenkomstig de vastgestelde WNT-norm voor 2025 van €206.000,- (bezoldigingsklasse F).

Permanente educatie bestuur

HW Wonen hecht waarde aan permanente educatie van het bestuur. Deze educatie draagt bij aan het continu verbeteren van het functioneren van het bestuur. Bestuurders van woningcorporaties, aangesloten bij Aedes, zijn verplicht om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 over de laatste 3 jaar. Beide bestuurders voldoen hieraan.

In 2025 heeft Dennis Lausberg actief geïnvesteerd in zijn persoonlijke ontwikkeling. Belangrijke onderdelen hierbij waren intervisie en coaching op basis van een persoonlijk assessment. De intervisie bood hem waardevolle inzichten in eigen drijfveren en ruimte voor reflectie op zijn leiderschap. De thema's 'eigenaarschap' en 'verbinding' stonden hierbij centraal.

Op inhoudelijk vlak heeft hij zijn kennis verder verdiept door het volgen van meerdere masterclasses op het gebied van gebiedsontwikkeling. Hierbij kregen thema's als netcongestie, circulariteit en parallel plannen bijzondere aandacht. Deze thema's zijn steeds relevanter voor de opgaven van woningcorporaties.

Bijzonder trots is hij op zijn bijdrage bij de totstandkoming van het AEDES-zelfinzicht model bij gebiedsontwikkeling. Niet alleen heeft hij hierbij zijn eigen kennis verder verbreed. Het heeft geleid tot een praktisch instrument dat corporaties ondersteunt bij het maken van integrale afwegingen in gebiedsgerichte opgaven.

Johan Schudde volgde relevante masterclasses op het gebied van AI, Wet Regie Volkshuisvesting en financieel beleid. Actuele thema's in de context van de sector én van HW Wonen.

Daarnaast heeft hij geïnvesteerd in persoonlijke ontwikkeling, waarbij intervisie een belangrijke rol speelde. Door het gesprek aan te gaan met bestuurders uit de corporatiesector en aangrenzende sectoren, heeft hij waardevolle inzichten opgedaan, ervaringen gedeeld en zijn leiderschap verder ontwikkeld. Thema's als 'disfunctioneel' en 'antifragiel' leiderschap en 'ontgroeven' stonden daarbij centraal.

De onderwerpen zijn bewust gekozen in aanloop naar het jaar 2026 waarin HW Wonen aan de slag gaat met data, organisatieontwikkeling en het nieuwe Koersplan waarbij ook het duurzame verdienmodel van HW Wonen een belangrijk thema is.

	2021	2022	2023	2024	2025
Dennis Lausberg	66	111	84	56	56
Johan Schudde	104	83	113	121	56

H7. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) speelt een belangrijke rol bij het toezien op het bestuur van HW Wonen. Zij bewaakt de strategie, de resultaten en de werking van de organisatie en dat het beleid in lijn is met wet- en regelgeving.

7.1 Vooraf

Het Koersplan Samen bouwen (2023-2026) vormt de basis voor onze maatschappelijke opdracht en geeft richting aan onze activiteiten. In het derde jaar van dit strategische plan kijkt de RvC tevreden terug op de behaalde resultaten. Er zijn belangrijke stappen gezet in onze volkshuisvestelijke opgave en in de ontwikkeling van onze organisatie. Onze A-status op klanttevredenheid, het behalen van gemiddeld energielabel B, de positieve resultaten van medewerkersonderzoeken en de gemaakte afspraken rondom de projecten Stougjeswijk en De Gravin in Oud-Beijerland laten zien dat de inzet op leiderschap, professionaliteit en betaalbaarheid werkt. Ook in het laatste jaar van het Koersplan zet HW Wonen de financiële middelen doelgericht in om de ambitieuze plannen te realiseren.

In dit verslag beschrijft de RvC zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2025 invulling is gegeven.

7.2 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Toezichtvisie

De RvC beschikt over een toezichtvisie waarin is vastgelegd wat hij onder goed toezicht verstaat. Deze visie beschrijft de eigen taakopvatting, doelstellingen en maatschappelijke betrokkenheid van de RvC. Daarnaast wordt het belang van structurele verantwoording aan zowel interne als externe belanghebbenden benadrukt.

In 2025 is de toezichtvisie geactualiseerd en opnieuw vastgesteld mede op basis van de toetsingscriteria uit de VTW Handreiking Toezichtvisie 2022. In de vernieuwde visie is expliciet aandacht besteed aan waardegedreven toezicht. Dit houdt in dat de RvC niet alleen toeziet op de maatschappelijke betekenis van HW Wonen, maar ook actief meedenkt en inhoudelijke discussies stimuleert vanuit een breed maatschappelijk perspectief.

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen HW Wonen. De RvC adviseert het bestuur, zowel op verzoek als ongevraagd, en is als werkgever verantwoordelijk voor benoemingen en arbeidsvoorwaarden.

De volledige taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten.

Lees hier meer over op hwwonen.nl

7.3 Samenstelling en deskundigheid RvC

De RvC bestaat uit vijf leden die voldoen aan algemene functie-eisen en beschikken over diverse specifieke deskundigheden. Dit zorgt voor een brede en deskundige toezichtfunctie binnen HW Wonen. In 2025 bleef de samenstelling van de RvC ongewijzigd.

Per 26 maart 2026 is de heer Van Rijsbergen aftredend en niet herkiesbaar. Het voorzitterschap is intern ingevuld door mevrouw A.H. van Steensel. Hierdoor is een vacature ontstaan en in het najaar van 2025 een openbaar wervingstraject voor een huurderscommissaris gestart. Het werving- en selectieproces is begeleid door een extern expertisebureau en is inmiddels afgerond. De heer R.P.O. Kramer is op voordracht van de huurdersvereniging na de op 19 februari 2026 ontvangen ministeriële goedkeuring benoemd als huurderscommissaris.



Het overzicht hieronder toont de profielen waaraan de commissarissen in het verslagjaar voldeden.



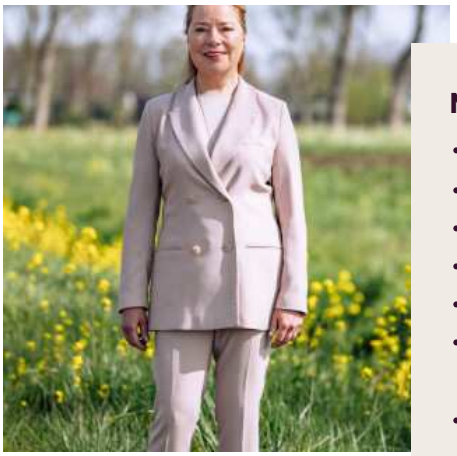
De heer mr. B.K.A. (Bart) van Rijsbergen (1964)

- Functie: Voorzitter (op huurdersvoordracht)
- Expertise: Juridische zaken, governance
- Commissie: Lid Remuneratiecommissie
- Benoemd: 26 maart 2018, herbenoemd 26 maart 2022
- Aftredend: 26 maart 2026 (niet herbenoembaar)
- Functie dagelijks leven: Advocaat en toezichthouder via VR-Advocatuur B.V.
- Relevante nevenfuncties: Voorzitter RvC Irado N.V. te Schiedam
- PE-punten 2025: 6



Mevrouw A.H. (Andrea) van Steensel-Schaeffer (1964)

- Functie: Vanaf 26 maart 2026 voorzitter (tot 26 maart 2026: lid)
- Expertise: HRM & Organisatieontwikkeling, Zorg en Maatschappelijk Ondernemerschap
- Commissie: Voorzitter Remuneratiecommissie
- Benoemd: 17 februari 2022, herbenoemd 17 februari 2026
- Aftredend: 17 februari 2030 (niet herbenoembaar)
- Functie dagelijks leven: Directeur van Orynth Advies
- Relevante nevenfuncties:
  - Lid RvT Alrijne groep (cure)
  - Lid RvT Gemiva-SVG (care)
  - Algemeen directeur Emscha B.V.
- PE-punten 2025: 5



Mevrouw S.M. (Suzanne) Keijl RA CISA (1966)

- Functie: Vicevoorzitter
- Expertise: Financiën en Control
- Commissie: Voorzitter Auditcommissie
- Benoemd: 1 september 2020, herbenoemd 1 september 2024
- Aftredend: 1 september 2028 (niet herbenoembaar)
- Functie dagelijks leven: Zelfstandig adviseur en toezichthouder via SMK Consulting BV.
- Relevante nevenfuncties:
  - Lid RvC Wadinko NV
  - Lid auditcommittee Ministerie van Financiën
  - Lid auditcommittee politie (tot juli 2025)
  - Voorzitter van de Investment Committees van het Transitiefonds en het MKB-fonds van InWest Regio BV (tot 18 december 2025)
  - Lid RvC van Takeaway.com Payments BV
  - Voorzitter RvC van Cerios
  - Lid RvT van Stichting Consumenten Competition Claims (per 26 februari 2026)
- PE-punten 2025: 14



De heer ir. R.A.M.M. (Robèrt) Gradus (1963)

- Functie: Lid
- Expertise: Vastgoedontwikkeling, onderhoud en organisatieontwikkeling
- Commissie: Lid Auditcommissie
- Benoemd: 21 november 2019, herbenoemd 21 november 2023
- Aftredend: 21 november 2027 (niet herbenoembaar)
- Functie dagelijks leven: Eigenaar R. Gradus Beheer B.V.
- Relevante nevenfuncties:
  - Lid RvC woningcorporatie Tiwos te Tilburg (tot 1 oktober 2025)
  - Voorzitter RvC Woningstichting Helpt Elkander te Nuenen (tot en met 31 december 2025 vanwege fusie)
  - Lid RvC Stichting Wooninc. te Eindhoven (vanaf 1 januari 2026)
  - Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwland te Zierikzee
  - Lid RvT scholengemeenschap OGVO te Venlo (vanaf 1 januari 2025)
  - Lid RvC Lekstede Wonen te Vianen (vanaf 1 januari 2026)
  - Lid Sectorcommissie Solidariteit
- PE-punten 2025: 35



De heer ing. D.S. (Dennis) Hofman M. Arch (1972)

- Functie: Lid
- Expertise: Volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling en planologie
- Commissie: Lid Remuneratiecommissie
- Benoemd: 15 mei 2023
- Aftredend: 15 mei 2027 (herbenoembaar)
- Functie dagelijks leven: Eigenaar ArchitektenKombinatie
- Relevante nevenfuncties: Geen
- PE-punten 2025: 5



De heer R.P.O. (Raymond) Kramer (1987) - per 26 maart 2026

- Functie: Lid
- Expertise Juridische Zaken, Governance
- Commissie Lid Remuneratiecommissie
- Benoemd: 26 maart 2026
- Aftredend: 26 maart 2030 (herbenoembaar)
- Functie dagelijks leven: DGA RKIA Governance BV te Baarn
- Relevante nevenfuncties: Lid RvC Woningstichting Putten, Voorzitter RvT Monumentenwacht Utrecht
- PE-punten 2025: 7

Alle commissarissen hebben voldaan aan de jaarlijkse PE-verplichting van minimaal 5 PE-punten, zoals voorgeschreven in de Governancecode 2025.

Beloning binnen de WNT-Richtlijnen

In 2025 voldeed de beloning van zowel het bestuur als de RvC aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de beroepsregel Bezoldiging Commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De beloning staat los van de (financiële) prestaties van HW Wonen.

7.4 Vergaderingen en bijeenkomsten RvC

- **De Raad van Commissarissen** vergaderde **6 keer** met het bestuur.
- **De Auditcommissie** vergaderde 4 keer.
  De Auditcommissie is een commissie binnen de Raad van Commissarissen die toezicht houdt op de financiën en het interne beheersingssysteem.

- **De Remuneratiecommissie** vergaderde 3 keer.
  De Remuneratiecommissie is de commissie binnen de Raad van Commissarissen die advies geeft over de aanstelling, beloning en arbeidsvoorwaarden van het bestuur en de commissarissen en de organisatieontwikkeling.

Januari

28 januari: RvC-zelfevaluatie onder externe begeleiding

Aanwezig: Alle leden van RvC en bestuur en extern begeleider de heer J. Bouwmeester
Op de agenda: Zelfevaluatie inclusief aspecten als het eigen functioneren, effectief toezichthouden, de samenstelling van en dynamiek binnen de RvC en de toepassing van de governancecode

Februari

13 februari: RvC-vergadering

Aanwezig: RvC, bestuur en bestuurssecretaris
Op de agenda:

- Jaarrapportage 2024 'Meldregeling misstand of integriteitsschending' (besproken)
- Huurbeleid 2025 (besproken)
- Aedes-benchmarkresultaten 2024 (besproken)
- Stand van zaken project Stougjeswijk te Oud-Beijerland (besproken)
- Toezichtbrief 2024 van Aw (besproken)
- Integriteit en belangenverstrengeling (besproken)
- Inhoud/programma van stakeholdersbijeenkomst (besproken)

Maart

4 maart: Vergadering Remuneratiecommissie

Aanwezig: Remuneratiecommissie, bestuur, bestuurssecretaris, manager HR (gedeeltelijk)

Op de agenda:

- Algemene performance (besproken)
- Organisatieontwikkeling (besproken)
- Gedragswaarden RvC in RvC-toezichtvisie (besproken)
- Opvolging van de voorzitter na diens aftreden per maart 2026 (besproken)

24 maart: Vergadering Auditcommissie

Aanwezig: Auditcommissie, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, manager Finance & Control

Op de agenda:

- Tertiaalrapportage III-2024 (besproken)
- Frauderisicoanalyse (besproken)
- Duurzaam prestatiemodel en solidariteit (besproken)
- Informatiebeveiliging (besproken)

April

7 april: RvC-vergadering

Aanwezig: RvC, bestuur, corporatiecontroller, bestuurssecretaris

Onderwerpen op de agenda:

- Sturingsfilosofie (vastgesteld)
- Verslag RvC-zelfevaluatie 2024 (vastgesteld)
- Voorstel opvolging van de voorzitter na diens aftreden per maart 2026 (goedgekeurd)
- Frauderisicoanalyse (goedgekeurd)
- Nieuwbouwvoorstel Laning te Puttershoek (goedgekeurd)
- Verduurzamingsvoorstel Zahnweg te Goudswaard (goedgekeurd)
- Verduurzamingsvoorstel Zeeheldenbuurt te Oud-Beijerland (goedgekeurd)
- Tertiaalrapportage III-2024 (besproken)
- Essentieovereenkomst project Stougjeswijk te Oud-Beijerland (besproken)
- Informatiebeveiliging (besproken)
- Voorstel huurverhoging 2025 (besproken)
- Duurzaamheidsbeleid (besproken)
- Beoordelingsbrief 2024 van het WSW (besproken)
- Integriteit en belangenverstrengeling (besproken)

Mei

15 mei: Overleg RvC en Huurdersvereniging Hoeksche Waard

Aanwezig: RvC, bestuur, bestuursleden huurdersvereniging

Onderwerpen op de agenda:

- Samenwerking huurdersvereniging en HW Wonen (besproken)
- Huurverhogingsvoorstel 2025 (besproken)
- Proces servicekosten (besproken)
- Doorstroming van ouderen (besproken)
- Professionaliseringsslag bij de huurdersvereniging (besproken)
- Themabijeenkomst over huurdersparticipatie (besproken)

Juni

2 juni: Vergadering Auditcommissie

Aanwezig: Auditcommissie, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, manager Finance & Control, externe accountant EY (gedeeltelijk)

Onderwerpen op de agenda:

- Jaarverslag en -rekening 2024 (besproken)
- Accountantsverslag 2024 (besproken)
- Huurbevriezing 2025 (besproken)
- IT-adviespartner (besproken)
- Stand van zaken projecten De Gravin en Stougjeswijk te Oud-Beijerland (besproken)
- Tertiaalrapportage I-2025 (besproken)
- Statusupdate intern controleplan TI-2025 (besproken)
- Voorstel rolinvulling corporatiecontroller (besproken)

10 juni: RvC-vergadering

Aanwezig: RvC, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, externe accountant EY (gedeeltelijk)

Onderwerpen op de agenda:

- RvC-toezichtvisie (vastgesteld)
- Jaarverslag en -rekening 2024 (goedgekeurd)
- Invulling rol corporatiecontroller (goedgekeurd)
- Decharge bestuur boekjaar 2024 (goedgekeurd)
- Accountantsverslag & controleverklaring (besproken)
- Evaluatie themabijeenkomst huurdersvereniging over huurdersparticipatie (besproken)
- Tertiaalrapportage I-2025 (besproken)
- Statusupdate intern controleplan I-2025 (besproken)
- Jaarverslagen klachtencommissies 2025 (besproken)
- Integriteit & belangenverstrengeling (besproken)
- Stand van zaken projecten De Gravin en Stougjeswijk te Oud-Beijerland (besproken)
- Accountantsverslag 2024 (besproken)
- Huurbevriezing 2025 (besproken)
- Stakeholdersstrategie, inclusief participatie en invloed van belanghebbenden (besproken)

25 juni: Strategiebijeenkomst

Aanwezig: RvC, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, managers Strategie & Beleid en Finance & Control

Onderwerpen op de agenda:

- Strategisch kader, waaronder de Kaderbrief 2026 (besproken)
- Voorspelbaarheid in aantallen en kasstromen (besproken)
- Nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten 2026 (besproken)
- Solidariteitsvraagstuk in de sector (besproken)
- Intentieovereenkomst project De Gravin te Oud-Beijerland (besproken)

Juli

7 juli: Vergadering Remuneratiecommissie

Aanwezig: Remuneratiecommissie, bestuur, bestuurssecretaris

Onderwerpen op de agenda:

- Nevenfunctie commissaris (besproken)
- Functioneringsgesprekken bestuur (besproken)
- Voortgang bestuursdoelstellingen 2025 (besproken)
- Procesvoorstel herbenoeming commissaris en werving- en selectie huurderscommissaris (besproken)
- Terugkoppeling jaargesprek bestuurssecretaris (besproken)

7 juli: Overleg voorzitters RvC & Ondernemingsraad

Aanwezig: Voorzitters RvC & Ondernemingsraad

Onderwerpen op de agenda:

- Organisatieontwikkeling, werkdruk en de onboarding van nieuwe werknemers
- Samenwerking en verhoudingen tussen de OR en het bestuur
- Functioneren en bezetting van de OR

September

18 september: RvC-vergadering

Aanwezig: RvC, bestuur, bestuurssecretaris

Onderwerpen op de agenda:

- Herbenoemingsvoorstel en voorzitterschap commissaris (goedgekeurd)
- Procesvoorstel werving en selectie huurderscommissaris (goedgekeurd)
- Essentieovereenkomst project Stougjeswijk te Oud-Beijerland (goedgekeurd, per e-mail heeft de RvC in augustus reeds bevestigd akkoord te zijn met de ondertekening van de essentie-overeenkomst)
- Stand van zaken project De Gravin te Oud-Beijerland (besproken)
- Borgingsbrief van het WSW (besproken)
- Integriteit & belangenverstrengeling (besproken)
- Bezichtiging diverse projecten in uitvoering

Oktober

9 oktober: Vergadering Auditcommissie

Aanwezig: Auditcommissie, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, manager Finance & Control, manager Beleid & Strategie (gedeeltelijk), accountant EY (gedeeltelijk)

Onderwerpen op de agenda:

- Controleplan EY – boekjaar 2025 (besproken)
- Evaluatie dienstverlening EY (besproken)
- Tertiaalrapportage II-2025 (besproken)
- Investeringsstatuut (besproken)
- Update intern controleplan 2025 (besproken)
- Auditrapportages 'verhuur' en 'projecten' (besproken)
- DVI-rapportage 2024 (besproken)
- Verslag treasurycommissie (besproken)

30 oktober: RvC-vergadering

Aanwezig: RvC, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, manager Finance & Control (gedeeltelijk)

Onderwerpen op de agenda:

- Controleplan EY - boekjaar2025 (goedgekeurd)
- Projectvoorstel De Gravin te Oud-Beijerland (goedgekeurd)
- Investeringsstatuut (goedgekeurd)
- Profiel huurderscommissaris (vastgesteld)
- Tertiaalrapportage II-2025 (besproken)
- Financiële doorrekening begroting 2026 (besproken)
- Voortgang intern controleplan 2025 (besproken)
- Integriteit & belangenverstrengeling (besproken)
- Dvi-rapportage 2024 (besproken)
- Informatievisie (besproken)
- Evaluatie samenwerking met EY (besproken)
- Auditrapportages 'verhuur' en 'projecten' (besproken)

November

13 november: Vergadering Auditcommissie

Aanwezig: Auditcommissie, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller, manager Finance & Control, externe accountant EY (gedeeltelijk)

Onderwerpen op de agenda:

- Managementletter 2025 van EY (besproken)
- Jaarplan & meerjarenbegroting 2026-2030 (besproken)
- Treasuryjaarplan 2026 (besproken)
- Intern controleplan 2026 (besproken)
- Herijking strategische risico's (besproken)

13 november: Vergadering Remuneratiecommissie

Aanwezig: Remuneratiecommissie, bestuur, bestuurssecretaris

Onderwerpen op de agenda:

- Beoordelingsgesprekken bestuur (besproken)
- Voortgang bestuursdoelstellingen 2025 (besproken)
- Programma zelfevaluatie RvC 2026 (besproken)
- Stand van zaken herbenoeming commissaris en werving en selectie huurderscommissaris (besproken)
- Concept WNT-verantwoording 2025 en bezoldigingsmaxima 2026 (besproken)

December

6 december: Overleg RvC, bestuur & Ondernemingsraad

Aanwezig: RvC, bestuur, Ondernemingsraad

Op de agenda:

- Organisatieontwikkeling 2025 (besproken)
- Evaluatie van de tijdelijke werkorganisatie (besproken)
- Medewerkersonderzoek 2025 (besproken)
- Cultuuronderzoek (besproken)
- Samenwerking bestuur & OR (besproken)
- Organisatieontwikkeling 2026 met aspecten als leiderschapsontwikkeling, teamoverstijgende samenwerking, doorvertaling van het SPO-traject en talentmanagement (besproken)
- Jaarplan 2026 OR (besproken)

2 december: RvC-vergadering

Aanwezig: RvC, bestuur, bestuurssecretaris, corporatiecontroller (gedeeltelijk)

Onderwerpen op de agenda:

- Jaarplan & begroting 2026-2030, inclusief projectkaarten nieuwbouw en verduurzaming (goedgekeurd)
- Treasuryjaarplan 2026 (goedgekeurd)
- Intern controleplan 2026 (goedgekeurd)
- WNT-verantwoording 2025 en bezoldigingsvoorstel 2026 (goedgekeurd)
- Managementlettter EY (besproken)
- Functioneren bestuur en realisatie bestuursdoelstellingen 2025 (besproken)
- Programma zelfevaluatie RvC 2026 (besproken)
- Toepassing Governancecode 2025 (besproken)
- Stand van zaken herbenoeming commissaris en werving en selectie huurderscommissaris (besproken)
- Integriteit & belangenverstrengeling (besproken)
- Stand van zaken project De Gravin te Oud-Beijerland (besproken)
- Herijking strategische risico's (besproken)
- Doorstroombeleid (besproken)
- Rechtmatigheidsbrief Aw – verslagjaar 2024 (besproken)
- Brief van WSW over de aanpassing van het borgingsplafond (besproken)

23 december: RvC e-mail consultatie

Te besluiten onderwerp:

- Voorgenomen benoeming van de huurderscommissaris op voordracht van de huurdersvereniging per 26 maart 2026 onder de opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van de minister. Na ontvangst van de ministeriële goedkeuring zal formele vaststelling van de benoeming in 2026 plaatsvinden (goedgekeurd)

7.5 Externe accountant

Vanaf boekjaar 2024 is EY de externe accountant van HW Wonen. Gedurende het jaar heeft de RvC contact met de externe accountant, zowel in het voorjaar bij de bespreking van de jaarstukken als in het najaar bij de bespreking van de managementletter. In het najaar van 2025 voerde EY de interim-controle uit, waarbij de bevindingen zijn vastgelegd in een managementletter. In de tertiaalrapportages wordt aangegeven hoe HW Wonen omgaat met de opvolging van de bevindingen van de accountant, inclusief verwachte afrondingstermijnen.

In 2025 is de samenwerking met EY geëvalueerd. Boekjaar 2024 was voor EY een ´eerstejaarscontrole´. Geconcludeerd kan worden dat beide partijen tevreden zijn met de samenwerking en terugkijken op een goed doorlopen proces. De accountant stelt HW Wonen op een professionele wijze scherp, handelt proactief en werkt op een constructieve manier samen. De frisse blik van EY helpt HW Wonen om verder te verbeteren en te professionaliseren. Ten aanzien van proces, inhoud en interactie zijn verschillende verbeterpunten benoemd om de samenwerking naar een nog hoger niveau te brengen.

De auditcommissie sprak, zonder aanwezigheid van het bestuur, met EY over de samenwerking. De nadruk lag op de constructieve samenwerking en het zorgen voor een voorspelbaar proces, evenals de onafhankelijkheid van EY als externe accountant.

7.6 Governancecode Woningcorporaties

Leidraad voor het functioneren van de RvC

De RvC onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2025 als basis voor goed bestuur en toezicht. Transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke betrokkenheid en risicobeheersing zijn daarbij essentieel voor HW Wonen. In 2025 heeft de RvC regelmatig governance-onderwerpen besproken en de bepalingen uit de code toegepast.

In dat jaar zijn onder andere de volgende stappen gezet:

- Ministeriële goedkeuring werd gevraagd en ontvangen voor de herbenoeming van een commissaris (in een toekomstige rol als voorzitter per 26 maart 2026). Ook is ministeriële goedkeuring opgevraagd voor de benoeming van een huurderscommissaris per 26 maart 2026 op voordracht van de huurdersvereniging.
- Er is beoordeeld of een toezichthoudende functie van een RvC-lid verenigbaar is met de functie bij HW Wonen. Ook is bij iedere RvC-vergadering bevestigd dat er geen belangenverstrengeling is rondom de te behandelen onderwerpen.
- Er is gecontroleerd of de commissarissen en bestuurders voldoen aan de vereisten voor permanente educatie.
- De naleving van de Governancecode is getoetst.
- De plaatsing van de nevenfuncties van commissarissen op de website van HW Wonen.
- Er is gesproken over organisatiebrede integriteit en het voorkomen van ongewenst gedrag.

Zo heeft de RvC in 2025 actief bijgedragen aan een goed georganiseerde en integere werking van HW Wonen.

Onafhankelijkheid

De leden hebben in 2025 onafhankelijk van elkaar en het bestuur gefunctioneerd, onafhankelijk toezicht kunnen houden en aan de besluitvorming deelgenomen. Er is onderling vertrouwen, respect, openheid en waardering tussen RvC en bestuur; ook de heldere rolverdeling wordt gerespecteerd. De leden van de RvC hebben onderling een positief-kritische houding; door de diversiteit in achtergrond van de commissarissen beschikt de RvC over relevante

kennis. Er hebben zich in 2025 geen situaties voorgedaan in het kader van (het voorkomen van) belangenverstrengeling; geen van de commissarissen heeft zich derhalve onthouden aan deelname aan discussie dan wel besluitvorming.

Met het oog op de toezichtstaak van de RvC zijn in 2025 diverse documenten, zoals tertiaalrapportages en de uitvoering van het jaarplan 2025 aan de RvC voorgelegd en met het bestuur besproken. Er hebben separate gesprekken plaatsgevonden met de onafhankelijke corporatiecontroller en bestuurssecretaris. Ook neemt de voltallige RvC kennis van de notulen van de overlegvergaderingen met de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging Hoeksche Waard en van de besluiten van het bestuur.

Betrokkenheid van belanghebbenden

De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van HW Wonen en onderhoudt actief contact met hen. Dit contact heeft als doel om goed geïnformeerd te blijven en aanspreekbaar te zijn. In 2025 werd bijvoorbeeld een themabijeenkomst georganiseerd voor RvC-leden en bestuursleden van de huurdersvereniging over het thema huurdersparticipatie. Aan de hand van inspiratievoorbeelden is met elkaar nagedacht over samenwerking en participatie en hoe we participatie op een vernieuwende manier nog sterker kunnen inzetten bij HW Wonen en de huurdersvereniging. Met elkaar zijn hierover afspraken gemaakt die in 2026 een vervolg krijgen.

In 2025 vierde HW Wonen haar 15-jarig bestaan en bevonden we ons halverwege ons Koersplan Samen bouwen. Voor de RvC was dit een bijzonder moment om samen met onze samenwerkingspartners stil te staan bij waar we nu staan én vooruit te kijken naar de toekomst. Tijdens de bijeenkomst deelden we waardevolle inzichten uit de visitatie en bespraken we de voortgang van ons koersplan. Onder leiding van een externe, inspirerende spreker richtten we vooral de blik op de toekomst: hoe kunnen we met onze stakeholders door samenwerking en verbinding de uitdagingen van vandaag én die van de toekomst krachtig aanpakken?

In 2025 organiseerde de RvC diverse lunchbijeenkomsten met managers en teamleiders. Deze bijeenkomsten dragen bij aan het versterken van de relatie met medewerkers en bieden waardevolle inzichten in wat er speelt binnen de teams evenals het bevorderen van betrokkenheid. Ook in 2026 worden deze bijeenkomsten georganiseerd.

Zelfevaluatie RvC

In 2025 hebben de RvC en het bestuur onder externe begeleiding van de heer J. Bouwmeester de zelfevaluatie uitgevoerd. Deze sessie stond in het teken van verdieping: hoe geven we samen vorm aan waardegedreven toezicht en bestuur? Er is niet alleen teruggekeken, maar vooral vooruitgedacht. Hoe versterken we het samenspel tussen RvC en bestuur? Wat heeft het bestuur nodig, wat kan de RvC bieden en hoe benutten we elkaars kennis en perspectieven nog beter?

In lijn met de sturingsfilosofie heeft de RvC bovendien vijf gedragswaarden voor zichzelf vastgesteld: betrouwbaar, transparant, betrokken, professioneel en persoonlijk. Deze waarden zijn nader uitgewerkt en opgenomen in de toezichtvisie van de RvC.

7.7 De werkgeversrol van de RvC

De RvC is de werkgever van het bestuur. De beloning en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders zijn formeel vastgelegd. Bij HW Wonen wordt gewerkt met een collegiaal bestuur, waarbij de verantwoordelijkheden zijn verdeeld. Dennis Lausberg is verantwoordelijk voor vastgoedbeheer en -ontwikkeling, energietransitie, verduurzaming, governance, communicatie en stakeholdermanagement. Johan Schudde richt zich op financieel beleid, bedrijfs- en huuradministratie, ICT, control & audit, HR en de relatie met externe toezichthouders. Daarnaast zijn organisatieontwikkeling, klantdienstverlening en opdrachtgeverschap gedeelde verantwoordelijkheden.

De RvC waardeert de inzet en behaalde resultaten in 2025, met name het behoud van de A-status op het huurdersoordeel, positieve uitkomsten van medewerkersonderzoeken, verbeteringen in het klachtenproces en het maken van afspraken inzake Stougjeswijk en De Gravin in Oud-Beijerland waar de RvC nauw bij betrokken was. De RvC spreekt waardering uit voor de gerealiseerde bestuursdoelstellingen en de uitgevoerde kernactiviteiten 2025.

Nevenfuncties van bestuurders

Beide bestuurders vervullen nevenfuncties. Deze nevenactiviteiten vormen geen belemmering voor de onafhankelijkheid van de bestuurders en er zijn geen conflicterende belangen of onverenigbaarheden. De honorering van de Raad van Commissarissen en het bestuur wordt vermeld in de jaarrekening.

7.8 Slotwoord

De RvC constateert dat HW Wonen steeds meer doelen uit het Koersplan behaalt: langdurige projecten komen van de grond, teams en medewerkers groeien in hun rol en de klanttevredenheid blijft hoog. HW Wonen presteert goed en het bestuur en de medewerkers delen een duidelijke visie. De organisatie is financieel gezond, waardoor HW Wonen zich ook op de lange termijn goed kan ontwikkelen. De RvC waardeert de inzet van het personeel, die heeft bijgedragen aan het succesvol uitvoeren van de maatschappelijke taak van HW Wonen in 2025.

Oud-Beijerland, 18 juni 2026

H8. Jaarrekening

8.1 Balans per 31 december 2025 (voor voorstel resultaatbestemming)

Activa

Vaste activa

voor resultaatbestemming (x € 1.000)	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Immateriële vaste activa	1		355		640
Vastgoedbeleggingen	2				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	1.699.693		1.537.267	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	292.322		226.860	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	48.707		46.216	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	18.109		12.109	
Totaal vastgoedbeleggingen			2.058.831		1.822.452
Materiële vaste activa	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1		4.665		4.150
Totaal van materiële vaste activa			4.665		4.150
Financiële vaste activa	4				
Latente belastingvordering(en)	4.4	1.724		2.640	
Overige vorderingen	4.6	10.874		11.155	
Totaal financiële vaste activa			12.598		13.795
Som van vaste activa			2.076.449		1.841.037

Vlottende activa

voor resultaatbestemming (x € 1.000)	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Voorraden	5				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	3.217		3.595	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	5.2	250		151	
Totaal van voorraden			3.466		3.746
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren	6.1	692		796	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	4.090		4.615	
Overige vorderingen	6.4	41		23	
Overlopende activa	6.5	658		1.480	
Totaal van vorderingen			5.481		6.914
Liquide middelen	7		6.541		8.283
Som van vlottende activa			15.488		18.943
Totaal van activa			**2.091.937**		**1.859.980**

Passiva

voor resultaatbestemming (x € 1.000)	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Eigen vermogen	8				
Herwaarderingsreserve	8.1	970.458		891.956	
Wettelijke reserves	8.2	355		640	
Resultaat boekjaar	8.3	130.654		110.664	
Overige reserves	8.4	422.946		390.500	
Totaal van eigen vermogen			1.524.413		1.393.760
Voorzieningen	9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	166		8.656	
Latente belastingverplichtingen	9.2	7.523		0	
Overige voorzieningen	9.3	430		483	
Totaal van voorzieningen			8.119		9.139
Langlopende schulden	10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	485.216		388.932	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	44.053		42.212	
Totaal van langlopende schulden			529.269		431.144
Kortlopende schulden	11				
Schulden aan kredietinstellingen	11.1	10.776		8.269	
Schulden aan leveranciers	11.2	7.265		3.350	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.3	1.745		1.195	
Onderhanden projecten	11.4	0		2.190	
Overlopende passiva	11.5	10.351		10.933	
Totaal van kortlopende schulden			30.136		25.938
Totaal van passiva			**2.091.937**		**1.859.980**

8.2 Winst- en verliesrekening over 2025

(x €1.000)	Toel.	2025		2024	
Huuropbrengsten	12	81.159		77.094	
Opbrengsten servicecontracten	13.1	2.991		3.259	
Lasten servicecontracten	13.2	-2.863		-3.228	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-5.207		-5.024	
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-35.170		-32.074	
Overige directe en operationele lasten exploitatie in bezit	16	-5.639		-5.052	
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			**35.270**		**34.975**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.358		241	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		-656	
Toegerekende organisatiekosten		-222		-187	
Toegerekende financieringskosten		0		0	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17		**1.136**		**-602**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.442		6.996	
Toegerekende organisatiekosten		-328		-329	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.939		-5.787	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18		**1.176**		**880**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-29.863		-28.897	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	137.951		113.308	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	755		610	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	1.682		1.775	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			**110.525**		**86.796**
Opbrengsten overige activiteiten		837		713	
Kosten overige activiteiten		-980		-726	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	20		**-143**		**-13**
Overige organisatiekosten	24		**-3.540**		**-3.329**
Kosten omtrent leefbaarheid	25		**-2.233**		**-2.449**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0		0	
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0		0	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.1	314		477	
Rentelasten en soortgelijke kosten	26.2	-9.021		-8.185	
Totaal van financiële baten en lasten			**-8.708**		**-7.708**
Totaal van resultaat vóór belastingen			**133.483**		**108.549**
Belastingen	27		-2.829		2.115
Totaal van resultaat na belastingen			**130.654**		**110.664**

8.3 Kasstroomoverzicht over 2025

Operationele activiteiten

	2025		2024	
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	80.828		76.198	
Vergoedingen	3.846		3.936	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	91		112	
Ontvangen interest	203		296	
Saldo ingaande kasstromen		84.969		80.542
Uitgaven:				
Erfpacht	-11		-11	
Betalingen aan werknemers	-10.746		-9.755	
Onderhoudsuitgaven	-26.052		-25.598	
Overige bedrijfsuitgaven	-16.375		-16.989	
Betaalde interest	-8.650		-7.535	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-180		-158	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-585		-495	
Vennootschapsbelasting	6.133		8.105	
Saldo uitgaande kasstromen		-56.465		-52.436
Kasstroom uit operationele activiteiten		**28.504**		**28.106**

(Des)investeringsactiviteiten

	2025		2024	
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.770		5.187	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	903		1.783	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		505	
Verkoopontvangsten grond	0		728	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		7.673		8.203
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-25.122		-31.871	
Verbeteruitgaven	-34.789		-33.465	
Aankoop	-9.323		-1.956	
Aankoop grond	0		-3.016	
Nieuwbouw verkoop	-339		-246	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-330		-1.144	
Investeringen overig	-746		-962	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-70.649		-72.660
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-62.977		-64.457
Financiële activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-62.977		-64.457

Financieringsactiviteiten

	2025		2024	
Ingaand				
Nieuw te borgen leningen	55.000		60.000	
Nieuw ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-17.919		-19.391	
Aflossingen ongeborgde leningen	-350		-648	
Kastroom uit financieringsactiviteiten		**36.731**		**39.961**
Wijziging kortgeld		**-4.000**		**0**
Toename (afname) van geldmiddelen		**-1.742**		**3.610**

Aansluiting liquide middelen

	2025	2024
Liquide middelen per 1 januari	**8.283**	**4.673**
Liquide middelen per 31 december	**6.541**	**8.283**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-1.742**	**3.610**

Op de regel aankoop is in het bedrag van € 9,3 miljoen de activa-passiva transactie voor de aankoop van het complex 'De Gravin' opgenomen. Dit betreft een bedrag van € 8 miljoen als bijbetaling bij de overname van leningen. Dit is toegelicht bij 2.1 Vastgoedbeleggingen in de toelichting op de balans.

8.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen - Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Toegelaten instelling

Stichting HW Wonen (hierna: HW Wonen) is statutair gevestigd in Oud-Beijerland en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 23036284. Het adres van HW Wonen is Lamborghinilaan 4, 3261 NB Oud-Beijerland.

HW Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de doelgroep, het onderhouden van het vastgoed en het ontwikkelen van nieuw vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling richten zich op haar werkgebied de gemeente Hoeksche Waard.

Toegepaste standaarden en modellen

De jaarrekening van HW Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Toekomstige regelgeving

In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtiv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zal dit leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Presentatie- en functionele valuta

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Groepsverhoudingen

Er is geen sprake van een groep. HW Wonen heeft echter wel de mogelijkheid om overheersende zeggenschap uit te oefenen over een aantal VvE's. Deze VvE's zijn evenwel niet in de jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijk belang verwaarloosbaar is op het geheel.

Aanpassing vergelijkende cijfers 2024

In het kasstroomoverzicht heeft een verschuiving plaatsgevonden van enkele vergoedingen aan personeel die in 2024 onder de overige bedrijfsuitgaven waren opgenomen naar de betalingen aan werknemers. Het gaat om een bedrag van € 721.000.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in (materiële) aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en latente belastingen.

Schattingen en veronderstellingen
Het bestuur 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 het bestuur. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Klimaatgerelateerde zaken
Het bestuur houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor HW Wonen door zowel fysieke als transitierisico's meegenomen. Zo wordt ons vastgoed verduurzaamd en de nieuwbouw van woningen en verhuureenheden vindt plaats volgens vastgestelde standaarden. Wel wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening kunnen vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, monitort HW Wonen relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen
Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:
- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief zullen toekomen aan HW Wonen; en
- de kostprijs van het actief betrouwbaar kan 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, minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, en aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten. Eveneens wordt rente op schulden meegenomen over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is

opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

HW Wonen hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk worden betaald. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario’s: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, 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.

Groot onderhoud

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 basis. 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 nieuwverworven 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. HW Wonen 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). 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:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 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.
- 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.
- 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 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'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

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 31 december 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door HW Wonen wordt 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 HW Wonen 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). 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 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 DAEB en niet-DAEB 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.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van 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.
- 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.
- 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.
- 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 genomen.

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 HW Wonen. 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:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (**beschikbaarheid**). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de door HW Wonen bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie (**betaalbaarheid**). De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van HW Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. HW Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur op basis van vaste huurprijs segmenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van HW Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt (**kwaliteit**). Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post "lasten onderhoudsactiviteiten" in de functionele winst- en verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F-, en G-labels.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake (**beheer**). Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van HW Wonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de **disconteringsvoet** van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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.

HW Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2025	2024
Norm onderhoud conform beleidsscenario	€ 3.468	€ 3.110
Norm beheer conform beleidsscenario	€ 1.115	€ 1.050
Sociale disconteringsvoet conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde	4,22%	4,17%

Voor zover afwijkend 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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

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), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de inventaris over 5 jaar;
- de bedrijfsauto's over 5 jaar;
- de bedrijfsgebouwen (componentenbenadering):
- grond: geen afschrijving;
- casco: over 25 jaar;
- installaties: over 25 jaar;
- de overige materiële vaste activa 5 jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere

opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of 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.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies. De herstructurering van het derivaat, vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde rentewaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

Vorderingen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

HW Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Daarnaast teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van vastgoed bestemd voor verkoop wordt bepaald op basis van taxaties. 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden
De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten
De onderhanden projecten die zijn overeengekomen met een derde betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Projectopbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen
De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen
Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen 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 van HW Wonen, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen
Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen
Een voorziening wordt gevormd indien HW Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft 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. De gehanteerde nominale disconteringsvoet voor belastingen is 2,57% (2024: 2,24%) en geeft de actuele marktrente weer. In de schatting van de toekomstige kasstromen is rekening gehouden met de inflatie en de specifieke risico's van de verplichting. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten.

Op het moment dat 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 en herstructureringen
In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde 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 onrendabele 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.

Voorziening latente belastingen
Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Overige voorzieningen
De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel en loopbaanontwikkeling.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Pensioenvoorziening
HW Wonen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als HW Wonen beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor HW Wonen leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Langlopende schulden
Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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.

Kortlopende schulden
Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige 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.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Leasing

HW Wonen beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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 overigens 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 met behulp van verdeelsleutels.

Opbrengsten

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.

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 van HW Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten
De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering).

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 prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening wordt gemaakt op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen
Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

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.

HW Wonen neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

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 onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt HW Wonen “Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie” in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. HW Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals de onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle

voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten
De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

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 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.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, 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.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Nettoresultaat 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 wordt gemaakt 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. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

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.

Belastingen over de winst of verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies 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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door HW Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien HW Wonen 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.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, direct opeisbare deposito's en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en

voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

8.5 Toelichting op de balans

1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Ontwikkelingskosten	Totaal 31 december 2025	Totaal 31 december 2024
Stand per 1 januari			
Aanschafprijs	1.425	1.425	1.425
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-785	-785	-500
Boekwaarde	640	640	925
Mutaties in het boekjaar			
Investeringen	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Afschrijvingen	-285	-285	-285
Waardeverminderingen	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties	-285	-285	-285
Stand per 31 december			
Aanschafprijs	1.425	1.425	1.425
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.070	-1.070	-785
Boekwaarde	355	355	640

De ontwikkelingskosten betreffen de geactiveerde kosten voor ons primair systeem (Tobias365).

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het volgende schema samengevat

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari			
Aanschafprijs	826.425	135.565	961.990
Cumulatieve herwaarderingen	766.411	104.970	871.381
Cumulatieve waardeverminderingen	-55.568	-13.675	-69.243
Boekwaarde	1.537.267	226.860	1.764.127
Mutaties in boekjaar			
-Investeringen - aankopen vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	33.403	42.962	76.365
-Investeringen - in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	4.099	685	4.784
-Investeringen - overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	48.640	-89	48.551
-Desinvesteringen - verkopen	-1.668	-216	-1.884
-Desinvesteringen - sloop	0	0	0
-Desinvesteringen - buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	0
Herclassificaties:			
-Overboeking van en naar voorraad koopwoningen bestaand	-1.423	-112	-1.535
-Overboeking van en naar onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	-153	-153
Waardeveranderingen:			
-Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114.304	23.648	137.951
-Onrendabele investeringen en herstructureringen	-35.659	-531	-36.190
Overige mutaties:			
-Overboeking tussen DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	732	-732	0
Saldo	162.427	65.462	227.889
Stand per 31 december			
Aanschafprijs	911.870	178.471	1.090.341
Cumulatieve herwaarderingen	823.354	123.730	947.084
Cumulatieve waardeverminderingen	-35.531	-9.879	-45.410
Boekwaarde	1.699.693	292.322	1.992.016

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.354 (2024: 9.153) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.342 (2024: 1.232) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 2.970 miljoen euro (2024: 2.541 miljoen euro).

Per 30 december 2025 heeft HW Wonen via een activa-passivatransactie het complex "De Gravin" in Oud-Beijerland overgenomen van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR). Met deze transactie draagt SOR haar volkshuisvestelijke activiteiten in de gemeente Hoeksche Waard over aan HW Wonen. HW Wonen zet de exploitatie en het beheer van deze woningen voort. De Belastingdienst heeft bevestigd dat voor deze transactie de vrijstelling

van overdrachtsbelasting bij taakoverdracht van toepassing is.

De totale overnamesom bedraagt € 75 miljoen (exclusief aankoopkosten) en is gefinancierd met de overname van leningen met een marktwaarde van € 67 miljoen en een aanvullende geldsom van € 8 miljoen. Van het overgenomen vastgoed heeft € 42,8 miljoen betrekking op niet-DAEB-bezit; het resterende deel € 32,2 miljoen betreft DAEB-bezit. Deze bedragen zijn in het verloopoverzicht verwerkt op de regel '-Investeringen - aankopen vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)'.

Voor de financiering van het niet-DAEB-deel van de overname is, met goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties, een interne lening van € 35,2 miljoen van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak gevormd. De SOR heeft eenzelfde bedrag van hun interne lening afgelost. Het resterende deel van het niet-DAEB-deel van de koopsom (€ 7,6 miljoen) is voldaan uit beschikbare liquide middelen binnen de niet-DAEB-tak. De interne lening dient uiterlijk in 2047 volledig te zijn afgelost. Het rentepercentage van deze interne lening bedraagt 4,45%.

In het kasstroomoverzicht is de activa-passivatransactie gesaldeerd verwerkt op de regel aankoop bij de uitgaande kasstroom materiële vaste activa.

De marktwaarde van het bezit van HW Wonen inclusief mutaties in 2025 is in totaal over het jaar 2025 met 228 miljoen euro (12,9%) gestegen van 1.764 miljoen euro ultimo 2024 naar 1.992 miljoen euro ultimo 2025.

Toelichting marktwaarde

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024	Waarderingsvariant
Eengezins-meergezinswoningen	1.820.452	1.609.616	full
Flexwoningen	7.255	7.333	full
Woonwagens (gewaardeerd als studenteneenheden)	-679	778	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	27.255	18.387	full
Maatschappelijk onroerend goed	11.382	13.827	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	121.441	109.702	full
Parkeergelegenheden	4.910	4.484	full
Totaal	1.992.016	1.764.127	

Waardestijging van het vastgoed

De waarderingsparameters met de grootste impact op de waardemutatie van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie in verhuurde staat in 2025, zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

(in duizenden euro's)	2025	% van totale waarde	2024	% van totale waarde
Marktwaarde 1 januari	1.764.127		1.620.229	
Parameter				
Voorraadmutaties	88.999	5,04%	35.104	2,17%
Vastgoedgegevens	41.392	2,35%	21.145	1,31%
Methodische wijzigingen	2.453	0,14%	7.383	0,46%
Validatie	-28	-0,00%	0	0,00%
Marktontwikkelingen	96.321	5,46%	91.754	5,66%
Verduurzamingsprojecten onderhanden	-1.248	-0,07%	-11.489	-0,71%
Totaal mutaties	227.889	12,92%	143.896	8,88%
Marktwaarde 31 december	1.992.016		1.764.127	

Methodiek bepalen marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van eengezins- en meergezinswoningen is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2025	2024
Woongelegenheden	7,71%	7,93%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,30%	7,12%
Parkeergelegenheden	6,59%	7,84%
Zorgvastgoed	6,23%	6,24%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo eveneens toegelicht.

Algemene parameters ultimo 2024	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,8%	3,6%	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkostenstijging	5,9%	6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Overdrachtskosten		11,4%	9,0%				

Algemene parameters ultimo 2025	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,3%	3,2%	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%
Bouwkostenstijging	6,7%	4,9%	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Overdrachtskosten		11,4%	9,0%				

Parameters woongelegenheden (Gemiddelde)	2025	2024
Beheerkosten per vhe - egw	€ 569	€ 542
Beheerkosten per vhe - mgw	€ 558	€ 532
Beheerkosten per vhe - standpl	€ 526	€ 502
Instandhoudingsonderhoud per vhe - egw (gem.)	€ 1.265	€ 1.231
Instandhoudingsonderhoud per vhe - mgw (gem.)	€ 1.299	€ 1.221
Instandhoudingsonderhoud per vhe - standpl. (gem.)	€ 1.158	€ 74
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ-waarde)		
- Hoeksche Waard	0,0811%	0,0800%
- Dordrecht	0,0845%	0,0845%
- Zwijndrecht	0,0857%	0,0857%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ-waarde)	0,0700%	0,0700%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren (gem.)	6,6%	6,87%
Mutatiekans bij uitponden (gem.)	7,2%	7,72%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 676	€ 644

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed (Gemiddelde)	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	€ 7,69	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	€ 9,35	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 12,90	€ 12,29
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 15,62	€ 14,89
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 15,62	€ 14,89
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0,00	€ 0,00
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB - BOG-MOG (% van de WOZ-waarde)		
- Hoeksche Waard	0,2687%	0,2322%
- Rotterdam	0,3986%	0,3986%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG-MOG (% van de WOZ-waarde)	0,1300%	0,1300%
Belastingen inclusief OZB, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ-waarde)	0,3500%	0,3500%

Parameters parkeergelegenheden (Gemiddelde)	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 70,99	€ 68,00
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 238,98	€ 228,00
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35,49	€ 34,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 48,51	€ 46,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ-waarde)	0,2300%	0,2300%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 644,00
Verkoopkosten per eenheid	€ 675,55	€ 644,00
Mutatiekans bij doorexploiteren (gem.)	4,82%	4,90%
Mutatiekans bij uitponden (gem.)	5,16%	5,26%

Klimaatgerelateerde zaken

Voor de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met de impact van klimaatgerelateerde zaken. De veronderstelling is dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Bij de waardebepaling is rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen die benodigd zijn om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze vereisten.

Inschakeling taxateurs

In 2023 zijn de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek. Daarbij heeft een volledige taxatie van het gehele vastgoed plaatsgevonden. Vanaf 2024 wordt jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op basis van een volledige taxatie, het 2/3 deel wordt getaxeerd volgens een markttechnische update. De taxatie vindt plaats door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Toepassing vrijheidsgraden

HW Wonen hanteert bij de modelmatige waardering van het vastgoed de uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarbij erkennen wij dat de erkende taxateurs op basis van het "pas toe of leg uit"-principe vrijheidsgraden mogen toepassen om tot een betere waardering op complexniveau te komen.

De taxateur heeft de professionele ruimte om gemotiveerd af te wijken van de standaard uitgangspunten uit het waarderingshandboek. Wij achten de door hen gemaakte keuzes in het toepassen van de vrijheidsgraden passend binnen hun oordeelsvorming.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Vrijheidsgraad	DansenvanderVegt		
	Woongelegenheden	**BOG/MOG/ZOG**	**Parkeergelegenheden**
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG-type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en huurvrije periode.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is generiek toegepast. De woningcorporaties tellen gezamenlijk jaarlijks de 'markthuurtabel' vast op basis van referentietransacties. In die tabel wordt een onderbouwde koppeling tussen markthuur en leegwaarde gelegd. Waar nodig wordt deze op complexniveau vervolgens overruled. De toekomstige markthuurontwikkeling is generiek toegepast op basis van afspraken uit dit overleg.	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	
Eindwaarde (exit yield)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.		
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.		
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt over de afgelopen 12 jaar.	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt over de afgelopen 12 jaar.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is gebruikt bij de ontwikkelprojecten. Bij de taxatie van deze complexen is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie. De situatie zonder het bijzondere uitgangspunt (in huidige staat) is voor de renovatiecomplexen verwerkt in de marktwaarde van de woningcomplexen.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	

Vrijheidsgraad	DansenvanderVegt		
	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeergelegenheden
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Bij complex 760 is erfpacht van toepassing.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Vrijheidsgraad	MVGM		
	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeergelegenheden
Schematische vrijheid / bijzondere uitgangspunten	(uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering. De wettelijke verkooprestricties zijn verwerkt in Ortec TMS en worden conform de Best Practices toegepast. Daarnaast is er bij wooncomplexen met voornamelijk onzelfstandige eenheden voor gekozen alleen het doorexploiteerscenario te hanteren.	(uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering. De wettelijke verkooprestricties zijn verwerkt in Ortec TMS en worden conform de Best Practices toegepast.	(uitpond)beklemmingen zijn conform de opgave van de corporatie meegenomen in de waardering. De wettelijke verkooprestricties zijn verwerkt in Ortec TMS en worden conform de Best Practices toegepast.
Markthuur / markthuurstijging	Wat betreft de wooncomplexen; MVGM heeft per wooncomplex op basis van de markthuurtabel van Value Metrics de markthuur bepaald; deze uitkomsten zijn vervolgens gecontroleerd op aannemelijkheid middels vergelijkbare referenties per complex. Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woningen en afwerking de best bruikbare huurreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. Zie hiervoor de aangedragen referenties in TMS en de referentiebladen per wooncomplex in de bijlagen van het rapport.	Ten aanzien van de BOG-complexen heeft MVGM per verhuurbare eenheid de markthuur bepaald. Er zijn per waarderingscomplex referenties opgenomen in de complexrapportages. Uit deze bijgevoegde overzichten kan een indruk worden verkregen van de marktwaarde van de getaxeerde objecten. Hoewel de verschillende referentiepanden alle over eigen kenmerken beschikken, zijn één of meerdere kenmerken vergelijkbaar met die van de getaxeerde objecten. Afzonderlijk en in totaliteit geven de referenties daardoor aanknopingspunten bij de bepaling van de marktwaarde van het getaxeerde. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het taxatie-object. Deze referenties kunnen derhalve niet als één op één vergelijkbaar worden gezien.	Wat betreft de markthuurstijging van de woon- en parkeercomplexen is het Handboek gevolgd. Ten aanzien van de BOG, MOG en ZOG complexen is overwegend het Handboek gevolgd, maar is in enkele gevallen ten aanzien van de markthuurstijging een eigen inschatting gehanteerd. Vanaf jaar 4 wordt de verwachte prijsinflatie (Handboek) gevolgd.
Eindwaarde (exit yield)	Wij hebben de exit yield aan de huur/leegwaarde van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode gerelateerd. Hiermee is op basis van marktreferenties en een te verwachten veroudering een exit yield ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	
	Per wooncomplex is aan de hand van bovenstaande werkwijze getoetst of de eindwaarde (en daaruit voortvloeiende exit yield) van het Handboek overschreven moet worden. Over het algemeen hebben wij aanpassingen gedaan in de disconteringsvoet waardoor ook de berekende eindwaarde wijzigt. Op het moment dat de berekende exit yield nog steeds te veel meer dan 0,5% afwijkt van hetgeen wij passend achten, dan is exit yield door ons overschreven.		

Vrijheidsgraad	MVGM		
	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeergelegenheden
Leegwaarde	Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare koopreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. MVGM heeft per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddeld oppervlakte de leegwaarde bepaald.		
	Wij zijn uitgegaan van een sober / eenvoudig afwerkingsniveau van de woningen. Daarnaast is er voor de leegwaardebepaling daar waar van toepassing (fictief) uitgegaan van eigendom / langdurig afgekochte erfpacht om hier zodoende in de marktwaardebepaling niet dubbel voor te corrigeren. Per complex hebben wij de drie beste referenties in de complexrapportages opgenomen. Daarnaast hebben we de gehanteerde referentiebladen opgenomen in de bijlagen van het rapport. Wij hebben de referenties op basis van foto's de woning en het afwerkingsniveau beoordeeld en waar nodig correcties meegenomen. Daarnaast hebben wij gecorrigeerd voor de factor tijd met een marktindex en uiteraard ook voor het verschil in metrage.	Per complex hebben wij de drie beste referenties in de complexrapportages opgenomen. Daarnaast hebben we de gehanteerde referentiebladen opgenomen in de bijlagen van het rapport. Wij hebben de referenties op basis van foto's de woning en het afwerkingsniveau beoordeeld en waar nodig correcties meegenomen. Daarnaast hebben wij gecorrigeerd voor de factor tijd met een marktindex en uiteraard ook voor het verschil in metrage.	Per complex hebben wij de drie beste referenties in de complexrapportages opgenomen. Daarnaast hebben we de gehanteerde referentiebladen opgenomen in de bijlagen van het rapport. Wij hebben de referenties op basis van foto's de woning en het afwerkingsniveau beoordeeld en waar nodig correcties meegenomen. Daarnaast hebben wij gecorrigeerd voor de factor tijd met een marktindex en uiteraard ook voor het verschil in metrage.
Leegwaardestijging	Leegwaardestijging: Onderstaande leegwaarde indexatiereeks is voor de wooncomplexen gehanteerd en is overeenkomstig met het Handboek.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is modelmatig bepaald middels het opslagenmodel van Value Metrics en ingelezen in TMS. De modelmatige basis van de disconteringsvoet wordt getoetst. Met name het aanvangsrendement versus de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio van de geanalyseerde marktreferenties zijn van belang. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters en de modelmatige bepaalde disconteringsvoet wordt getoetst in hoeverre het te taxeren complex aansluit op de markt. De disconteringsvoet, en als onderdeel hiervan de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen.		
Mutatiegraad	HW Wonen heeft per complex de 12-jaars gemiddelde historische mutatiegraad als toekomstige mutatiegraad gehanteerd met een ondergrens van 4% conform de Best Practices 2025. Indien er sprake is van een verkoopbeperking vinden er in het uitpondscenario geen verkopen plaats in de eerste 7 jaar. MVGM heeft in de regel geen aanpassingen gedaan in de mutatiegraad.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	HW Wonen heeft per complex de 12-jaars gemiddelde historische mutatiegraad als toekomstige mutatiegraad gehanteerd met een ondergrens van 4% conform de Best Practices 2025. Indien er sprake is van een verkoopbeperking vinden er in het uitpondscenario geen verkopen plaats in de eerste 7 jaar. MVGM heeft in de regel geen aanpassingen gedaan in de mutatiegraad.

Vrijheidsgraad	MVGM		
	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeergelegenheden
Onderhoud	Ten aanzien van 'jonge' wooncomplexen is er een verjongingsfactor in het doorexploitatiescenario gehanteerd. Indien bouwjaar >2005, max. 150% van instandhoudingsonderhoudsnorm in UP-scenario. Indien bouwjaar >2015, max. 125% van instandhoudingsonderhoudsnorm in UP-scenario. Het complex wordt eerst getaxeerd uitgaande van een neutrale onderhoudsstaat. Taxateurs zijn ervan uitgegaan dat eventuele kosten voor achterstallig onderhoud noodzakelijk zijn om een neutrale onderhoudsstaat te realiseren. Eventueel aanwezig achterstallig onderhoud wordt buiten beschouwing gelaten in de leegwaarde en markthuur om zo dubbeltelling te voorkomen. Bij renovatie complexen gaat MVGM uit van een lager risico in de exit yield door het verbeterde kwaliteitsniveau.	De onderhoudskosten voor de BOG/MOG complexen die volledig zijn getaxeerd zijn door taxateurs ingeschat met behulp de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2025' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object. Van de BOG/MOG/ZOG complexen die voorzien zijn van een markttechnische update zijn de ingeschatte onderhoudslaten geïndexeerd t.o.v. 2024;.	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Technische splitsingskosten	Conform het Generieke Parameter Overleg worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen, omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveltaxatie.		
Achterstallig onderhoud	Het complex wordt eerst getaxeerd uitgaande van een neutrale onderhoudsstaat. Taxateurs zijn ervan uitgegaan dat eventuele kosten voor achterstallig onderhoud noodzakelijk zijn om een neutrale onderhoudsstaat te realiseren. Eventueel aanwezig achterstallig onderhoud wordt buiten beschouwing gelaten in de leegwaarde en markthuur om zo dubbeltelling te voorkomen.		
Overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting: Handboek is gevolgd, wettelijke actuele tarieven. In de waardering is bij aanvang gerekend met een overdrachtsbelasting van 10,4% (totaal percentage kosten koper van 11,4%). Vanaf periode 1 wordt voor de wooncomplexen gerekend met het nieuwe tarief van 8% (totaal percentage kosten koper van 9%), de overdrachtsbelasting van de PAR en BOGMOGZOG complexen is ongewijzigd 10,4% (totaal percentage kosten koper van 11,4%).		

Toegepaste vrijheidsgraden	Gemiddelde	Minimaal	Maximaal
Woningen			
Markthuurstijging	0,7%	0,0%	1,4%
Markthuur	€ 1.126	€ 448	€ 2.053
Exit Yield (doorexploiteren)	4,9%	3,5%	11,5%
Exit Yield (uitponden)	4,3%	0,0%	7,9%
Leegwaardestijging	4,5%	4,0%	5,0%
Leegwaarde	€ 323.933	€ 45.683	€ 675.229
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	5,8%	4,8%	11,5%
Disconteringsvoet (uitponden)	7,7%	6,3%	10,9%
Mutatie- en verkoopkans	7,8%	4,0%	15,0%
Instandhoudingsonderhoud (doorexploiteren)	€ 2.102	€ 194	€ 2.725
Exploitatie scenario		Doorexploiteren of uitponden	
BOG MOG ZOG			
Markthuurstijging	2,3%	1,3%	2,6%
Markthuur per m2 VVO	€ 141	€ 0	€ 281
Exit Yield (doorexploiteren)	8,6%	5,2%	11,7%
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	7,0%	4,2%	9,8%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	9,31	7,69	12,42
Exploitatie scenario		Doorexploiteren	
Parkeren			
Markthuurstijging	0,8%	0,0%	1,4%
Markthuur	€ 124	€ 50	€ 225
Exit Yield (doorexploiteren)	8,0%	6,5%	10,3%
Exit Yield (uitponden)	6,9%	0,0%	9,5%
Leegwaardestijging	2,3%	2,0%	2,6%
Leegwaarde	€ 27.806	€ 12.000	€ 50.000
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	6,6%	5,3%	9,0%
Disconteringsvoet (uitponden)	6,6%	5,3%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	4,9%	2,9%	8,0%
Instandhoudingsonderhoud (doorexploiteren)	€ 208	€ 53	€ 268
Exploitatie scenario		Doorexploiteren of uitponden	

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop 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 woningen, BOG/MOG/ZOG en parkeren gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Effect op de marktwaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	% op totaal
Huurstijging eerste jaar	+ 1 %-punt	5.158	667	5.825	0,29%
	- 1 %-punt	-5.167	-684	-5.851	-0,29%
Huurstijging ieder jaar	+ 1 %-punt	47.664	4.595	52.259	2,60%
	- 1 %-punt	-43.694	-5.477	-49.171	-2,45%
Mutatiegraad	+ 0,5 %-punt	29.747	3.764	33.511	1,67%
	- 0,5 %-punt	-31.654	-4.142	-35.796	-1,78%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-19.747	-2.505	-22.252	-1,11%
	- 0,5 %-punt	33.799	4.252	38.051	1,90%
Disconteringsvoet	+ 0,1 %-punt	-14.169	-1.988	-16.158	-0,80%
	- 0,1 %-punt	14.893	2.278	17.171	0,86%
Onderhoud	+ 5 %-punt	-5.585	-562	-6.148	-0,31%
	- 5 %-punt	6.093	422	6.515	0,32%
Leegwaarde	+ 5 %-punt	52.169	9.296	61.465	3,06%
	- 5 %-punt	-47.405	-8.223	-55.627	-2,77%
Markthuur	+ 5 %-punt	8.466	2.139	10.604	0,53%
	- 5 %-punt	-7.185	-1.366	-8.551	-0,43%

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. HW Wonen heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gefinancierd middels de verstrekte startlening uit de DAEB-tak.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.200 mln. uitgesplitst in DAEB € 973 mln. en niet-DAEB € 226 mln.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal 31 december 2025	Totaal 31 december 2024
Martkwaarde	1.699.693	292.322	1.992.016	1.764.127
Aanpassing beschikbaarheid	-99.313	-16.235	-115.548	-122.267
Aanpassing betaalbaarheid	-473.942	-40.915	-514.857	-382.379
Aanpassing kwaliteit	-324.817	-38.109	-362.926	-255.291
Aanpassing beheer	-46.797	-4.540	-51.337	-44.076
Aanpassing disconteringsvoet	218.337	33.867	252.204	326.152
Totaal afslagen	-726.532	-65.932	-792.465	-477.861
Beleidswaarde	973.161	226.390	1.199.551	1.286.266

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:	722	1.094
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.106	1.190
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.452	3.615
Disconteringsvoet	4,22%	4,76%
Aantal verhuureenheden met EFG label	440	11

Streefhuur

Ten aanzien van de streefhuren hanteert HW Wonen vastgestelde huurprijzen, waarbij wordt afgetopt op basis van vaste huurprijs segmenten.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie-en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectieve naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten bijvoorbeeld voor de installaties, schoonmaak en groenonderhoud. Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudbegroting (MJOB) van HW wonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoud cycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van maximaal een conditiescore 3.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht HW wonen conditiemetingen. De conditiemetingen worden 1 keer in de 4 jaar verricht.

Bij het opstellen van de MJOB houdt HW wonen rekening met de actuele prijspeil data gebaseerd op standaard

prijzen die zijn overeengekomen met onze regie-aannemers voor dagelijks- en mutatieonderhoud. Jaarlijks levert een externe kostendeskundige de te hanteren prijzen voor de overige onderhoudscomponenten aan.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt HW Wonen rekening met de volgende cycli:

	2025	2024
Schilderwerk	8 jaar	8 jaar
Installaties (brand, CV en MV)	15 - 25 jaar	15 - 25 jaar
Dak vervanging	48 - 54 jaar	36 jaar
Voegwerk	24 jaar	24 jaar
Kozijnvervanging (hout respectievelijk kunststof)	48	56
	respectievelijk	respectievelijk
	40 jaar	40 jaar
Keukens	20 jaar	20 jaar
Badkamer	25 jaar	25 jaar
Toilet	25 jaar	25 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte en toekomstige instandhoudingsonderhouduitgaven.

EFG labels

HW Wonen heeft nog 451 (2024: 482) eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie uitgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlasten norm is gebaseerd op de het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	% op Totaal
Mutatiegraad	0,5% hoger	4.524	725	5.249	0,43%
	0,5% lager	-5.061	-808	-5.869	-0,48%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-91.733	-20.219	-111.953	-9,22%
	0,5% lager	107.626	23.701	131.327	10,81%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	342	370	713	0,06%
	€ 25 lager	-342	-236	-579	-0,05%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-33.376	-3.249	-36.626	-3,01%
	€ 100 lager	33.376	3.249	36.626	3,01%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-33.376	-3.249	-36.626	-3,01%
	€ 100 lager	33.376	3.249	36.626	3,01%

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV) is in het volgende schema opgenomen: Bij de contracten gebaseerd op het “Koopgarant”-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 25%. Daarnaast heeft HW Wonen een terugkoopverplichting. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gewaardeerd op de leegwaarde onder aftrek van de korting. Van 2015 tot en met 2022 zijn er overigens geen woningen onder een VoV-regeling overgedragen aan derden. Vanaf 2023 wordt een deel van de teruggekochte woningen weer doorverkocht in Koopgarant. De overige teruggekochte woningen worden vrij op naam (v.o.n.) verkocht of opnieuw in verhuur genomen.

Gedurende het boekjaar zijn 6 "Koopgarant"-woningen onder de bovengenoemde en individueel van toepassing zijnde condities teruggekocht, waarvan 4 als afkoop bloot eigendom en 2 woningen zijn in koopgarant doorverkocht.

	Totaal 31 december 2025	Totaal 31 december 2024
Stand per 1 januari		
Contractprijs (verkochte woningen)	25.691	26.223
Cumulatieve herwaardering	20.576	17.442
Cumulatieve waardeverminderingen	-51	-21
Boekwaarde	46.216	43.645
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	593	1.261
Desinvesteringen	0	0
-Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-835
-Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-1.767	-958
Waardeveranderingen	3.665	3.103
Saldo	2.491	2.571
Stand per 31 december		
Contractprijs (verkochte woningen)	25.343	25.691
Cumulatieve herwaardering	23.374	20.576
Cumulatieve waardeverminderingen	-11	-51
Boekwaarde	48.707	46.216
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal 31 december 2025	Totaal 31 december 2024
Aantal verkochte eenheden 1 januari	175	178
Verkopen boekjaar	2	5
Terugkopen boekjaar	-6	-8
Aantal verkochte eenheden 31 december	171	175

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is in het volgende schema opgenomen:

	Totaal 31 december 2025	Totaal 31 december 2024
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	20.018	41.728
Cumulatieve waardeverminderingen	-16.565	-33.798
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	3.453	7.930
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.656	12.392
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	12.109	20.322
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	56.706	31.982
Desinvesteringen	0	0
Waardeveranderingen	-38.345	12.962
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-12.873	-44.645
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	512	-8.362
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	-151
Saldo	6.000	-8.214
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	28.138	20.018
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.195	-16.565
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	17.943	3.453
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	166	8.656
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	18.109	12.109

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is in het volgende schema opgenomen:

	Bedrijfsgebouwen en grond	Inventarissen	Vervoermiddelen	Warmtemeters	Automatisering	Totaal 31 december 2025	Totaal 31 december 2024
Stand per 1 januari							
Cumulatieve verkrijgingsprijs	7.724	642	475	56	3.593	12.490	11.617
Cumulatieve afschrijvingen	-4.780	-447	-401	-3	-2.709	-8.340	-7.696
Boekwaarde	2.944	195	74	53	884	4.150	3.921
Mutaties in het boekjaar							
Investeringen	385	8	104	0	608	1.105	900
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	-12	0	0	-12	-26
Herclassificatie	153	0	0	0	0	153	0
Afschrijvingen	-282	-55	-67	-6	-322	-732	-645
Saldo	256	-47	26	-6	286	515	229
Stand per 31 december							
Cumulatieve verkrijgingsprijs	8.263	650	579	56	4.201	13.749	12.490
Cumulatieve afschrijvingen	-5.062	-502	-480	-8	-3.032	-9.083	-8.340
Boekwaarde	3.201	148	99	48	1.169	4.665	4.150

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering.

4. Financiële vaste activa

4.4 Latente belastingvordering(en)

De mutaties in de latente belastingvorderingen zijn in het volgende schema samengevat:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Leningen	485.216	484.483	733	189	162	22	140
Vastgoed in exploitatie (wel afschrijvingspotentieel)	15.916	23.292	7.376	1.903	1.562	132	1.430
Vastgoed in exploitatie (geen afschrijvingspotentieel)	1.976.100	1.478.116	497.984	128.480	0	0	0
Stand per 31 december				130.572	1.724	154	1.570

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 154 (2024: € 151) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 130.572. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt tussen de 15 jaar (voor de leningen) en 20 jaar (voor het afschrijvingspotentieel).

(Dis)agio leningen

In de jaarrekening is voor de leningen een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Vastgoed in exploitatie

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 1.562 (2024: € 2.422) in de balans opgenomen. Dit betreft de waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel. Dit betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde dat door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

4.6 Overige vorderingen

	31 december 2025	31 december 2024
Herstructurering derivatenportefeuille		
Boekwaarde per 1 januari	11.155	0
-Herstructurering derivaat Deutsche Bank (2018)	0	11.436
-Amortisatie	-281	-281
Boekwaarde per 31 december	10.874	11.155

In 2018 is 1 derivaat met breakclausules doorgezakt in een vastrentende lening. Op het moment van de doorzak/afkoop had een actiefpost moeten worden opgenomen. Deze post is gelijk aan het agio in de langlopende schulden (waarin de hoge toekomstige te betalen rente) en de negatieve marktwaarde van het afgekochte derivaat. De actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswap. Deze post loopt, evenals het agio onder de langlopende schulden, af conform het oorspronkelijke derivaatcontract.

Het kortlopende gedeelte van deze post (de amortisatie van aankomende jaar) bedraagt 281 duizend euro en maakt onderdeel uit van de financiële vaste activa.

Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31 december 2025	31 december 2024
Bestaand bezit; leeg voor verkoop (overgeheveld vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie)	3.217	3.595
Terugkoop Koopgarant: beschikbaar voor doorverkoop	0	0
Boekwaarde per 31 december	3.217	3.595

Per ultimo 2025 bedraagt het aantal eenheden verantwoord onder bestaand vastgoed bestemd voor verkoop 10 woningen en 2 parkeerplaatsen. Per ultimo 2025 maken 864 (2024: 883) woningen onderdeel uit van de verkoopportefeuille. HW Wonen hanteert het beleid van uitgestelde verkoop, hetgeen inhoudt dat woningen bij mutatie opnieuw worden verhuurd zolang deze noodzakelijk zijn voor de volkshuisvestelijke taakstelling. Hierdoor worden uitsluitend woningen als vastgoed bestemd voor verkoop geclassificeerd waarvoor een concreet verkoopbesluit is genomen.

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	151	0
Betaalde kosten	99	0
Grondpositie zonder bestemming	0	151
Overboeking naar onderhanden werk	0	0
	250	151
Dotatie / onttrekking voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Stand per 31 december	250	151

Dit betreft een grondpositie, waar op korte termijn worden er geen activiteiten verwacht op deze locatie en voorbereidingskosten voor het koopproject de Gorzen.

6. Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	853	1.013
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-161	-217
Totaal huurdebiteuren	692	796

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2025	31 december 2024
Vennootschapsbelasting	4.090	4.615
	4.090	4.615

De post te vorderen vennootschapsbelasting betreft met name € 3,0 miljoen voor het jaar 2019 en € 0,8 miljoen voor het jaar 2024 (via verliesverrekening naar 2023). De verwachting is dat deze bedragen in 2026 zullen worden ontvangen.

6.4 Overige vorderingen

	31 december 2025	31 december 2024
Debiteuren	41	23
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	0
Totaal overige vorderingen	41	23

6.5 Overlopende activa

	31 december 2025	31 december 2024
Vooruitbetaalde bedragen	658	1.480

In 2024 is een creditnota van een aannemer van € 0,9 miljoen verantwoord, die in 2025 is ontvangen.

7. Liquide middelen

	31 december 2025	31 december 2024
Banken	6.541	8.283
Totaal liquide middelen	6.541	8.283

Het betreft hier de aangehouden middelen bij de BNG en de Rabobank. De liquide middelen zijn vrij beschikbaar.

8. Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Herwaarderingsreserve	970.458	891.956
Wettelijke reserves	355	640
Resultaat boekjaar	130.654	110.664
Overige reserves	422.946	390.500
Totaal	1.524.413	1.393.760

8.1 Herwaarderingsreserve

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

	DAEB in exploi-tatie	niet-DAEB in exploi-tatie	VOV	Totaal 2025	Totaal 2024
Boekwaarde per 1 januari	766.411	104.970	20.575	891.956	831.760
Realisatie verkoop	-2.189	-145	-826	-3.159	-2.493
Realisatie sloop	0	0	0	0	0
Mutatie herwaardering	59.132	18.906	3.624	81.662	116.670
Overige mutaties	0	0	0	0	-53.981
Boekwaarde per 31 december	823.354	123.730	23.374	970.458	891.956

8.2 Wettelijke reserve

De wettelijke reserve bestaat uit de wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten. Voor geactiveerde ontwikkelingskosten is een wettelijke reserve gevormd ter grootte van de boekwaarde ervan, ten bedrage van 640 duizend euro (2023: EUR 925 duizend euro).

(in duizenden euro's)	2025	2024
Stand 1 januari	640	925
Mutatie	-285	-285
Stand 31 december	355	640

8.3 Resultaat boekjaar

	2025	2024
Resultaat boekjaar	130.654	110.664

8.4 Overige reserve

	2025	2024
Stand per 1 januari	390.500	509.081
Toebedeeld resultaat boekjaar voorgaand	110.664	-58.670
Realisatie uit herwaarderingsreserve/Wettelijke reserve	-78.217	-59.911
Stand per 31 december	422.946	390.500

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal 970,5 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: 891,9 miljoen euro), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit

afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 792 miljoen euro (202:478 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van HW Wonen niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van HW Wonen. De mogelijkheden voor HW Wonen om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van HW Wonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	0	8.656	8.656	20.770
Mutaties in het boekjaar				
Toevoeging ten laste van het resultaat	33.899	477	34.376	27.086
Onttrekkingen	-33.899	-4.987	-38.886	-39.200
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	-3.980	-3.980	0
Totaal mutaties	0	-8.490	-8.490	-12.114
Stand per 31 december	0	166	166	8.656

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van alle beslissingen waarvoor geldt: extern gecommuniceerd, intern geformaliseerd, ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en herstructurering waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van 166 duizend euro (2024: 8.656 duizend euro) binnen een jaar wordt gerealiseerd en geen bedragen na vijf jaar.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar		
Toevoeging ten laste van het resultaat	7.523	0
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0
Saldering met latente belastingvorderingen	0	0
Totaal mutaties	7.523	0
Stand per 31 december	7.523	0

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale en commerciele waardering. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar onderdeel 27. Belastingen.

9.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	Overige	jubileumuitkering / ontwikkelingsbudget	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	79	404	483	345
Mutaties in het boekjaar				
Toevoegingen ten laste van het resultaat	0	14	14	138
Vrijval ten gunste van het resultaat	-79	0	-79	0
Oprenting en verandering discontovoet	0	12	12	0
Totaal mutaties	-79	25	-54	138
Stand per 31 december	0	430	430	483

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt 6 duizend euro, dit betreft de voorziening jubileumuitkering/ loopbaanontwikkelingsbudget. Het overige deel van de voorziening 424 duizend euro is als een verplichting op lange termijn aan te merken. Het betreffen hier de voorzieningen met betrekking tot de te de voorziening jubileumuitkering/ loopbaanontwikkelingsbudget.

Voorziening jubileumuitkering/loopbaanontwikkelingsbudget

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen, contant gemaakt tegen 2,57% (2024,: 2,24%). De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans en leeftijden. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt 5,8 duizend euro (2024: 9,6 duizend euro). Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt 293,9 duizend euro (2024: 231,4 duizend euro).

Een werknemer heeft conform de CAO Woondiensten per kalenderjaar recht op een individueel

loopbaanontwikkelingsbudget van 900 euro met een maximum van 4.500 euro, uitgaande van een fulltime dienstverband. Bij de vorming van de voorziening is ingeschat dat 20% van het budget daadwerkelijk wordt opgenomen.

10. Langlopende schulden

10.1: Schulden aan kredietinstellingen

	Schulden kredietinstellingen	Totaal 2025	Totaal 2024
Stand per 1 januari	397.201	397.201	346.083
- Nieuw opgenomen leningen	113.726	113.726	60.000
- Mutatie variabele roll-overleningen	-4.000	-4.000	0
- Aflossingen	-18.269	-18.269	-19.928
- Overige mutaties	7.616	7.616	-109
- Agio als gevolg van herstructurering	0	0	11.436
- Amortisatie	-281	-281	-281
Saldo	495.992	495.992	397.201
Marktwaarde per 31 december	490.713	490.713	422.313
Schulden aan kredietinstellingen	495.992	495.992	397.201
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	10.776	10.776	8.269
Stand per 31 december	485.216	485.216	388.932

De agio is ontstaan door de doorzak van de derivaten met een breakclausules in een lening. Deze post wikkelt, evenals de overige vorderingen herstructurering derivaat, of conform het oorspronkelijke derivaatcontract.

Het kortlopende gedeelte van deze post (de amortisatie van aankomend jaar) bedraagt 281 duizend euro en maakt onderdeel uit van de langlopende schulden.

Overige mutaties: het betreft hier de agio met betrekking tot de verstrekte lening in het kader van de 'leningruil' Vestia en de agio met betrekking tot de activa-passiva transactie met de SOR.

	Schulden kredietinstellingen	Totaal 2025	Totaal 2024
- Looptijd tussen een en vijf jaar	28.550	28.550	31.359
- Looptijd langer dan vijf jaar	456.666	456.666	357.573
	485.216	485.216	388.932

De leningportefeuille is als volgt verdeeld:

	Schulden kredietinstellingen	Totaal 2025	Totaal 2024
- Vastrentende leningen	444.030	444.030	363.573
- Variabel rentende leningen	14.000	14.000	3.000
- Basisrenteleningen	15.000	15.000	15.000
- Agio leningruil Vestia	4.363	4.363	4.473
- Agio activa-passiva transactie SOR	7.725	7.725	0
- Agio als gevolg van herstructurering	11.155	11.155	11.436
- Amortisatie	-281	-281	-281
	495.992	495.992	397.201

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2025 bedraagt € 490,7 miljoen. Dit is inclusief € 16 miljoen voor het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen (2024: € 422,3 miljoen). De marktwaarde voor de geborgde leningen bedraagt per 31 december 2025 € 487,7 miljoen en voor de ongeborgde leningen € 3,0 miljoen (2024: geborgd € 418,9 miljoen en ongeborgd € 3,4 miljoen).

Rentevoet

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente 2,57% (2024: 2,24%).

Basisrenteleningen en variabele hoofdsom leningen

Basisrenteleningen zijn door HW Wonen in het verleden afgesloten omdat ze de mogelijkheid boden de marktrente laag vast te leggen, zonder dat (zoals bij een reguliere lening) de bijbehorende hoge(re) kredietopslag in rekening werd gebracht. Periodiek dient de opslag op de basisrenteleningen opnieuw te worden vastgelegd. De rentecoupon bestaat uit twee componenten: de basisrente en de liquiditeitsopslag. De basisrente ligt vast voor de gehele looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor een bepaald overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslagen van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,27% en 0,35%.
Vanwege de per definitie grote onzekerheid over de timing van (des-) investeringen worden variabele hoofdsom leningen wenselijk beschouwd in de leningenportefeuille. Het risico op overliquiditeit wordt middels de flexibiliteit van een dergelijke variabele hoofdsom lening beperkt. Dit omdat de hoofdsom periodiek kan worden aangepast. HW Wonen heeft ultimo 2025 twee leningen met een variabele hoofdsom in portefeuille. Eén van € 25 miljoen en één van € 5 miljoen. In totaliteit zijn er dus voor € 30 miljoen aan variabele hoofdsom leningen in portefeuille. Deze leningen kennen een variabel rentepercentage gelijk aan de 1-weeks en 1-maands Euribor. Daarboven komt een opslag; de gewogen gemiddelde opslag bedraagt 0,43%.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 486,3 miljoen (2024: € 390,5 miljoen).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 21,3 jaar en de duration bedraagt 14,0 jaar (2024: 20,96 jaar en 16,16 jaar).

10.3 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	31 december 2025	31 december 2024
Saldo per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	25.691	21.104
Herwaarderingen	16.521	18.995
Boekwaarde per 1 januari	42.212	40.099
Mutaties in het boekjaar:		
-Vermeerderingen als gevolg van verkoop	593	1.269
-Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.662	-1.980
-Waardemutaties terugkoopverplichting	2.910	2.824
Totaal mutaties boekjaar	1.841	2.113
Vervaardigingsprijs / Reële waarde op moment verkoop	25.343	25.691
Herwaarderingen	18.710	16.521
Boekwaarde per 31 december	44.053	42.212

HW Wonen heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 171 woningen (2024: 175 woningen). De terugkoopverplichting betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Gedurende de periode 2015 tot en met 2022 werden er geen woningen meer onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. Vanaf 2023 wordt een deel van de teruggekochte woningen weer doorverkocht in Koopgarant. De overige teruggekochte woningen worden v.o.n. verkocht of opnieuw in verhuur genomen.

11. Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31 december 2025	31 december 2024
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.776	8.269
11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.265	3.350
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.745	1.195
11.4 Onderhanden projecten	0	2.190
11.5 Overlopende passiva	10.351	10.933
Totaal	30.136	25.937

11.1 Schulden/leningen overheid óf kredietinstellingen

	31 december 2025	31 december 2024
-Kortlopend deel langlopende schulden	10.776	8.269
Totaal	10.776	8.269

11.2 Schulden aan leveranciers

	31 december 2025	31 december 2024
-Schulden aan leveranciers	7.265	3.350
Totaal	7.265	3.350

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2025	31 december 2024
-Omzetbelasting	1.327	830
-Loonheffing	294	365
-Pensioenpremies	124	0
Totaal	1.745	1.195

11.4 Onderhanden projecten

	31 december 2025	31 december 2024
Stand per 1 januari	2.190	2.875
Gedeclareerde termijnen	0	0
Verkopen boekjaar	0	415
Betaalde kosten	-244	-1.005
Overboeking naar voorraad verkoopwoningen	0	0
Overboeking van voorraad verkoopwoningen in ontwikkeling	-588	0
Gevormde voorziening	0	0
Totaal mutaties boekjaar	-832	-590
Gerealiseerde winst / verlies	-1.358	-95
Stand per 31 december	0	2.190

11.5 De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	31 december 2025	31 december 2024
- Niet vervallen rente o/g	4.545	3.711
- Vooruit ontvangen huren	679	532
- Te verrekenen stook- en servicekosten	539	162
- Waarborgsommen	164	207
- Niet opgenomen verlofdagen	408	389
- Overig; nog te ontvangen / vooruitbetaalde facturen	4.016	5.933
Totaal	10.351	10.933

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Financiële instrumenten

HW Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die HW Wonen blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft HW Wonen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van HW Wonen te beperken. HW Wonen zette in het verleden afgeleide financiële instrumenten in, zijnde interest rate swaps om risico's te beheersen. De laatste renteswap is medio 2022 afgelopen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

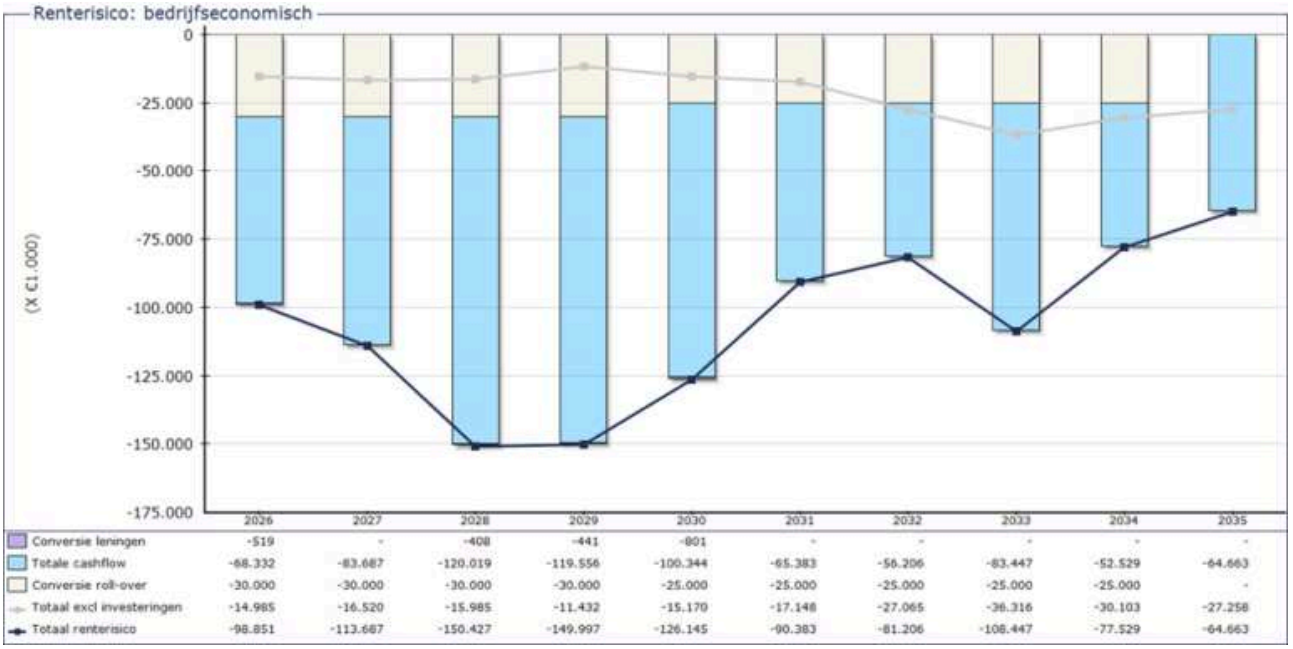
Kredietrisico
HW Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar financiële instrumenten. HW Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij ten einde kredietrisico te spreiden.

Renterisico en kasstroomrisico
HW Wonen loopt renterisico over leningen die een eindaflossing kennen en geherfinancierd moeten worden. Tevens zal een groot deel van de investeringen extern gefinancierd moeten worden, wat leidt tot blootstelling aan de dan geldende rentetarieven en leidt dus ook tot een renterisico.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt HW Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. De variabele hoofdsom leningen zijn beperkt voor een omvang van maximaal 7% van de leningenportefeuille om dit renterisico te beperken. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt HW Wonen risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van HW Wonen is erop gericht om het renterisico van de lening portefeuille van het lopende boekjaar onder de gehanteerde norm van 15% te houden. De looptijden van nieuw af te sluiten leningen worden zo bepaald dat er in de toekomst een gelijkmatig beeld van de vervalkalender ontstaat. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het eind van het jaar) wordt berekend als de som van:

Op basis van de huidige leningenportefeuille en meerjarenbegroting 2026 – 2035 ziet het verwachte renterisico er als volgt uit:



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Conversie leningen	-519	-	-408	-441	-801	-	-	-	-	-
Totale cashflow	-68.332	-83.687	-120.019	-119.556	-100.344	-65.383	-56.206	-83.447	-52.529	-64.663
Conversie roll-over	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-
Totaal excl investeringen	-14.985	-16.520	-15.985	-11.432	-15.170	-17.148	-27.065	-36.316	-30.103	-27.258
Totaal renterisico	-98.851	-113.687	-150.427	-149.997	-126.145	-90.383	-81.206	-108.447	-77.529	-64.663

Restant looptijd leningen
HW Wonen loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven (excl.agio):

(x. € 1.000,-)	2025	2024
Restant looptijd leningen		
< 1 jaar	€ 10.433	€ 8.269
1 - 3 jaar	€ 15.043	€ 17.924
3 - 5 jaar	€ 11.068	€ 11.866
5 - 10 jaar	€ 90.089	€ 53.964
> 10 jaar	€ 346.398	€ 289.551
	€ 473.031	€ 381.574

Valutarisico
HW Wonen is alleen actief in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijsrisico
HW Wonen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde ondernemingen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico
HW Wonen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor HW Wonen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

Concentratie liquiditeitsrisico
HW Wonen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het eventueel wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

(x €1.000,-)	2025	2024	2023
BNG Bank	€ 282.402	€ 262.435	€ 222.131
NWB Bank	€ 150.628	€ 79.138	€ 79.370
Aegon	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Achmea	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Monuta	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Suddeutsche KV	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Totaal	€ 473.031	€ 381.574	€ 341.501

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de BNG Bank en NWB Bank. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschap bank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen
HW Wonen ziet erop toe dat er te allen tijde voldoende opvraagbare tegoeden beschikbaar zijn om aan de betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Hiervoor gebruikt zij haar roll-over leningen, waarop wekelijks en maandelijks kan worden opgenomen en teruggeplaatst.

WSW Borgingsplafond

Het WSW heeft op 5 augustus 2025 verklaard dat, conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming van het WSW, HW Wonen voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het WSW heeft dan ook een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast aan de hand van door het WSW vastgestelde normen. Deze risicoscore wordt bepaald op basis van een integrale beoordeling van de financiële en bedrijfsmatige risico's. Het WSW heeft voor de jaren 2025 tot en met 2027 een borgingsplafond afgegeven. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat HW Wonen op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben bij het WSW. Dit plafond is berekend op basis van de ingediende dPi2024 waarin onder andere wordt aangegeven wat de verwachte financieringsbehoefte over deze periode is. De risicobeoordeling wordt hierin meegewogen. Het WSW heeft in november 2025 extra borgingingsruimte afgegeven voor de uitvoering van de activa-passiva transactie met de SOR.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW obligoverplichtingen

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.
Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en vervangen. 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% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 105.042,-voor HW Wonen.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw 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 HW Wonen een aangegane obligolening van € 10,2 miljoen (per 31 december 2024:€ 9,1 miljoen) 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.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

HW wonen heeft ultimo 2025 in totaal € 0 miljoen (2024: € 0 miljoen) aan leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Operationele lease

HW Wonen heeft als lessee operationele leasecontracten afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Leaseverplichtingen (x € 1.000,-)	2025	2024
Niet langer dan 1 jaar	12	15
Tussen 1 en 5 jaar	8	9
Langer dan 5 jaar	0	0
Totaal leaseverplichtingen	20	24

De operationele leaseobjecten betreft kantoorapparatuur (kopieerapparaten/printers) en een bedrijfswagen.

Erfpachtverplichtingen

Deze erfpachtverplichting betreft één onroerend goed gebouwd op grond. Deze erfpacht loopt tot 24-11-2048. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt 11 duizend euro. De canonverplichtingen lopen jaarlijks.

Slimmer Kopen

In 's-Gravendeel zijn in het verleden 10 woningen verkocht onder 'Slimmer Kopen'- voorwaarden. Anders dan bij de Koopgarant-variant geldt hier voor ons geen terugkoopplicht, maar een terugkooprecht. Per ultimo 2025 kunnen nog 6 woningen aan ons aangeboden worden voor terugkoop.

Investeringsverplichtingen
Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 45,8 miljoen (2024: € 31,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen
HW wonen heeft voor planmatig onderhoud een langdurige samenwerking waarbij de onderhoudsverplichting in kwaliteit is vastgelegd maar niet in geld.

Heffing voor saneringssteun
Net als vorig jaar hoeven corporaties geen bedrag voor saneringsheffing op te nemen in dPi. Dit laat onverlet dat - afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen – op enig moment door de saneerder een saneringsheffing opgelegd kan worden op grond van artikel 58 van de Woningwet.

Claims en geschillen
Er zijn ultimo 2025 geen claims en/of geschillen ingediend bij HW Wonen waarvan wij verwachten dat deze een nadelige invloed van betekenis zullen hebben op onze financiële positie.

Terugkoopverplichtingen
De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

8.6 Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening

12. Huuropbrengsten

	2025	2024
Nettohuur	81.828	77.714
Af: huurderving wegens leegstand	-560	-560
huurderving wegens oninbaarheid	-109	-60
Totaal	81.159	77.094

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,10% (1 juli 2024: 3,57%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 3,69% (2024 3,96%).

13. Servicecontracten

13.1 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.021	3.226
Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-30	33
Totaal	2.991	3.259

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

13.2 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	2.863	3.228
Totaal	2.863	3.228

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2.025	2.024
Toegerekende personeelskosten	2.816	2.438
Toegerekende overige organisatiekosten	2.115	2.327
Toegerekende afschrijvingen	276	259
Totaal	5.207	5.024

15. Lasten onderhoud

	2025	2024
Planmatig onderhoud	15.542	14.664
Mutatieonderhoud	3.810	2.421
Reparatie-/klachtenonderhoud	8.261	7.604
Toegerekende organisatiekosten	7.557	7.385
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	35.170	32.074

De stijging in de onderhoudslasten wordt voornamelijk veroorzaakt door een hoger aantal mutaties met bijkomende herstelkosten. Tevens is het planmatig onderhoud hoger doordat de prijzen van de badkamers, keukens en toiletten zijn gestegen.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen exploitatie	4.286	4.075
Verzekeringen	359	289
Overige directe kosten	993	688
Totaal	5.639	5.052

17. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2025	2024
De omzet vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:		
-Sportlaan (NB0613)	1.358	241
Totaal omzet vastgoed in ontwikkeling	1.358	241
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:		
-GR0444 Immanuelhof	0	171
-ST0620 Dam fase 2	0	485
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	656
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	120	91
Overige organisatiekosten	90	86
Toegerekende afschrijvingen	12	10
Financieringskosten	0	0
Totaal	222	187

18. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen en voorraden	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.075	5.193
Verkoopkosten	-315	-273
Toegerekende organisatie kosten	-328	-329
Boekwaarde	-5.479	-3.611
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	954	980

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	367	1.803
Verkoopkosten VOV	-40	-77
Toegerekende organisatie kosten	0	0
Boekwaarde	-105	-1.826
Verkoopresultaat terug- en doorverkoop Koopgarant	222	-100

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.
De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

De verkoopopbrengst betreft 23 verkochte woningen (2024: 18 woningen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,3 miljoen. Er zijn 4 woningen waarvan de erfpacht is afgekocht, daarnaast zijn er 2 woningen opnieuw in koopgarant verkocht.
De verkoopopbrengst betreft € 0,4 miljoen na terugkoop verkochte VOV-woningen.

19. Waardeveranderingen

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	7.581
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.863	21.316
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.863	28.897

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	114.304	98.104
Totaal overige waardeveranderingen niet-DEAB-vastgoed in exploitatie	23.648	15.204
Totaal	137.951	113.308

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de waarderingsgrondslagen voor de vastgoedbeleggingen.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.665	3.068
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.910	-2.458
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht voorwaarde	755	610

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de waarderingsgrondslagen voor de vastgoedbeleggingen.

19.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2025	2024
Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	1.682	1.775
Terugneming eerder genomen afwaardering	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.682	1.775

De per ultimo boekjaar leegstaande woningen waarvoor een verkooptraject is opgestart worden gewaardeerd voor de verwachte bruto verkoopprijs. Het verschil tussen deze verkoopopbrengst en de marktwaarde wordt opgenomen als niet-gerealiseerde waardeverandering.

20. Nettoresultaat overige activiteiten

	2025	2024
Bruto-opbrengst		
-Energieprestatievergoedingen (EPV)	517	387
-WKO-installaties	305	312
-Overige opbrengsten	16	14
Totaal opbrengsten	837	713
Kosten		
-Energiesprestatievergoedingen (EPV)	183	140
-WKO-installaties	601	398
-Overige kosten	32	22
Lonen en salarissen	89	81
Toegerekende afschrijvingen	9	9
Overige organisatiekosten	67	77
Totaal kosten	980	726
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	-143	-13

21.Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2025	2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	989	953
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	989	953

22 en 23 Lonen en salarissen

	2.025	2.024
Salarissen	7.776	6.927
Sociale lasten	1.343	1.204
Totaal	9.119	8.131

	2025	2024
Pensioenpremie	978	835
Totaal	978	835

Onder de post pensioenlasten is een bedrag van € 978.116 (2024: € 834.573) aan pensioenpremies opgenomen. De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:
-er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
-er is sprake van een middelloonregeling;
-de pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
-de regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag;
als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
-Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van HW wonen.
-HW wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

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

Bij HW Wonen waren in 2025 gemiddeld 121,33 werknemers in dienst (2024: 118,6). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 110,37 (2024 108,27).
Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (aantal fte's):

	2025	2024
Team Klant & Wonen	38,5	37,2
Team Vastgoed - Projectontwikkeling	6,6	4,8
Team Vastgoed - Vastgoedbeheer	22,4	19,4
Team Vastgoed - Vastgoeddiensten	3,5	3,4
Team Staf	13,4	15,5
Team Bedrijfsvoering	25,9	28,0
Totaal	110,4	108,3

Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

24. Overige organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
Lasten servicecontracten	0,0%	0,0%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27,9%	27,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	44,3%	44,1%
Toegerekende organisatiekosten (VIO)	1,2%	1,0%
Toegerekende organisatiekosten (Verkoop VGP)	1,8%	1,8%
Kosten overige activiteiten	0,9%	0,9%
Overige organisatiekosten	14,3%	14,5%
Leefbaarheid	9,6%	10,6%
Totaal overige organisatiekosten	100,0%	100,0%

	2025	2024
Totale organisatiekosten	17.947	17.719
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	5.207	5.024
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	7.557	7.385
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	222	187
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaan bezit	328	329
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.800	1.951
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	164	166
Totaal overige organisatiekosten	2.669	2.677
Bij: obligoheffing WSW	105	104
Bij: bijdrageheffing Aw	62	54
Bij: directe overige organisatiekosten	704	494
Totaal overige organisatiekosten	3.540	3.329

	2025	2024
Lonen en salarisssen	1.443	1.299
Afschrijvingen	141	138
Overige bedrijfskosten	1.084	1.240
Obligoheffing	105	104
Bijdrageheffing Aw	62	54
Bij: directe overige organisatiekosten	704	494
Totaal overige organisatiekosten	3.540	3.329

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een tijdsindexatie naar soort activiteit. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2025	2024
Lonen en salarissen	9.374	8.212
Afschrijvingen	7.585	8.553
Overige bedrijfskosten	989	953
Totaal organisatiekosten	17.947	17.719

Accountantshonoraria

EY Accountants B.V. is met ingang van het boekjaar 2024 de controlerend accountant van HW Wonen. Voor de volgende honoraria van EY zijn in het boekjaar verplichtingen aangegaan door HW Wonen, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2025	EY Accountants	Overig EY netwerk	Totaal EY	Andere Accountants
Controle jaarrekening	210	0	210	0
Andere controle-opdrachten	16	0	16	0
Fiscaal advies	0	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal	226	0	226	0

2024	EY Accountants	Overig EY netwerk	Totaal EY	Andere Accountants
Controle jaarrekening	153	0	153	0
Andere controle-opdrachten	16	0	16	117
Fiscaal advies	0	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal	169	0	169	117

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht. In 2025 is op de regel 'Controle jaarrekening' meerwerk verwerkt voor een bedrag van € 36.000 voor de jaarrekening 2024.

25. Leefbaarheid

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid	433	498
Toegerekende personeelskosten	974	947
Toegerekende overige organisatiekosten	731	903
Toegerekende afschrijvingen	95	101
Totaal leefbaarheid	2.233	2.449

26. Financiële baten en lasten

	2025	2024
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	314	477
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.021	8.185
-rente op leningen overheid	8	0
-rente op leningen kredietinstellingen	8.894	8.078
-borgstellingvergoeding	119	107
Totaal	8.708	7.708

HW Wonen rekent sinds 2024 geen rente meer toe aan investeringen in vastgoed in ontwikkeling, omdat de stichtingskosten hoger zijn dan de marktwaarde.
In de rentelasten is de amortisatie (281 duizend euro) van de herstructurering van het doorgezakte derivaat verwerkt. Daartegenover staat de amortisatie van de agio op de lening voor eveneens 281 duizend euro. Per saldo beïnvloedt dit niet de rentelasten.

27. Belastingen

	2025	2024
Belasting over resultaat huidig boekjaar	838	0
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-6.447	-613
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	8.438	-1.502
Totale belastingen	2.829	-2.115

	2025	2024
Belastingdruk (in %)		
-Raming verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar	0,7%	0,0%
-Vorming fiscale onderhoudsvoorziening	-4,2%	0,0%
-Aanvullende raming te verrekenen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-0,6%	-0,6%
-Mutatie latente belastingen	6,3%	-1,4%
Totale belastingen	2,2%	-1,9%

Aangiften vennootschapsbelasting
De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 zijn ingediend en afgewikkeld met de Belastingdienst. In 2025 zijn (hernieuwde) aangiftes over de jaren 2019 t/m 2023 ingediend. Deze aangiftes zijn afgewikkeld met de Belastingdienst, met uitzondering van lopende bezwaren vanwege de ATAD en zonnepanelen. Uit voorzichtigheid zijn mogelijke voordelen uit deze bezwaren niet ingerekend in deze jaarrekening. De aangifte over 2024 is nog niet ingediend, maar is wel opgesteld. Voor 2025 is een schatting gemaakt voor de verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van de uitgangspunten van voorgaande jaren.

Te vorderen positie voor de vennootschapsbelasting

HW Wonen heeft alle aangiftes tot en met 2023 ingediend. De meeste jaren zijn financieel afgewikkeld, maar voor 2019 verwacht HW Wonen nog € 3,0 miljoen te ontvangen. De Belastingdienst is akkoord met de desbetreffende aangifte, maar heeft dit financieel nog niet afgewikkeld vanwege het lopende bezwaar tegen deze aangifte voor de ATAD. Als dit bezwaar wordt afgewezen (wat de verwachting is) dan is HW Wonen van plan een procedure te gaan starten net als veel andere woning- corporaties.

De aangifte 2024 wordt in het 2e kwartaal van 2026 ingediend. De overige vorderingen over oude jaren (€ 0,9 miljoen) komen voort uit nog te verrekenen verliezen over de jaren 2021 en 2024. Daarnaast is de betaalde voorlopige aanslag 2025 hoger dan de verwachte verschuldigde vennootschapsbelasting over 2025, waardoor hiervoor nog een vordering openstaat (€ 0,2 miljoen).

(Mutatie) latente belastingen

De mutatie latente belasting (een last van € 8,4 miljoen) heeft met name betrekking op de nieuw gevormde latenties voor de fiscale onderhoudsvoorziening (€ 5,6 miljoen) en de herstructurering van de derivatenportefeuille (€ 1,9 miljoen). Voor de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2025 een VSO gesloten met de Belastingdienst waarmee in afwachting van lopende procedures bij andere woningcorporaties tijdelijk fiscaal een onderhoudsvoorziening mag worden gevormd in afwachting van een definitieve uitspraak. Dit heeft geleid tot een fiscale baat in 2021 van € 5,6 miljoen, waartegenover de last voor de vorming van de latentie staat. De latentie voor de derivatenportefeuille komt voort uit de gewijzigde verantwoording in de jaarrekening 2024 van de geherstructereerde derivatenportefeuille in 2018.

	Resultaat 2025	Last 2025	Belastingdruk 2025 in %	Belastingdruk 2024 in %
Commercieel resultaat voor belastingen	133.483	34.439	25,8%	25,8%
Correcties:				
- Totaal waardeveranderingen	-110.525	-28.515	-21,4%	-20,6%
- Fiscaal toegelaten afschrijvingen	-1.363	-352	-0,3%	-0,3%
- Leefbaarheidsinvesteringen	2	1	0,0%	0,0%
- Fiscaal verkoopresultaat na HIR	-1.504	-388	-0,3%	-0,3%
- Fiscaal resultaat verkoop nieuw	-720	-186	-0,1%	-0,3%
- Correctie toegerekende rente projecten	200	52	0,0%	0,0%
- Correctie AK projecten	-619	-160	-0,1%	0,0%
- Verbetering deels fiscaal onderhoud	-22.714	-5.860	-4,4%	-6,8%
- Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	7.294	1.882	1,4%	1,6%
- Verrekenbaar verlies boekjaar met voorgaand jaar	0	0	0,0%	1,0%
- Overige verschillen	316	82	0,1%	0,0%
- Lager tarief eerste schijf	0	-14	-0,0%	0,0%
Belastbaar bedrag 2025	3.850	980	0,7%	0,0%
Mutatie tijdelijke verschillen	0	8.438	6,3%	-1,4%
Vorming fiscale onderhoudsvoorziening in 2021	0	-5.606	-4,2%	0,0%
Aanpassingen voorgaande jaren	0	-841	-0,6%	-0,6%
Totale belastinglast/vordering/effectieve belastingdruk	3.850	2.971	2,2%	-1,9%

Het wettelijke belastingtarief bedraagt over de eerste 200 duizend euro 19,0% en over het meerdere bedrag 25,8% (2024: idem). De effectieve belastingdruk 2025 is 2,2 % (2024 -1,9%) en wijkt af van de nominale belastingdruk. Dit wordt met name veroorzaakt door het effect van herwaardering/contantmaking van de latenties (verlaging druk 2025 met -24,5% en in 2024 met -28,1%) en de correctie voorgaande jaren (verhoging druk 2025 met 0,8% en in 2024 met 0,4%).

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW

WNT-verantwoording 2025

WNT-verantwoording 2025 HW Wonen

De WNT is van toepassing op HW Wonen. Het voor HW Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 206 duizend euro dit betreft bezoldigingsklasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2025 **bedragen x € 1**	**D.J.F. Lausberg**	**J.C. Schudde**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.521	183.523
Beloningen betaalbaar op termijn	22.479	22.477
Subtotaal	206.000	206.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	206.000	206.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 **bedragen x € 1**	**D.J.F. Lausberg**	**J.C. Schudde**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.266	172.263
Beloningen betaalbaar op termijn	22.729	22.732
Subtotaal	194.995	194.995
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000	195.000
Bezoldiging	194.995	194.995

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € 1	B.K.A. van Rijsbergen	R.A.M.M. Gradus	S.M. Keijl
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	B.K.A. van Rijsbergen	R.A.M.M. Gradus	S.M. Keijl
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500

Gegevens 2025 bedragen x € 1	A.H. van Steensel	D.S. Hofman
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	A.H. van Steensel	D.S. Hofman
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500

Bovengenoemde feitelijke honorering is bepaald o.b.v. de VTW Adviesregeling. Dit betreft 12% (voorzitter) en 8% (lid). Dat geeft ook voor 2025 de genoemde bedragen van EUR 24.720 (voorzitter) en EUR 16.480 (lid) voor feitelijke honorering. Volgens de WNT zijn de normbedragen 15% (voorzitter) en 10% (lid). Dat geeft de voor 2025 genoemde normbedragen van EUR 30.900 en EUR 20.600.

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

8.7 Gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht (DAEB en niet-DAEB)

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft HW wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van HW Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit vastgoed in exploitatie zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslagengrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en Niet DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is het vastgoed gesplitst in DAEB en Niet DAEB conform scheidingsvoorstel.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.

- In de DAEB-tak van HW wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft HW wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van m2. De verdeling geschiedt volgens de standaardverdeling gebaseerd op de verhouding in DAEB Een niet-DAEB bezit in exploitatie voor 2025 is dit 87% (2024: 88%) respectievelijk 13% (2024: 12%).

Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen

Toelichting op de aard van de Niet-DAEB-activiteiten

In de Niet-DAEB-tak exploiteren we 835 woningen, waarvan 573 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 362 woningen met een huurprijs die nog onder de liberalisatiegrens ligt. Deze 362 woningen zullen eveneens marktconform verhuurd worden als de huidige huurder de woning verlaat, of zullen na mutatie overgaan naar de DAEB-tak. Daarnaast verhuren we in de niet-DAEB-tak ook 334 parkeergelegenheden en 73 bedrijfsmatige eenheden.

Nettovermogenswaarde Niet-DAEB

De niet-DAEB-tak is te beschouwen als eigendom van de DAEB-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB op de balans van de DAEB-tak gewaardeerd. Het resultaat van de niet-DAEB-tak over 2025 bedraagt 30,1 miljoen euro (2024: 20,8 miljoen euro) en is toegevoegd aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde 239,2 miljoen euro (2024: 209,2 miljoen euro).

Interne startlening van DAEB aan niet-DAEB

Bij scheiding heeft de niet-DAEB-tak, om te voldoen aan de minimale vermogenseisen, een interne lening meegekregen van de DAEB-tak. Deze lening bedroeg 1 januari 2017 58,3 miljoen euro en moet, beschouwd over een periode van vijf jaar, in hetzelfde tempo als de geborgde leningenportefeuille worden afgelost. In lijn met de daarvoor door de Aw afgegeven richtlijnen bedraagt het rentetarief 1,83% (10-jaars staatsrente per 31-12-2017 + 1,5%). In 2025 heeft er geen aflossing plaatsgevonden (2024: 0,00 miljoen euro) . De stand van de interne lening per 31 december 2025 is daarmee 25,8 miljoen euro.
Bij de activa-passivatransactie is voor de financiering van het niet-DAEB-deel, met goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties, een interne lening van €. 35,2 miljoen van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak gevormd. De interne lening wordt uiterlijk in 2047 volledig aflost. Het rentepercentage van deze interne lening bedraagt 4,45%.

Balans DAEB

voor resultaatbestemming (x € 1.000)

Activa

	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa			312		562
Vastgoedbeleggingen	2				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	1.699.693		1.537.267	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	0		0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	24.067		22.694	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	14.342		11.808	
Totaal van vastgoedbeleggingen			1.738.102		1.571.769
Materiële vaste activa	3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1		4.097		3.646
Financiële vaste activa	4				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	4.1	236.974		209.171	
Interne lening	4.2	59.100		25.849	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.3	0		0	
Latente belastingvordering(en)	4.4	994		1.727	
Leningen u/g	4.5	0		0	
Overige vorderingen	4.6	10.874		11.155	
Totaal van financiële vaste activa			307.942		247.902
Totaal van vaste activa			2.050.453		1.823.880

Vlottende activa

	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Voorraden	5				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	2.859		2.904	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	5.2	0		151	
Overige voorraden	5.3	0		0	
Totaal van voorraden			2.859		3.055
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren	6.1	579		598	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.2	0		0	
Belastingen en premies van sociale verzekering	6.3	4.091		5.580	
Overige vorderingen	6.4	30		14	
Overlopende activa	6.5	2.527		1.421	
Totaal van vorderingen			7.227		7.614
Liquide middelen	7		2.350		0
Totaal van vlottende activa			12.435		10.669
Totaal van activa			**2.062.888**		**1.834.548**

Passiva

	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Eigen vermogen	8				
Herwaarderingsreserves	8.1	970.458		891.956	
Wettelijke reserve	8.2	355		640	
Resultaat boekjaar	8.3	130.654		110.664	
Overige reserves	8.4	422.946		390.500	
Totaal van eigen vermogen			1.524.413		1.393.760
Voorzieningen	9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	166		7.759	
Latente belastingverplichtingen	9.2	6.825			
Overige voorzieningen	9.3	378		425	
Totaal van voorzieningen			7.368		8.185
Langlopende schulden	10				
Schulden aan banken	10.1	485.216		388.932	
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.2	0		0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	20.989		20.100	
Totaal van langlopende schulden			506.205		409.032
Kortlopende schulden	11				
Schulden aan banken	11.1	10.776		13.115	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.2	6.523		2.453	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.3	1.407		1.036	
Onderhanden projecten	11.4	0		0	
Overlopende passiva	11.5	6.195		6.969	
Totaal van kortlopende schulden			24.902		23.572
Totaal van passiva			**2.062.888**		**1.834.548**

Balans Niet-DAEB

voor resultaatbestemming (x € 1.000)

Actief

	Toel.	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa			
Immateriële vaste activa		43	77
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	292.322	226.860
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	24.640	23.522
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	3.767	301
Totaal van vastgoedbeleggingen		320.729	250.683
Materiële vaste activa	3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	568	504
Financiële vaste activa	4		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4.1	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.2	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.3	0	0
Latente belastingvordering(en)	4.4	730	913
Leningen u/g	4.5	0	0
Totaal van financiële vaste activa		730	913
Totaal van vaste activa		**322.071**	**252.178**

Vlottende activa

	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Voorraden	5				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	358		691	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	5.2	250		0	
Overige voorraden	5.3	0		0	
Totaal van voorraden			607		691
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren	6.1	113		198	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.2	0		0	
Belastingen en premies van sociale verzekering	6.3	0		0	
Overige vorderingen	6.4	11		9	
Overlopende activa	6.5	79		59	
Totaal van vorderingen			203		266
Liquide middelen	7		4.191		13.129
Totaal van vlottende activa			5.001		14.086
Totaal van activa			**327.072**		**266.263**

Passief

	Toel.	31 december 2025		31 december 2024	
Eigen vermogen	8				
Herwaarderingsreserves	8.1	136.392		116.017	
Wettelijke reserves	8.2	43		77	
Resultaat boekjaar	8.3	27.804		20.754	
Overige reserves	8.4	72.735		72.323	
Totaal van eigen vermogen			236.974		209.171
Voorzieningen	9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	0		897	
Latente belastingverplichtingen	9.2	698		0	
Overige voorzieningen	9.3	52		59	
Totaal van voorzieningen			750		955
Langlopende schulden	10				
Schulden aan banken	10.1	0		0	
Interne lening	10.2	59.100		25.849	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	23.064		22.112	
Totaal van langlopende schulden			82.165		47.961
Kortlopende schulden	11				
Schulden aan banken	11.1	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.2	742		897	
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.949			
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.3	337		1.124	
Onderhanden projecten	11.4	0		2.190	
Overlopende passiva	11.5	4.155		3.964	
Totaal van kortlopende schulden			7.183		8.175
Totaal van passiva			**327.072**		**266.263**

Winst- en verliesrekening DAEB

Functioneel model (x €1.000)	Toel.	2025		2024	
Huuropbrengsten	12	70.033		66.654	
Opbrengsten servicecontracten	13.1	2.546		2.768	
Lasten servicecontracten	13.2	-2.266		-2.732	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-4.667		-4.461	
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-31.308		-27.475	
Overige directe en operationele lasten exploitatie in bezit	16	-4.931		-4.437	
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			**29.407**		**30.317**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0	
Toegerekende organisatiekosten		0		0	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17		**0**		**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.336		4.301	
Toegerekende organisatiekosten		-287		-292	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.061		-3.414	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18		**987**		**596**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-30.188		-30.265	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	114.304		98.104	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	518		396	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	1.726		1.507	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			**86.359**		**69.742**
Opbrengsten overige activiteiten		788		658	
Kosten overige activiteiten		-954		-626	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	20		**-166**		**32**
Overige organisatiekosten	24		-3.113		-2.955
Kosten omtrent leefbaarheid	25		-1.926		-2.136
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.1	766		653	
Rentelasten en soortgelijke kosten	26.2	-9.021		-8.185	
Totaal van financiële baten en lasten			**-8.255**		**-7.532**
Totaal van resultaat voor belastingen			**103.293**		**88.063**
Belastingen	27		-443		1.847
Resultaat deelnemingen			27.804		20.754
Totaal van resultaat na belastingen			**130.654**		**110.664**

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

Functioneel model (x €1.000)	Toel.	2025		2024	
Huuropbrengsten	12	11.126		10.440	
Opbrengsten servicecontracten	13.1	444		491	
Lasten servicecontracten	13.2	-597		-495	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-541		-572	
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-3.862		-4.606	
Overige directe en operationele lasten exploitatie in bezit	16	-708		-615	
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			**5.863**		**4.643**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.358		241	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		-656	
Toegerekende organisatiekosten		-222		-169	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17		**1.136**		**-584**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.305		2.839	
Toegerekende organisatiekosten		-41		-38	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.559		-2.517	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18		**705**		**284**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	325		1.368	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	23.131		15.203	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	237		214	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-44		268	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			**23.649**		**17.053**
Opbrengsten overige activiteiten		49		55	
Kosten overige activiteiten		-26		-98	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	20		**23**		**-43**
Overige organisatiekosten	24		**-427**		**-370**
Kosten omtrent leefbaarheid	25		**-307**		**-321**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.1	25		297	
Rentelasten en soortgelijke kosten	26.2	-477		-473	
Totaal van financiële baten en lasten			**-452**		**-176**
Totaal van resultaat voor belastingen			**30.190**		**20.487**
Belastingen	27		**-2.386**		**267**
Resultaat deelnemingen			**0**		**0**
Totaal van resultaat na belastingen			**27.804**		**20.754**

Kasstroom uit operationele activiteiten

(x € 1.000)	2025 DAEB		2024 DAEB	
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	69.657		65.707	
Vergoedingen	3.312		3.406	
Overige bedrijfsontvangsten	65		98	
Ontvangen interest	477		477	
Saldo ingaande kasstromen		73.511		69.688
Uitgaven:				
Erfpacht	-11		-11	
Betalingen aan werknemers	-9.446		-8.536	
Onderhoudsuitgaven	-22.835		-21.719	
Overige bedrijfsuitgaven	-13.642		-14.340	
Betaalde interest	-8.650		-7.535	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-170		-158	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-542		-386	
Vennootschapsbelasting	8.599		7.093	
Saldo uitgaande kasstromen		-46.697		-45.592
Kasstroom uit operationele activiteiten		**26.814**		**24.096**

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom	2025 DAEB		2024 DAEB	
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.240		3.587	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	168		967	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	0		0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		6.408		4.554
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-21.474		-30.358	
Verbeteruitgaven	-33.542		-32.642	
Aankoop	-3.089		-1.559	
Aankoop grond	0		-2.460	
Nieuwbouw verkoop	0		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0		-621	
Investeringen overig	-653		-841	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-58.758		-68.481
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-52.350		-63.927
Financiële activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**-52.350**		**-63.927**

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ingaand	2025 DAEB		2024 DAEB	
Nieuw te borgen leningen	55.000		60.000	
Nieuw ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-17.919		-19.391	
Aflossingen ongeborgde leningen	-350		-648	
Aflossingen interne lening	0		0	
Kastroom uit financieringsactiviteiten		**36.731**		**39.961**
Wijziging kortgeld		**-4.000**		**0**
Toename (afname) geldmiddelen		**7.195**		**130**

Aansluiting liquide middelen

	2025 DAEB		2024 DAEB	
Liquide middelen per 1 januari		**-4.846**		**-4.976**
Liquide middelen per 31 december		**2.350**		**-4.846**
Toename (afname) van geldmiddelen		**7.195**		**130**

Kasstroom uit operationele activiteiten

(x € 1.000)	2025 Niet-DAEB		2024 niet-DAEB	
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	11.172		10.491	
Vergoedingen	534		530	
Overige bedrijfsontvangsten	25		14	
Ontvangen interest	203		293	
Saldo ingaande kasstromen		11.935		11.328
Uitgaven:				
Erfpacht	0		0	
Betalingen aan werknemers	-1.299		-1.219	
Onderhoudsuitgaven	-3.217		-3.879	
Overige bedrijfsuitgaven	-2.733		-2.648	
Betaalde interest	-477		-474	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-9		0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-43		-109	
Vennootschapsbelasting	-2.466		1.012	
Saldo uitgaande kasstromen		-10.245		-7.317
Kasstroom uit operationele activiteiten		**1.690**		**4.011**

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom	2025 Niet-DAEB		2024 niet-DAEB	
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.125		2.014	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	735		816	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		505	
Verkoopontvangsten grond	0		727	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.860		4.062
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-3.648		-1.513	
Verbeteruitgaven	-1.247		-824	
Aankoop	-7.829		-811	
Aankoop grond	0		-556	
Nieuwbouw verkoop	-339		-246	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-330		-523	
Investeringen overig	-93		-120	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-13.487		-4.593
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-10.627		-531
Financiële activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**-10.627**		**-531**

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ingaand	2025 Niet-DAEB		2024 niet-DAEB	
Nieuw te borgen leningen	0		0	
Nieuw ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	0		0	
Aflossingen ongeborgde leningen	0		0	
Aflossingen interne lening	0		0	
Kastroom uit financieringsactiviteiten		0		0
Wijziging kortgeld		**0**		**0**
Toename (afname) geldmiddelen		**-8.937**		**3.480**

Aansluiting liquide middelen

	2025 Niet-DAEB	2024 niet-DAEB
Liquide middelen per 1 januari	**13.129**	**9.648**
Liquide middelen per 31 december	**4.191**	**13.129**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-8.937**	**3.480**

Bestuur

Naam: D.J.F. Lausberg
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland

w.g.

Naam: J.C. Schudde RA
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland,

w.g.

Raad van Commissarissen

Naam: drs. A.H. van Steensel-Schaeffer
Functie: Voorzitter
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland

w.g.

Naam: ir. R.A.M.M. Gradus
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland

w.g.

Naam: ing. D.S. Hofman
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland

w.g.

Naam: S.M. Keijl RA CISA
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland

w.g.

Naam: R.P.O Kramer
Datum: 18 juni 2026
Plaats: Oud-Beijerland

w.g.

H9. Overige gegevens

9.1 Statutaire regeling betreffende het resultaat

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen omtrent resultaatbestemming. Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting HW 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 HW Wonen te Oud-Beijerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting HW 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 HW 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 HW Wonen (de toegelaten instelling) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB)

onroerende zaken in de gemeente Hoeksche Waard. 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	€ 30 miljoen (2024: € 27.5 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 solvabiliteits(sratio's). 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 hoofdstuk 5 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 € 1.65 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 € 1.5 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 instellg. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit en vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en waardering van overgenomen leningen.

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 HW 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 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 HW 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 6.4 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 integriteitscode en de klokkenluidersregeling. 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 de toegelaten instelling, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in sectie Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden in de toelichting van de jaarrekening (8.4), 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.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste 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 leden van het bestuur, het bestuursteam, de corporatie controller, de privacy officer, de Business Controllers en Projectcontroller die deel uitmaken van het Team Finance & Control 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 de interne rapportages van de corporatie controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en 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 van de activiteiten" van de toelichting op de jaarrekening (8.4), 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 € 2.0 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting HW Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting HW Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek)zoals toegelicht in de sectie Vastgoedbeleggingen van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva in de toelichting van de jaarrekening (8.4). Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting HW Wonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateurs hebben op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateurs voerden de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	

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 het handboek op een juiste wijze is toegepast door HW Wonen en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
	• Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
	  • de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
	  • de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waarderingen.
	• Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2025 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
	• Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
	
	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.

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 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 sectie Beleidswaarde van de Grondslagen voor waardering van activa en passiva in de toelichting op de jaarrekening (8.4) is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in paragraaf 2 Vastgoedbeleggingen van de toelichting op de balans (8.5). Tevens is in het jaarverslag in het hoofdstuk 5.4 Het verhaal bij ons vermogen 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 HW Wonengebaseerd 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 hoofdstuk 5.2 Financiële ratio's: HW Wonen voldoet aan Aw/WSW-normen. 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 auditcommissie van 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 18 juni 2024 benoemd als accountant van Stichting HW Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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.

Utrecht, 18 juni 2026

EY Accountants B.V.

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA

Bijlagen

Kerncijfers

Verhuureenheden ultimo 2025

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			
tot kwaliteitskortingsgrens	916	5	921
tot aftoppingsgrens laag	5.459	108	5.567
tot aftoppingsgrens hoog	722	30	752
tot liberalisatie grens	1.366	219	1.585
tot middenhuur	48	460	508
boven middenhuur	0	113	113
Totaal zelfstandige huurwoningen	8.511	935	9.446
Intramuraal zorgvastgoed	797	0	797
Totaal woongelegenheden	9.308	935	10.243
Parkeerplaatsen	-	334	334
Bedrijfs- & maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)	31	73	104
Overig bezit	15	0	15
Totaal niet-woongelegenheden	46	407	453
Totaal verhuureenheden	9.354	1.342	10.696

Aedes Benchmark

	2025	2024
Totaalscore prestatievelden	**ABCC**	**ABCC**
Prestatieveld: Huurdersoordeel	**A**	**A**
Nieuwe huurders (gemiddelde sector: 7,7)	7,5	7,7
Huurders met reparatieverzoek (gemiddelde sector: 7,7)	8,2	8,0
Vertrokken huurders (gemiddelde sector: 7,4)	7,5	7,5
Prestatieveld: Bedrijfslasten	**B**	**B**
Bedrijfslasten per vhe (gemiddelde sector: € 928,-)	€ 1.168,-	€ 1.034,-
Prestatieveld: Duurzaamheid	**C**	**C**
Prestatieveld Onderhoud & Verbetering	**C**	**C**

Organisatie

	2025	2024
Aantal medewerkers	127	118,8
Gemiddeld FTE	110,37	108,3
Verhouding man/vrouw	35%/65%	39%/61%
Gemiddelde lengte dienstverband	11 jaar	11 jaar
Gemiddelde leeftijd	44 jaar	45 jaar
Ziekteverzuim	7,51%	6,60%
Instroom aantal medewerkers inclusief stagiair en trainees	27	23
Doorstroom aantal medewerkers	7	0
Uitstroom aantal medewerkers inclusief stagiair en trainees	11	19

Financiële ratio's ultimo 2025

	Norm	2025
DAEB-tak		
ICR	**>1,4**	4,28
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	**<70,0%**	42,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	**>30,0%**	57,6%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	**<70,0%**	25,9%
Niet-DAEB-tak		
ICR	**>1,8**	4,11
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	**<70,0%**	27,0%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	**>30,0%**	65,5%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	**<70,0%**	20,9%
Totaal		
ICR	**>1,4**	4,27
Loan-to-Value (o.b.v. beleidswaarde)	**<70,0%**	39,4%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	**>30,0%**	56,3%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	**<70,0%**	29,5%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	**<70,0%**	29,3%

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op:

- Liquiditeit ICR: meet hoe vaak HW Wonen vanuit de operationele kasstroom, zoals bijvoorbeeld huurinkomsten, de verschuldigde rente kan betalen.
- Vermogen LTV: maakt inzichtelijk hoeveel geld er is geleend ten opzichte van de totale waarde van de woningen van HW Wonen (op basis van de beleidswaarde).
- Vermogen Solvabiliteit: meet de omvang van het eigen vermogen van HW Wonen (op basis van de beleidswaarde).

De beoordeling van discontinuïteit is gericht:

- Onderpand (dekkingsratio & onderpandratio): de mate waarin de waarde van het onderpand voldoende is om in een situatie van dreigende discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op:

- Liquiditeit ICR: meet hoe vaak HW Wonen vanuit de operationele kasstroom, zoals bijvoorbeeld huurinkomsten, de verschuldigde rente kan betalen.
- Vermogen LTV: maakt inzichtelijk hoeveel geld er is geleend ten opzichte van de totale waarde van de woningen van HW Wonen (op basis van de beleidswaarde).
- Vermogen Solvabiliteit: meet de omvang van het eigen vermogen van HW Wonen (op basis van de beleidswaarde).

De beoordeling van discontinuïteit is gericht:

- Onderpand (dekkingsratio & onderpandratio): de mate waarin de waarde van het onderpand voldoende is om in een situatie van dreigende discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen.

Financiële resultaten

	2025	2024
Huuropbrengsten (in € x mln)	81,2	77,7
Huurderving (in %)	0,82%	0,80%
Kasstroom uit operationele activiteiten (in € x mln)	28,5	28,1
Netto resultaat na belastingen (in € x mln)	130,1	110,7
Marktwaarde in verhuurde staat (in € x mln)	1.992,0	1.764,1
Stijging marktwaarde in verhuurde staat (in %)	12,92%	8,88%
Beleidswaarde (in € x mln)	1.199,6	1.286,3
Eigen vermogen (in € x mln)	1.523,9	1.393,8
Leningportefeuille (in € x mln)	485,8	388,9
Gemiddeld rentepercentage (in %)	2,57%	2,24%