



Jaarverslag 2025

## Inhoudsopgave

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b>  | <b>2</b>  | <b>6. Bedrijfsmodel, financiële resultaten en financiële continuïteit</b> | <b>60</b> |
| <b>J A A R V E R S L A G 2 0 2 5</b>                          |           |   |           |
| <b>Voorwoord</b>  | <b>14</b> | <b>6.1</b> Bedrijfsmodel  | <b>60</b> |
| <b>1. Dudok Wonen sterk voor de samenleving</b>               | <b>17</b> | <b>6.2</b> Vermogensbeheer  | <b>62</b> |
| <b>2. Toegankelijke regio</b>                                 | <b>19</b> | <b>6.3</b> Financiële continuïteit  | <b>63</b> |
| <b>2.1</b> Beschikbaarheid: onze woningen                     | <b>20</b> | <b>6.4</b> Treasury   | <b>71</b> |
| <b>2.2</b> Beschikbaarheid: matches in 2025                   | <b>25</b> | <b>6.5</b> Financiële exploitatie   | <b>74</b> |
| <b>2.3</b> Betaalbaarheid: matige stijging van de huren       | <b>32</b> | <b>6.6</b> Marktwaarde en beleidswaarde                                   | <b>77</b> |
| <b>2.4</b> Beschikbaarheid: nieuwbouw                         | <b>34</b> | <b>7. Risicomanagement</b>  | <b>78</b> |
| <b>3. Betrouwbaar in wonen</b>                                | <b>36</b> | <b>7.1</b> Waarom risicomanagement?                                       | <b>78</b> |
| <b>3.1</b> Toekomstbestendige woningen                        | <b>37</b> | <b>7.2</b> Drie verdedigingslijnen  | <b>78</b> |
| <b>3.2</b> Passende dienstverlening                           | <b>40</b> | <b>7.3</b> Risicobeheersing   | <b>78</b> |
| <b>3.3</b> Huurachterstanden en ontruiming                    | <b>43</b> | <b>7.4</b> Risicobereidheid   | <b>78</b> |
| <b>3.4</b> Aanpak Woonfraude: signaleren en oplossen          | <b>44</b> | <b>7.5</b> Risicocultuur en gedrag  | <b>79</b> |
| <b>3.5</b> Klanttevredenheidsonderzoeken                      | <b>44</b> | <b>7.6</b> Strategische risicoanalyse 2025                                | <b>79</b> |
| <b>4. Veerkrachtige wijken</b>                                | <b>46</b> | <b>7.7</b> Niet-beïnvloedbare risico's                                    | <b>80</b> |
| <b>4.1</b> Veerkracht, leefbaarheid en sociaal beheer         | <b>47</b> | <b>7.8</b> Beïnvloedbare risico's   | <b>81</b> |
| <b>4.2</b> Leefbaarheidsinitiatieven in 2025                  | <b>50</b> | <b>8. Verslag van de raad van commissarissen</b>                          | <b>83</b> |
| <b>5. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat</b> | <b>51</b> | <b>8.1</b> Wat doet de raad van commissarissen?                           | <b>83</b> |
| <b>5.1</b> Organisatie  | <b>51</b> | <b>8.2</b> Verslag vanuit de toezichthoudende rol                         | <b>83</b> |
| <b>5.2</b> Organisatie ontwikkeling                           | <b>52</b> | <b>8.3</b> Verslag vanuit de adviesrol                                    | <b>85</b> |
| <b>5.3</b> Digitale transformatie                             | <b>52</b> | <b>8.4</b> Verslag vanuit onze netwerkrol                                 | <b>86</b> |
| <b>5.4</b> Samenwerking met stakeholders                      | <b>53</b> | <b>8.5</b> Verslag vanuit de werkgeversrol                                | <b>87</b> |
| <b>5.5</b> AVG en informatiebeveiliging                       | <b>57</b> | <b>8.6</b> Commissies   | <b>88</b> |
| <b>5.6</b> Verslag van de ondernemingsraad                    | <b>58</b> | <b>8.7</b> Werkconferenties   | <b>88</b> |
|   |           | <b>8.8</b> Zelfevaluatie  | <b>89</b> |
|   |           | <b>8.9</b> Samenstelling raad van commissarissen                          | <b>90</b> |
|   |           | <b>8.10</b> Traineeplek in de rvc   | <b>93</b> |
|   |           | <b>8.11</b> Vergoedingen  | <b>93</b> |
|   |           | <b>8.12</b> Vooruitblik   | <b>93</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>9.</b>  | <b>Rechtspersonen</b>   | <b>95</b> |
| 9.1        | Over Stichting Dudok Wonen  | 95        |
| 9.2        | Werkgebied  | 95        |
| 9.3        | Dochtermaatschappijen, deelnemingen<br>en verbintenissen            | 95        |
| 9.4        | Dochterondernemingen  | 95        |
| <b>10.</b> | <b>Ondertekening</b>  | <b>96</b> |
| <b>11.</b> | <b>Verklaring van het bestuur</b>                                   | <b>97</b> |
|            | <b>Jaarrekening 2025</b>  | <b>98</b> |
| 1.         | Geconsolideerde balans per 31<br>december 2025                      | 99        |
| 2.         | Geconsolideerde winst- en<br>verliesrekening over 2025              | 102       |
| 3.         | Geconsolideerd kasstroomoverzicht<br>2025                           | 104       |
| 4.         | Algemene toelichting  | 106       |
| 5.         | Verdere uitwerking grondslagen voor<br>waardering activa en passiva | 112       |
| 6.         | Verdere uitwerking grondslagen voor<br>bepaling resultaat           | 121       |
| 7.         | Kasstroomoverzicht  | 124       |
| 8.         | Bepaling reële waarden financiële<br>instrumenten                   | 124       |
| 9.         | Toelichting op de geconsolideerde<br>balans                         | 125       |
| 10.        | Toelichting op de geconsolideerde<br>winst-en-verliesrekening       | 153       |
| 11.        | Overige informatie  | 161       |
| 12.        | Enkelvoudige balans per 31 december<br>2025                         | 169       |
| 13.        | Enkelvoudige winst- en verliesrekening<br>over 2025                 | 172       |
| 14.        | Toelichting op de enkelvoudige balans                               | 173       |
| 15.        | Toelichting op de enkelvoudige winst-<br>en verliesrekening         | 181       |
| 16.        | Ondertekening   | 186       |
| 17.        | Overige gegevens  | 187       |



## 2025: Een terugblik

Het afgelopen jaar spande Dudok Wonen zich weer in voor fijnere buurten, toekomstbestendige woningen en een betere dienstverlening.

## Prettig wonen in je buurt

### Samen werken aan leuke buurten waar mensen zich thuis voelen

**V**an bewoners horen we wat er speelt in de buurt: tijdens koffiemomenten, in gesprekken met wijkbeheerders en via bewonerscommissies en de Huurdersbelangenvereniging (HBV). Door die gesprekken krijgen we in beeld wat nodig is in de wijken.



#### Wat zagen we in 2025?

Bewoners willen meer rust en veiligheid in hun straat.

Er is behoefte aan duidelijkheid over onderhoud en wie wat doet.

Bewoners vinden het belangrijk dat we bereikbaar en zichtbaar zijn.

#### Wat deden we hiermee?

We investeerden in buurten zodat het er fijn is om te wonen. Dat doen we samen met bewoners, wijkpartners, hulpverleners en gemeenten. Tijdens koffiemomenten in de wijk horen we wat er speelt. Ook werken we structureel samen met de huurdersbelangenvereniging (HBV). Daarnaast organiseren we samen met onze partners activiteiten, zoals de Dag vol Ontmoetingen, waar bewoners van de Electrobuurt vertelden wat zij belangrijk vinden voor hun wijk.

Met signalen uit de wijken en buurten gaan we direct aan de slag. We gebruiken deze informatie om te bepalen welke acties of inzet er nodig zijn. Ook verwerken we signalen in ons beleid en in de prestatieafspraken die we met de gemeenten maken. Zo sluiten onze keuzes en werkzaamheden beter aan op de actuele behoeften in de buurt.

In buurten als Nieuw Zuid zorgen we voor meer groen, ontmoetingsplekken en goede voorzieningen. Door aanwezig te zijn in de wijk en actief samen te werken met bewoners en maatschappelijke partners, zorgen we voor meer verbinding. Zo dragen we bij aan een buurt waar mensen zich gezien voelen en elkaar makkelijker weten te vinden.

Dit jaar werken we uit hoe en met wie we verder aan de slag gaan om onze buurten en wijken sterker te maken.

## Wat merken bewoners hiervan?

Bewoners weten beter waar ze terecht kunnen en wat ze van ons mogen verwachten.

Buurten worden zo ingericht dat bewoners elkaar makkelijker ontmoeten

De buurt is er voor iedereen. Duidelijke afspraken en blijvende investeringen zorgen daarvoor.



” In onze gemeenschappelijke ruimte hebben we koffieochtenden, happy hours en meer. Bij 't Pluspunt krijgt eenzaamheid geen kans. De bewoners zijn betrokken bij elkaar.

### Janine Foppes

Woongroep 't Pluspunt, Hilversum

## Toegankelijke dienstverlening

### Digitale en persoonlijke dienstverlening voor bewoners

**O**nze informatie moet begrijpelijk en toegankelijk zijn voor alle bewoners. Daarom werd in 2025 MijnDudok verder ontwikkeld tot een overzichtelijk digitaal loket dat makkelijk werkt. Bewoners regelen zo hun woonzaken zelf. En omdat steeds meer bewoners hier gebruik van maken, houden onze medewerkers tijd over voor mensen die liever bellen of persoonlijke ondersteuning nodig hebben.

### Wat zagen we in 2025?

MijnDudok werd het loket voor woonzaken.

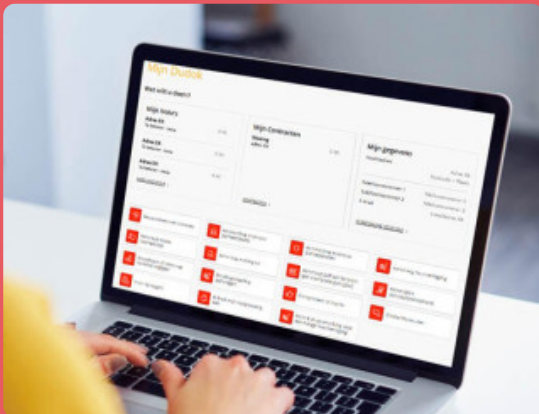
Bewoners kunnen nu zelf...

- een reparatieverzoek melden
- documenten bekijken
- huur betalen of een betalingsregeling aanvragen
- brieven digitaal ontvangen

### Hoe regelden we dit?

We maakten MijnDudok toegankelijk: met afbeeldingen, voorleesfuncties, vertaalopties en begrijpelijke taal. Dat helpt ook bewoners die minder digitaal vaardig zijn. Voor hen blijft er altijd persoonlijke hulp beschikbaar.

### Wat betekent dit voor onze bewoners?



#### Snel geregeld

minder wachttijd, meer overzicht

#### Meer regie

zelf kunnen bepalen wanneer je iets regelt.

#### Persoonlijke aandacht

juist voor bewoners die extra hulp nodig hebben

” Via MijnDudok kon ik mijn melding snel regelen. Dat scheelt zoveel gedoe.

**Bewoner uit Bussum**

## "We willen meer mensen een thuis bieden, ook in de middenhuur"

**O**nze directeur-bestuurder Jacqueline van Ham pleit voor meer middenhuur en voor snellere, gezamenlijke oplossingen om woningzoekenden perspectief te bieden.



Onze regio heeft een groot tekort aan woningen. Ook midden huur is schaars. Daardoor kunnen starters, zorgverleners, leraren en andere werkenden moeilijk een plek vinden. En dat maakt de Gooi en Vechtstreek minder toegankelijk voor iedereen. Middenhuur helpt bovendien sociale huurders door te stromen naar een volgende stap, waardoor er weer woningen vrijkomen voor nieuwe woningzoekenden.

Als voorzitter van het Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek (PWG) werkt zij nauw samen met andere woning corporaties, gemeenten en regionale partners. Met als doel ruimte te creëren voor nieuwbouw en de stem van de woning zoekenden in onze regio sterker te laten klinken, zoals in onze contacten met gemeenten en in de media.

### Wat willen we bereiken?

In regionale samenwerking zetten we ons in voor snellere bouwprocessen en meer woningbouw, zodat woningzoekenden eerder een passende woning kunnen vinden. Dat doen we onder meer via Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek (PWG) en Metropool Regio Amsterdam.

Zo bouwen we op dit moment op het Circusterrein (Hilversum) en in het Kazernekwartier (Hilversum, Laren, Gooise Meren).

Bij veel keuzes die we maken, kijken we: ***hoe helpt dit mensen die geen woning kunnen vinden?***

### Dudok werkt voor bewoners en voor woningzoekenden

We kijken naar nieuwe vormen van samenwerken en bouwen, zodat ook toekomstige generaties in onze regio kunnen wonen.

In de praktijk betekent dat:

- zorgen voor passende woningen
- woningen zo betaalbaar als mogelijk houden
- duurzame keuzes maken die toekomstbestendig zijn

SOCIALE HUURWONINGEN

4.861



VRIJESECTORWONINGEN

309



KAMERS VOOR JONGEREN

114



WONINGEN VERDUURZAAMD

41



MIDDENHUURWONINGEN

609



ZORGVASTGOED

279



WONINGEN MET SOCIAAL  
KOOPPRODUCT

1.576



NIEUWBOUWPROJECTEN GESTART

4



## Samen werken aan meer woningen

**E**en van de speerpunten uit onze aangescherpte strategie is het vergroten van de woningvoorraad. We willen meer mensen een passende woning bieden, vooral daar waar de nood het hoogst is. We richten ons daarbij op mensen die snel een woning nodig hebben. Dit doen we door intensief samen te werken met gemeenten, corporaties en maatschappelijke organisaties om de bouw van nieuwe, betaalbare woningen te versnellen.

### Wat deden we in 2025?

- Projecten zoals het Kazernekwartier in Crailo (44 duurzame sociale huurwoningen). Door onze gezamenlijke inzet in de regio staat de oplevering gepland voor 2026/2027.
- We bereidden de bouw van 400 duurzame flexwoningen op het voormalige Circusterrein in Hilversum voor. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen die snel een passende plek nodig hebben.

### Wat willen we bereiken?

- Meer woningen voor woningzoekenden in alle doelgroepen.
- Snellere bouwprocessen door betere afspraken en regionale afstemming.
- Toekomstbestendige wijken die aantrekkelijk zijn voor iedereen.

### Wat merken bewoners hiervan?

Bestaande wijken worden groener, veiliger en fijner om in te wonen.

De samenwerking tussen partijen zorgt voor zichtbaar tempo in projecten en duidelijkheid voor bewoners.



” Ik kijk uit naar het samenwonen met verschillende generaties. Zorg voor elkaar spreekt mij aan. Ik help ouderen graag met digitale vragen en ben benieuwd naar hun levensverhalen.

#### Britney van Liefland

Jonge nieuwe bewoner van Nieuw Zuid

## Een toekomstgerichte en betrouwbare organisatie

De koers van onze organisatie is verder verduidelijkt. Onze missie en visie zijn aangescherpt, zodat we ons nog beter kunnen richten op betaalbare, veilige en goed onderhouden woningen in een leefomgeving voor mensen met een laag of middeninkomen. Dit helpt ons om bewuste keuzes te maken én om duidelijk en prettig samen te werken met bewoners en partners.

**O**m onze ambities waar te maken, versterken we onze organisatie. In onze aangescherpte strategie staat dat we een betrouwbare, efficiënte en toekomstgerichte organisatie willen zijn, die klaar is voor de opgaven van morgen.



### In 2025 zetten we grote stappen om als lerende organisatie te blijven groeien

We bereiden ons voor op de invoering van nieuwe software, waarin we onze belangrijkste processen en administratie samenbrengen. Daarmee maken we ons werk eenvoudiger, duidelijker en minder foutgevoelig. Deze stap helpt ons om beter samen te werken en bewoners sneller en betrouwbaarder te helpen.

We verbeterden onze werkwijzen, zodat we slimmer, veiliger en consistentere kunnen werken. Daarnaast investeerden we volop in verduurzaming, onderhoud en brandveiligheid. Daarmee zorgen we ervoor dat onze woningen toekomstbestendig blijven en klaar zijn voor de eisen van de komende jaren.

Om de ontwikkelingen goed te laten landen, maakten we onze dienstverlening voorspelbaarder en herkenbaarder. Bewoners krijgen steeds duidelijker te zien wat ze van ons kunnen verwachten, bijvoorbeeld bij onderhoud of reparaties. Door onze vernieuwde werkwijze kunnen we sneller reageren, beter plannen en rust en overzicht bieden in het contact met bewoners.

## Wat merken bewoners hiervan?



Bewoners hebben een comfortabeler en veiliger huis, onder andere door de aandacht voor onderhoud, verduurzaming en brandveiligheid.

Ze ervaren duidelijkere en meer betrouwbare service. Ze weten beter waar ze aan toe zijn en krijgen heldere informatie over werkzaamheden in en rondom hun woning. Dat zien we ook terug in de Aedesbenchmark, waarin we op klantwaardering van een B naar een A gingen – de hoogst mogelijke score.



Jaarverslag 2025

## Voorwoord

### Een plek om thuis te komen. Voor iedereen.

Bewoners en woningzoekenden: daar draait het om bij Dudok Wonen. Ook in 2025 hebben we ons maximaal ingezet om voor hen van betekenis te zijn. We werkten aan goede, betaalbare woningen, veerkrachtige wijken en toegankelijke dienstverlening. In dit jaarverslag lichten we deze resultaten verder toe.

” werken aan buurten waar bewoners zich gezien en gehoord voelen

### Samen werken aan een toegankelijke regio

2025 stond opnieuw in het teken van de grote druk op de woningmarkt. Samen met onze collega-corporaties in de regio werkten we aan het versnellen van nieuwbouw en het bevorderen van doorstroming, zodat woningen vrijkomen voor nieuwe huurders. We merkten hierbij eens te meer dat het realiseren van nieuwbouwwoningen steeds lastiger wordt door een toename van het aantal bovenwettelijke eisen, de soms grillige besluitvorming binnen gemeenten en het feit dat bezwaar maken steeds meer een gegeven is, in plaats van uitzondering. De realisatie van onze ambities in Hilversum ligt op koers. In Gooise Meren is dit lastiger. De grootste mogelijkheden tot toevoegen van woningen zien wij in de wijk Bussum-Zuid. In 2025 verbeterden we de samenwerking met de gemeenteraad. Zo organiseerden we een goedbezochte fietstocht door de wijk. Tijdens deze tocht gingen we met elkaar in gesprek over de kansen en knelpunten in Bussum-Zuid en spraken we over wensen, ideeën en (financiële) grenzen van wat haalbaar is. We hopen met onze inspanningen te zorgen voor versnelling van het toevoegen van sociale huurwoningen in de gemeente. Op afzienbare termijn wordt duidelijk of dit lukt. Mocht dat niet het geval zijn, dan zullen we onze ambities in Gooise Meren in dit opzicht moeten herzien.

” versnellen van nieuwbouw, doorstroming bevorderen

### Concrete nieuwbouwprojecten

In 2025 werkten we samen met onze collega's van G&O en de Alliantie en de gemeente aan de nieuwbouw op het Circusterrein in Hilversum. Hier worden 379 sociale huurwoningen door de gezamenlijke woningcorporaties gerealiseerd. Het gaat hier om modulaire woningen, waardoor we de sleutels al vanaf oktober 2026 kunnen uitreiken aan de nieuwe bewoners. 75% van de woningen is voor reguliere woningzoekenden. De resterende 25% van de woningen is bestemd voor aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers en statushouders. Een goede leefbaarheid in deze nieuwe wijk vinden wij daarbij heel belangrijk. Daarom richten we een gemeenschappelijke ruimte en een groene binnentuin in, waar bewoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Ook stellen we een 'communitymaker' aan die nieuwe bewoners helpt om zich welkom te voelen en verbinding in de buurt stimuleert.

Daarnaast is project Crailo fase 1 in aanbouw in de gemeente Gooise Meren. Op dit voormalige kazerneterrein transformeren we oude legeringsgebouwen tot 44 sociale huurwoningen. Oplevering staat gepland voor begin 2026.

Gedurende 2025 hebben we hard gewerkt aan voorbereiding van nieuwe nieuwbouwprojecten. Die gaan in de komende jaren leiden tot nieuwe woningen.

## Toekomstbestendige woningen en betere dienstverlening

Gezonde, veilige en toekomstbestendige woningen: daar moeten bewoners op kunnen vertrouwen. In 2025 werkten we daarom verder aan de verduurzaming, renovatie en het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen, waaronder brandveiligheid. We investeerden in MijnDudok als toegankelijk digitaal loket, zodat bewoners hun woonzaken eenvoudiger en sneller kunnen regelen. Deze verbeteringen in onze dienstverlening sluiten aan bij de wensen die bewoners kenbaar maakten: heldere informatie, snelle terugkoppeling en persoonlijke ondersteuning waar dat nodig is.

## Veerkrachtige wijken door meer aanwezigheid en samenwerking

In 2025 zijn we nadrukkelijker aanwezig geweest in buurten en wijken. Bewoners gaven aan behoefte te hebben aan meer rust, veiligheid en duidelijkheid over onderhoud. Ook betere bereikbaarheid van Dudok Wonen vinden ze belangrijk. Daarom investeerden we in zichtbaarheid van wijkbeheerders en bewonerscontacten. En ook in structurele samenwerking met de Huurdersbelangenvereniging (HBV), bewonerscommissies, hulpverleners en gemeenten. Tijdens koffiemomenten, gesprekken in de wijk en activiteiten als de *Dag vol Ontmoetingen* in de Elektrobuurt in Hilversum, hoorden we wat er speelt. Deze signalen vertalen we naar acties op buurtniveau en naar ons beleid. Daarmee zorgen we stap voor stap voor buurten waar bewoners zich gezien en gehoord weten en waar ze elkaar en ons makkelijker weten te vinden.



## Grenzen aan het prestatie­model

Maatschappij en politiek verwachten van woningcorporaties maximale inzet op nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid en veerkracht.

Die opgaven zijn omvangrijk en vragen om structurele financiële ruimte, nu en in de toekomst. Die ruimte staat onder grote druk. Het huidige prestatie­model is niet houdbaar. Huurinkomsten groeien minder snel dan de inflatie en de belastingdruk is toegenomen. Daarnaast neemt het aantal (bovenwettelijke) eisen toe. De aangekondigde huurbevriezing is uiteindelijk niet doorgegaan, maar heeft wel opnieuw duidelijk gemaakt hoe groot de politieke onzekerheid is. Deze onzekerheid wordt verder versterkt door recente geopolitieke ontwikkelingen. De kern van het probleem is helder: betaalbare huren worden breed gewenst, maar de financiële consequenties daarvan worden onvoldoende breed gedragen.

Binnen deze onzekere omgeving bewaken wij onze financiële continuïteit nadrukkelijk. Dat betekent dat wij steeds zorgvuldige en scherpe keuzes maken in onze activiteiten en investeringen.

Het toekomstperspectief van de corporatiesector is zorgelijk. We doen een beroep op overheden en Aedes om deze problematiek gezamenlijk en met meer urgentie op te pakken. Tegelijkertijd nemen wij ook zelf verantwoordelijkheid. Op lokaal niveau voeren wij, ook in samenspraak met onze collega-corporaties in ons werkgebied, het gesprek met gemeenten en de regio.

## Interne organisatie: een stevige basis voor de toekomst

In 2025 hebben we verdere stappen gezet in de ontwikkeling van onze organisatie, met 'de lerende organisatie' als leidend principe. We werkten aan meer eigenaarschap, meer resultaatgerichtheid en bewuster omgaan met risico's. Zo bouwen we aan een stevige basis voor de toekomst. Tegelijkertijd wordt ons werk ingewikkelder. De opgaven in wonen worden groter en maatschappelijke verwachtingen nemen toe. Dat vraagt blijvende aandacht voor onze medewerkers: voor hun veiligheid, werkdruk en de ruimte om hun vak goed uit te oefenen.

Graag spreek ik mijn waardering uit voor onze medewerkers, samenwerkingspartners en huurdersorganisaties. Hun inzet, betrokkenheid en kritische blik zijn van grote waarde. Samen werken wij aan leefbare wijken, passende woningen en een organisatie die haar maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus neemt.

Onze ambities blijven hoog. Maar we blijven realistisch, spreken onze partners aan op hun rol en verantwoordelijkheden en blijven zorgvuldig in onze keuzes. Zodat we er niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst zijn voor bewoners en woningzoekenden.



Jacqueline van Ham

Directeur-bestuurder

# 1. Dudok Wonen sterk voor de samenleving

## Bewonersverhaal

### Met elkaar maken we de buurt

**Beter een goede buur dan een verre vriend, zo luidt een bekend spreekwoord. Want het zijn mensen die een buurt prettig maken om te wonen. Door langs te gaan voor een kop koffie en naar elkaar om te zien. Er hoeft maar één bewoner het initiatief te nemen. Zoals Margriet Graafsma.**



Margriet woont al negen jaar met veel plezier in het Jac. P. Thijssepark in Naarden. "Onze woningen staan in een soort hofje. Hartstikke gezellig, maar we leefden een beetje langs elkaar heen. Daarom startte ik vier jaar geleden met een zomerborrel bij ons op het grasveld. Zo leren we elkaar beter kennen."

Margriets initiatief werkt. "Je ziet dat er meer sociale controle is in de buurt. Mensen letten meer op elkaar, staan voor elkaar klaar. De drempels zijn weg. Dat is fijn want de meeste mensen wonen hier alleen."

De borrel is inmiddels een traditie. "Dit jaar was het helemaal een feest. Ik had een barbecuepakket gewonnen. We konden dus extra uitpakken."

## 1.1 Missie

Wat is de kernopdracht van onze organisatie? Dat staat in onze missie. Onze missie beschrijft wat we willen betekenen in de samenleving en voor wie we ons inzetten. De missie vormt het uitgangspunt voor onze keuzes en geeft richting aan ons dagelijks werk en onze volkshuisvestelijke opgave.

### Onze missie

*Voor ons doet iedereen mee. We zetten ons maatschappelijk vermogen actief in binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Mensen met een laag en middeninkomen bieden we vandaag en morgen betaalbare en kwalitatief goede woningen in een prettige leefomgeving. Onze dienstverlening stemmen we af op wat mensen zelf kunnen en samen met anderen.*

## 1.2 Strategische pijlers

Onze missie vertaalden wij naar vier strategische pijlers. Die pijlers geven weer wat wij willen bereiken. Ook geven ze richting aan ons handelen.

### 1. Een toegankelijke regio

Door woningen toe te voegen en het bevorderen van doorstroming in onze woningvoorraad willen wij ervoor zorgen dat mensen met een laag- en middeninkomen passend kunnen wonen in de Gooi- en Vechtstreek.

### 2. Betrouwbaar in wonen

We bieden toekomstbestendige, duurzame en passende woningen. Onze dienstverlening helpt bewoners om – waar dat kan – zelf regie te nemen over hun woonsituatie. Dat betekent dat we bewoners goed informeren, ondersteunen bij hun woonvragen en duidelijk maken welke keuzes zij kunnen maken. Voor wie extra begeleiding nodig heeft, staan we klaar met passende ondersteuning.

### 3. Veerkrachtige wijken

We werken samen met bewoners en partners aan leefbare en veerkrachtige wijken, waar mensen prettig wonen, kunnen meedoen en invloed hebben op hun woonomgeving.

### 4. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat

We werken efficiënt en maken bewuste keuzes in onze investeringen. Dat doen we door processen te verbeteren en te sturen op resultaten. Tegelijk houden we altijd oog voor de mensen om wie het gaat. We luisteren naar bewoners, blijven in gesprek met partners en bieden onze medewerkers de ruimte om professioneel te handelen. Zo zorgen we voor dienstverlening die voorspelbaar en betrouwbaar is, en ruimte laat voor maatwerk wanneer een situatie dat vraagt.

## 2. Toegankelijke regio

### Bewonersverhaal

#### Supersociale wijk Nieuw Zuid Hilversum

” Aandacht hebben voor elkaar

**De nieuwe duurzame woonwijk Nieuw Zuid in Hilversum is klaar. In april hebben de eerste bewoners hun intrek genomen in het vijfde en laatste appartementengebouw Volante.**

#### Een wijk voor jong en oud

Nieuw Zuid hebben we gebouwd met een duidelijke visie. Het is een gevarieerde en sociale wijk in een gezellige, groene omgeving. Hier wonen jong en oud samen. Ze kijken naar elkaar om en komen bijeen voor allerlei activiteiten. Je woont er zelfstandig, en als je hulp nodig hebt, is die dichtbij. Zo biedt zorgorganisatie Amaris onderdak en zorg aan mensen die dat nodig hebben.

***Een van de nieuwe jonge bewoners, Britney van Liefland, kijkt uit naar het samenwonen met verschillende generaties: "Zorg voor elkaar spreekt mij aan. Ik help ouderen graag met digitale vragen en ben benieuwd naar hun levensverhalen."***



*V.l.n.r.: Jacqueline van Ham (bestuurder Dudok Wonen), nieuwe bewoners Jasper, Kiki en Britney, en wethouder Jacqueline Kalk*

#### Meer contact in de buurt

Jeannette Langhorst is coördinator van vrijwilligers en mantelzorgers bij Amaris. "We vinden het belangrijk dat mensen elkaar leren kennen en samen leuke dingen doen", zegt ze. "Niet alleen mensen uit onze gebouwen, maar ook buurtgenoten. Dan voelt niemand zich alleen. En als ze ons kennen, durven ze misschien sneller hulp te vragen."

## 2.1 Beschikbaarheid: onze woningen

### Ons bezit

Eind 2025 bestaat onze woningportefeuille uit **5.961 huurwoningen in Stichting Dudok Wonen** en **285 huurwoningen in Goois Wonen B.V.**

**Stichting Dudok Wonen** verhuurt sociale en middenhuurwoningen.

**Goois Wonen B.V.** verhuurt vrijesectorhuurwoningen. Het doel van Goois Wonen is het goed laten renderen van vastgoed door efficiënt beheer van het vastgoed en het (vastgoed)vermogen. De opbrengsten hiervan zet Goois Wonen in voor de Stichting.

De tabel hieronder laat de vastgoedportefeuille van de stichting zien, ingedeeld naar type huurcontract.

| <i>Stichting Dudok Wonen</i>     | Hilversum    | Gooise Meren | Overige gemeenten | Totaal 2025  | Totaal 2024  |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| Sociale huurwoningen             | 2.714        | 2.001        | 62                | 4.777        | 4.820        |
| Middenhuurwoningen               | 350          | 210          | 31                | 591          | 563          |
| Dure vrijesectorhuurwoningen     | 76           | 52           | 1                 | 129          | 146          |
| Onzelfstandige woonegelegenheden | 118          | 70           |                   | 188          | 190          |
| Intramuraal zorgvastgoed         | 210          | 29           | 37                | 276          | 276          |
| <b>Totaal huurwoningen</b>       | <b>3.468</b> | <b>2.362</b> | <b>131</b>        | <b>5.961</b> | <b>5.995</b> |
| Koop Goedkoop                    | 570          | 413          | 11                | 994          | 1.010        |
| Kopen naar Wens                  | 295          | 261          | 26                | 582          | 600          |
| Garages en parkeerplaatsen       | 925          | 299          | 13                | 1.237        | 1.064        |
| Bedrijfsonroerend goed           | 61           | 15           |                   | 76           | 76           |
| Maatschappelijk onroerend goed   | 14           |              |                   | 14           | 11           |
| <b>Eindtotaal</b>                | <b>5.333</b> | <b>3.350</b> | <b>181</b>        | <b>8.864</b> | <b>8.756</b> |

*Figuur 2.1: vastgoedportefeuille per gemeente 2025 in de Stichting Dudok Wonen*

Ruim 1.600 van onze huurwoningen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Eind 2025 kennen we 91 VvE's.

” 1.600 huurwoningen in een Vereniging van Eigenaren

Eind 2025 hadden we **1.576 kooparrangementen**: 994 Koop Goedkoop en 582 Kopen naar Wens. In 2024 waren dit er 1.610.

Sinds 2025 bieden we geen sociale kooparrangementen meer aan. Dat besluit hebben we genomen omdat de opbrengsten uit verkoop hard nodig zijn voor investeringen in onze bestaande woningen. Sociale kooparrangementen leveren minder op, waardoor we meer woningen zouden moeten verkopen om dezelfde inkomsten te behalen.

In onderstaande tabel staat de vastgoedportefeuille van Goois Wonen B.V., ingedeeld naar type huurcontract.

| <i>Goois Wonen BV</i>              | Hilversum  | Gooise Meren | Overige   |             |             |
|------------------------------------|------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
|                                    |            |              | gemeenten | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
| Sociale huurwoningen               | 61         | 23           |           | 84          | 87          |
| Middenhuurwoningen                 | 12         | 6            |           | 18          | 18          |
| Dure<br>vrijesectorhuurwoningen    | 155        | 25           |           | 180         | 177         |
| Onzelfstandige<br>woongelegenheden |            |              |           | -           | -           |
| Intramuraal<br>zorgvastgoed        | 3          |              |           | 3           | 3           |
| <b>Totaal<br/>huurwoningen</b>     | <b>231</b> | <b>54</b>    | <b>-</b>  | <b>285</b>  | <b>285</b>  |
| Koop Goedkoop                      |            |              |           | -           | -           |
| Kopen naar Wens                    |            |              |           | -           | -           |
| Garages en<br>parkeerplaatsen      | 79         | 11           |           | 90          | 90          |
| Bedrijfsonroerend goed             | 2          |              |           | 2           | 2           |
| Maatschappelijk<br>onroerend goed  |            |              |           | -           | -           |
| <b>Eindtotaal</b>                  | <b>312</b> | <b>65</b>    | <b>-</b>  | <b>377</b>  | <b>377</b>  |

*Figuur 2.2: vastgoedportefeuille per gemeente 2025 in Goois Wonen B.V.*

De sociale en middenhuurwoningen in Goois Wonen B.V. worden als vrijesectorhuurwoning verhuurd nadat de huur is opgezegd. Dat gebeurde drie keer in 2025.

## Wijzigingen in de huurvoorraad per gemeente

In figuur 2.3 ziet u de wijzigingen in de voorraad sociale huurwoningen van Stichting Dudok Wonen in 2025. Figuur 2.4 laat hetzelfde zien, maar dan voor de middenhuurwoningen. De cijfers in deze figuren gaan over de Stichting Dudok Wonen.

|                           | Hilversum    | Gooise Meren | Overige gemeenten | Totaal       |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| Stand 1-1-2025            | 2.739        | 2.018        | 63                | 4.820        |
| <i>Mutaties</i>           |              |              |                   |              |
| Aankopen                  | 2            | 6            | -                 | 8            |
| Nieuwbouw                 | -            | -            | -                 | -            |
| Verkopen                  | -21          | -15          | -                 | -36          |
| Sloop                     | -            | -            | -                 | -            |
| Overig                    | -3           |              |                   | -3           |
| Sociaal naar vrije sector | -5           | -8           | -1                | -14          |
| Vrije sector naar sociaal | 2            | -            |                   | 1            |
| <b>Stand 31-12-2025</b>   | <b>2.714</b> | <b>2.001</b> | <b>62</b>         | <b>4.776</b> |

Figuur 2.3: mutatie sociale huurwoningen per gemeente 2025 in de Stichting Dudok Wonen

Waar komen de wijzigingen in de sociale huurvoorraad vandaan?

- **8 woningen** die eerder zijn verkocht met een sociaal koopproduct, zijn teruggekocht.
- **36 sociale huurwoningen** zijn verkocht.
- **3 woningen** zijn nu in gebruik als maatschappelijk onroerend goed.
- **14 woningen** zijn geliberaliseerd: dat betekent dat sociale huurwoningen na verhuizing van de bewoners in de middenhuur zijn verhuurd.
- **1 vrijesectorwoning** is na verhuizing sociaal verhuurd.

|   | Hilversum  | Gooise Meren | Overige gemeenten | Totaal     |
|---|------------|--------------|-------------------|------------|
| Stand 1-1-2025                          | 335        | 198          | 30                | 563        |
| <i>Mutaties</i>                         |            |              |                   |            |
| Aankopen                                | 1          | -            | -                 | 1          |
| Nieuwbouw                               | -          | -            | -                 | -          |
| Verkopen                                | -2         | -            | -                 | -2         |
| Overig                                  |            |              |                   |            |
| Sociaal naar<br>middenhuur              | 5          | 8            | 1                 | 14         |
| Dure vrijesectorhuur<br>naar middenhuur | 12         | 4            | -                 | 16         |
| Middenhuur naar<br>sociaal              | -1         | -            | -                 | -          |
| Middenhuur naar<br>dure vrijesectorhuur | -          | -            | -                 | -          |
| <b>Stand 31-12-2025</b>                 | <b>350</b> | <b>210</b>   | <b>31</b>         | <b>592</b> |

*Figuur 2.4: mutatie middenhuurwoningen per gemeente 2025 in de Stichting Dudok Wonen*

### Huurprijsklasse per gemeente

In figuur 2.5 staat de huurwoningvoorraad van Stichting Dudok Wonen verdeeld naar huurprijsklasse per gemeente. De genoemde huurprijsgrenzen gelden in 2025. De verdeling is op basis van subsidiabele huur: de huurprijs op basis waarvan de Belastingdienst de hoogte van de Huurtoeslag berekent.

De oorzaak van de verschuiving in aantallen per huurklasse is de huurverhoging in combinatie met een beperktere verhoging van de huurprijsklassen.

|  | Hilversum    | Gooise Meren | Overige gemeenten | Totaal 2025  | %           | 2024         | %           |
|--|--------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Tot en met € 477,20<br>(kwaliteitskortingsgrens)       | 129          | 141          | 2                 | 272          | 5%          | 268          | 4%          |
| € 477,21 tot en met € 682,96<br>(aftoppingsgrens laag) | 1.606        | 1.230        | 45                | 2.881        | 48%         | 2.878        | 48%         |
| € 682,97 tot en met € 731,93<br>(aftoppingsgrens hoog) | 339          | 222          | 10                | 571          | 10%         | 549          | 9%          |
| € 731,94 tot en met € 900,07 (maximale<br>huurgrens)   | 596          | 363          | 8                 | 967          | 16%         | 1.135        | 19%         |
| Vanaf € 900,08 (maximale huurgrens)                    | 470          | 307          | 29                | 806          | 14%         | 699          | 12%         |
| Onzelfstandige woonegelegenheden                       | 118          | 70           | -                 | 188          | 3%          | 190          | 3%          |
| Intramuraal zorgvastgoed                               | 210          | 29           | 37                | 276          | 5%          | 276          | 5%          |
| <b>Eindtotaal</b>                                      | <b>3.468</b> | <b>2.362</b> | <b>131</b>        | <b>5.961</b> | <b>100%</b> | <b>5.995</b> | <b>100%</b> |

*Figuur 2.5: samenstelling woningvoorraad naar huurklasse en gemeente 2025 Stichting Dudok Wonen*

## Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

In figuur 2.6 hebben we de vastgoedportefeuille per entiteit (= verschillende rechtspersonen) ingedeeld.

|                                    | Stichting Dudok<br>Wonen DAEB | Stichting Dudok<br>Wonen niet DAEB | Totaal Stichting<br>Dudok Wonen | Goois<br>Wonen B.V. | Totaal       |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|
| Sociale huurwoningen               | 4.263                         | 513                                | 4.776                           | 87                  | 4.863        |
| Middenhuurwoningen                 | -                             | 592                                | 592                             | 18                  | 610          |
| Dure<br>vrijesectorhuurwoningen    | 1                             | 128                                | 129                             | 177                 | 306          |
| Onzelfstandige<br>woongelegenheden | 188                           | -                                  | 188                             | -                   | 188          |
| Intramuraal zorgvastgoed           | 271                           | 5                                  | 276                             | 3                   | 279          |
| <b>Totaal huurwoningen</b>         | <b>4.723</b>                  | <b>1.238</b>                       | <b>5.961</b>                    | <b>285</b>          | <b>6.246</b> |
| Koop Goedkoop                      | 934                           | 60                                 | 994                             | -                   | 994          |
| Kopen naar Wens                    | 411                           | 171                                | 582                             | -                   | 582          |
| Garages en parkeerplaatsen         | 10                            | 1.227                              | 1.237                           | 90                  | 1.327        |
| Bedrijfsonroerend goed             | 1                             | 75                                 | 76                              | 2                   | 78           |
| Maatschappelijk onroerend<br>goed  | 14                            | -                                  | 14                              | -                   | 14           |
| <b>Eindtotaal</b>                  | <b>6.093</b>                  | <b>2.771</b>                       | <b>8.864</b>                    | <b>377</b>          | <b>9.241</b> |

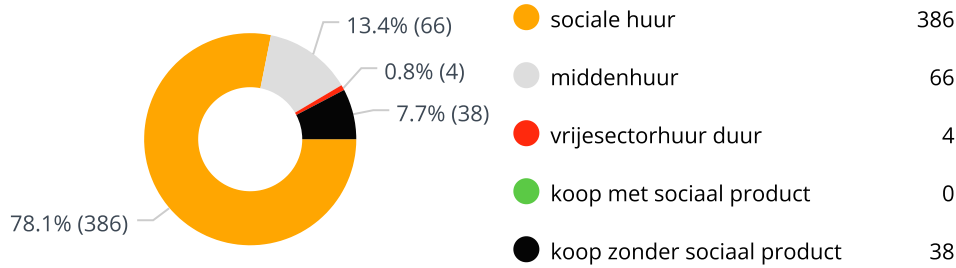
Figuur 2.6: vastgoedportefeuille naar entiteit 2025

## 2.2 Beschikbaarheid: matches in 2025

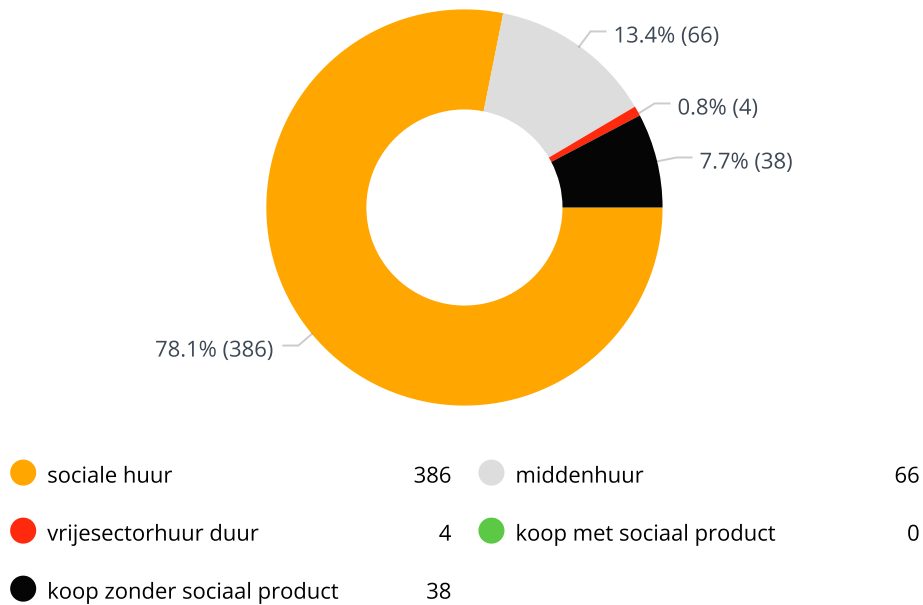
In totaal kregen **494 huishoudens** in 2025 de sleutel van hun nieuwe woning uitgereikt.

- **456 x huur:** 386 sociale huurwoningen, 66 middenhuurwoningen en 4 contracten voor een dure huurwoning.
- **38 x koop:** huurwoningen die zijn verkocht

**Verhuringen en verkopen naar woonproduct.**



Figuur 2.7: aantal verhuringen en sociale verkopen naar woonproduct 2025, Stichting Dudok Wonen.



**Het totaal aantal matches is hoger dan** in 2024, vooral door de verhuring van de 108 sociale huurwoningen in nieuwbouwcomplex Volante (Nieuw Zuid, Hilversum). Het aantal toewijzingen van middenhuurwoningen bleef vrijwel gelijk.

” meer matches dan in 2024

## Sociale verhuringen: ons huurbeleid

Onze sociale verhuringen volgen het huurbeleid van Dudok Wonen. Daarin staat hoe we huurwoningen toewijzen. Zo zorgen we voor een goede aansluiting tussen de huurprijs van de woning en het inkomen van de nieuwe huurder.

Dit is de procentuele verdeling van het aanbod sociale huurwoningen over drie huurprijscategorieën door de jaren heen:

|   | realisatie<br>in 2025 | realisatie<br>2021-2025 |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>onder de lage aftoppingsgrens tot en met € 647,19: we bieden voorrang aan één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag</b>   | 66%                   | 75%                     |
| <b>vanaf de lage aftoppingsgrens tot onder de hoge aftoppingsgrens (€ 647,20 - € 693,60): we bieden voorrang aan meerpersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.</b>  | 9%                    | 11%                     |
| segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 693,61 - € 808,06). Deze verhuren we uitsluitend aan de secundaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep € 32.200 en € 40.024, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Zij komen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag | 25%                   | 14%                     |

*Figuur 2.8: verdeling nieuwe sociale huurcontracten*

## Passend toewijzen sociale huurwoningen

De toewijzing van sociale huurwoningen verloopt via DAK Gooi en Vechtstreek. Een woningzoekende reageert zelf via de app of website op het woningaanbod van zijn keuze. Passend toewijzen zorgt ervoor dat mensen een woning huren die bij hun inkomen en huishoudenssamenstelling past. Voor woningcorporaties gelden hiervoor wettelijke normen. Deze regels voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een te dure woning terechtkomen. Concreet betekent dit, dat wij ten minste **95% van onze woningen met een huurprijs tot € 900,07** verhuren aan huurders met een passend inkomen.

|                    |                                    | t/m €<br>682,96 | Van €<br>682,96 t/m<br>€ 731,93 | Van €<br>731,93 t/m<br>€ 900,07 |
|--------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 persoon          | Tot en met € 28.375 (65+ € 27.775) | ✓               | ✗                               | ✗                               |
|                    | Van € 28.376 t/m € 49.669          | ✓               | ✓                               | ✓                               |
|                    | Vanaf € 49.670                     | ✗               | ✗                               | ✗                               |
| 2 personen         | Tot en met € 38.500 (65+ € 37.350) | ✓               | ✗                               | ✗                               |
|                    | Van € 38.501 t/m € 54.487          | ✓               | ✓                               | ✓                               |
|                    | Vanaf € 54.848                     | ✗               | ✗                               | ✗                               |
| 3 personen of meer | Tot en met € 38.500                | ✓               | ✓                               | ✗                               |
|                    | Van € 38.501 t/m € 54.847          | ✓               | ✓                               | ✓                               |
|                    | Vanaf 54.848                       | ✗               | ✗                               | ✗                               |

Figuur 2.9: regels passend toewijzen (inkomensklasse, huishoudensgrootte en huurprijs), 2025

- ✓ Je kunt reageren en krijgt voorrang ten opzichte van de andere inkomensgroepen
- ✓ Je kunt reageren
- ✗ Je kunt niet reageren

In 2025 kreeg **100%** van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning via ons binnen de passend toewijzen-normen. De norm van 95% hebben we dus behaald.

## Toewijzing bijzondere sociale verhuringen

Het percentage **reguliere verhuringen** is ruim 77%. Daarnaast kennen we bijzondere categorieën verhuur. Figuur 2.10 laat deze zien in absolute aantallen en in percentages van de sociale verhuringen. Dit zijn daarbij de meest opvallende zaken:

- **Project van Groot naar Beter** is een nieuwe categorie. Het doel van de regeling is om kleine huishoudens te stimuleren om van een grote eengezinswoning te verhuizen naar kleinere woning.
- Het aantal **toewijzingen op grond van de spoedzoekregeling** is in 2025 licht gestegen. Deze regeling helpt ons oplossingen te bieden voor complexe situaties in woonsituaties of -omgevingen. Met de corporaties in de regio wijzen we maximaal 50 woningen per jaar toe. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening 2024.

” de norm voor passend toewijzen hebben we behaald

|                              | 2025 | %* | 2024 | %*  |
|------------------------------|------|----|------|-----|
| Statushouder                 | 32   | 8% | 40   | 11% |
| Tijdelijke Verhuur           | 21   | 5% | 24   | 6%  |
| 2%-regeling                  | 3    | 1% | 2    | 2%  |
| Woningruil                   | 7    | 2% | 7    | 2%  |
| Urgenten                     | 1    | 0% | 3    | 1%  |
| Huren onder Voorwaarden      | 5    | 1% | 4    | 2%  |
| Spoedzoeker                  | 4    | 1% | 2    | 2%  |
| Project van Groot naar Beter | 7    | 2% | 0    | 0%  |
| Centrum Indicatie Zorg       | 1    | 0% | 0    | 1%  |
| Cruciale beroepen            | 5    | 1% | 4    | 2%  |
| Overig vangnet               | 3    | 1% | 10   | 0%  |

Figuur 2.10: een aantal van de categorieën met voorrangscriteria

\* % van het totaal aantal mutaties per jaar

## Pilot cruciale beroepen

In 2024 en 2025 organiseerden we de pilot 'cruciale beroepen voor woningzoekenden in de zorg, het onderwijs en de politie'. Dit deden we in samenwerking met de corporaties in de Gooi- en Vechtstreek, verenigd in het Platform Woningcorporaties Gooi- en Vechtstreek (PWG) en de gemeenten Hilversum en Gooise Meren. Het doel van de pilot was om 30 sociale huurwoningen in Hilversum en 10 in Gooise Meren met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met uitvoerende functies in de zorg, het onderwijs en de politie.

In april 2025 is de pilot afgerond en geëvalueerd. De resultaten vindt u in de tabel hieronder.

| aantal verhuurde woningen | Onderwijs | Politie | Zorg | Geen match gevonden | Totaal |
|---------------------------|-----------|---------|------|---------------------|--------|
| <b>Hilversum</b>          | 4         | 1       | 21   | 3                   | 29     |
| <b>Gooise Meren</b>       | 1         |         |      | 7                   | 8      |

*Figuur 2.11: resultaten pilot cruciale beroepen PWG*

De pilot leverde minder op dan gehoopt. Slechts één zorgorganisatie maakte er actief gebruik van. Hoewel wij daarom overwogen de pilot te beëindigen, vroeg de gemeenteraad van Hilversum ons om de voorrangregeling voor uitvoerend zorgpersoneel te behouden.

Daarom zetten we de regeling voort. Tot eind 2027 worden maximaal 50 nieuwbouwwoningen voor deze doelgroep gereserveerd. In het nieuwbouwproject Circusterrein gaat het om 38 woningen.

## Vrijesector- en middenhuurverhuringen

In 2025 vonden 110 huishoudens hun nieuwe huurwoning in de middenhuur en vrije sectorhuur:

- **66** in de middenhuur
- **44** in de dure vrije sector

De middenhuur heeft huurprijzen tot € 1.184 per maand. Dure huur gaat om prijzen boven € 1.184.

### Middenhuur: voor lagere middeninkomens

Middenhuurwoningen zijn vooral bedoeld voor jonge gezinnen en doorstromers. Deze woningen zijn voor de lagere middeninkomens. Daarbij gaat het om bewoners met een bruto jaarlijks inkomen tussen de € 46.560 en € 69.600 per huishouden. Via DAK Gooi en Vechtstreek bieden we de beschikbare woningen aan.

” middenhuur: voor jonge gezinnen en doorstromers

### Middenhuur: meer doorstroming vanuit sociaal

De verdeling over een- en meerpersoonshuishoudens is bijna gelijk. De toewijzing van middenhuurwoningen gebeurt op basis van voorrangregels. Op deze manier kunnen we ons aanbod zo eerlijk mogelijk verdelen.

De meeste huurders van de middenhuurwoningen kwamen uit de regio Gooi en Vechtstreek. Van deze huurders woonde **50%** van de huishoudens eerst in een sociale huurwoning. In het voorgaande jaar was dit 25%. De meest genoemde reden is 'groter wonen'. Zes van de huishoudens in een middenhuurwoning woonde voor het eerst op zichzelf.

## 💡 Zo werken de voorrangsregels

De voorrangsregels horen bij de prestatieafspraken met de gemeente en zijn afgestemd met onze stakeholders. Dit is de volgorde van voorrang:

1. sociale huurders van Dudok Wonen
2. sociale huurders van andere corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek
3. huishoudens met minimaal 3 personen
4. woningzoekenden met een maatschappelijke/economische binding met de regio Gooi en Vechtstreek

## Dure huur

In 2025 boden wij dure vrijesectorwoningen aan met een huurprijs boven € 1.184. In 2025 kregen **44** huishoudens een nieuw huurcontract. Deze verhuringen vinden plaats vanuit Goois Wonen B.V.

## Verkoop huurwoningen

We verkopen woningen om verschillende redenen:

- financiële middelen krijgen om de kwaliteit van onze woningen te verhogen en voor nieuwbouw
- focus houden op onze primaire werkgebieden: Hilversum en Gooise Meren
- onze portefeuille laten aansluiten bij vraag en aanbod van onze huurders
- het aantal VvE's verminderen
- minder versnippering in de vastgoedportefeuille
- verjonging van de vastgoedportefeuille (exploitatieuur)
- bijdragen aan veerkrachtige wijken
- bijdragen aan doorstroming

In 2025 verkochten we **38 woningen** met een gemiddelde verkoopprijs van € 382.280. Van de 38 woningen werden er 15 in de gemeente Gooise Meren verkocht, waarvan 5 met een voorrangsregeling voor kopers die een sociale huurwoning achterlieten.

## Sociale koopproducten

Twintig jaar lang voerden we een sociaal verkoopbeleid: woningzoekenden konden gebruikmaken van de regelingen KoopGoedkoop (KGK) en Kopen naar Wens (KNW). Sinds 2025 bieden we dit niet meer aan. Eind 2025 zijn er 994 woningen met een KGK-contract en 582 met een KNW-contract. In 2024 waren er nog 1.010 huishoudens met een KGK-contract en 600 met een KNW contract. De oorzaken van deze daling zijn bijkoop van grond en terugkoop van woningen.

” sociale koop bieden we niet meer aan

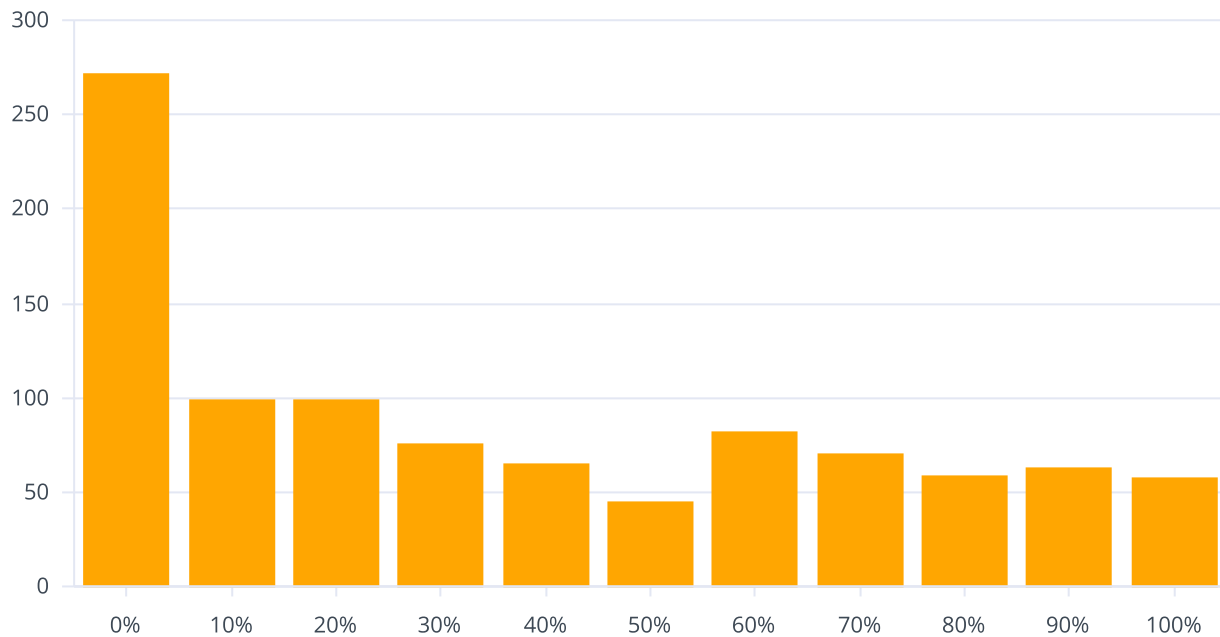
## Grond bijkopen

Bij sommige KoopGoedkoop-woningen kunnen bewoners de erfpachtgrond bijkopen. Dit geeft bewoners meer eigenaarschap, vermindert onze administratieve lasten en sluit aan bij ons besluit om geen nieuwe sociale koopcontracten meer aan te bieden. In 2025 maakten acht bewoners gebruik van deze mogelijkheid.

Voor de erfpachtgrond geldt een kortingsregeling voor eigenaren van KoopGoedkoop-woningen. Het kortingspercentage op de erfpachtcanon loopt in elf jaar af van 100% naar 0%. In het eerste jaar geldt volledige korting; vanaf jaar 11 betalen bewoners de volledige erfpachtcanon.

Figuur 2.12 laat zien hoeveel huishoudens welk kortingspercentage hebben. Het aantal arrangementen met een kortingspercentage van 100% bestaat uit in 2025 doorverkochte bestaande KGK-woningen.

### aantal Koopgoed arrangementen per kortingspercentage



Figuur 2.12: verdeling erfpachtcanon

Bewoners met een KNW-contract kunnen hun uitgestelde betaling aan Dudok Wonen sneller aflossen: voor een deel of helemaal. In 2025 maakten 28 huishoudens gebruik van deze mogelijkheid. Zij losten gezamenlijk in 2025 bijna 2,5 miljoen euro af.

## 2.3 Betaalbaarheid: matige stijging van de huren

Elk jaar stellen we de jaarlijkse huurverhogingen vast voor Stichting Dudok Wonen en Goois Wonen B.V. In de stichting voeren we een sociaal huurbeleid voor onze huurders van sociale huurwoningen en huurders van woningen in de middenhuur. Goois Wonen B.V. voert hetzelfde sociaal huurbeleid voor de woningen die sociaal worden verhuurd als de Stichting. Over het sociaal huurbeleid voerden we gesprekken met onze Huurdersbelangenvereniging en vroegen hen om advies.

**Voor het jaar 2025** was de wettelijke huurverhoging gebaseerd op de prijsstijging van de cao-lonen over 2024. Hierdoor stegen de huren gematigd:

- **4,5 %** was de huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten.
- **maximaal inflatie + 0,4%** was de huurverhoging voor middenhuur en vrijesectorhuurcontracten. Deze huurverhoging is wettelijk begrensd voor de duur van 3 jaar.

- **3,7%** was de contractuele huurverhoging voor bedrijfsonroerendgoedcontracten. Dit percentage geldt op basis van de inflatie van de maand april.

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2025 kregen 367 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit ging om huurders met een middenhoog en hoog inkomen. De extra opbrengsten van deze huurverhoging gebruikten we om de verduurzaming in ons bezit te betalen. De voorwaarden voor deze extra huurverhoging zijn, volgens de richtlijnen van de overheid:

|                                | Hoge middeninkomens | Hoge inkomens      |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Eenpersoonshuishoudens</b>  | € 57.143 - € 67.366 | Hoger dan € 67.366 |
| <b>Meerpersoonshuishoudens</b> | € 66.126 - € 89.821 | Hoger dan € 89.821 |
| <b>Huurverhoging</b>           | maximaal € 50*      | maximaal € 100*    |

*\*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijs van de woning*

*Figuur 2.13: richtlijnen inkomensafhankelijke huurverhoging*

### Huurverlaging

In 2025 kregen we dertien verzoeken om huurverlaging. Huurders kunnen zo'n verzoek indienen als ze aan twee voorwaarden voldoen:

- de huur van de woning is te hoog voor huurtoeslag, en
- het inkomen van de huurder is gedaald.

Van deze verzoeken om huurverlaging konden we er drie honoreren. De andere verzoeken wezen we af omdat het ging om vrijesectorhuurders of huren die onder de huurtoeslaggrens lagen.

| Huurverhogingen 2025  | Percentage verhoging |
|---|----------------------|
| Sociale huurcontracten                                      | +4,5%                |
| Middenhuur (<€1000)   | +3,5% of +4,1%       |
| Vrijesectorhuur   | +4,1%                |
| Goois Wonen B.V. vrijesectorhuurcontracten                  | +3,5% of +4,1%       |
| Contracten afgesloten na 1 januari 2025 en voor 1 juli 2025 | 0%                   |

*Figuur 2.14: huurverhogingen huurcontracten Stichting Dudok Wonen en contracten Goois Wonen B.V. in 2025*

” eenmalige huurbevrozing voor 46 huurders

## Huurbevroezing middenhuur en vrijesectorhuurders

Vrijesectorhuurders en middenhuurders met een terugval in hun inkomen, boden we een eenmalige huurbevroezing aan in 2025. Totaal deden 46 huurders met een middenhuur- of vrijesectorhuurcontract een verzoek tot huurbevroezing. Bij al deze huurders pasten we de huurbevroezing toe.

Bij de middenhuurders ging het om huishoudens waarbij het bruto jaarinkomen van het gehele huishouden was gedaald. Hierdoor kwam hun inkomen onder de minimale inkomenseis voor de laagste huurprijs van het middenhuursegment. Dit is minimaal € 43.204 bruto huishoudensinkomen bij een netto huurprijs van € 900,07 (prijspeil 2025).

## Huurbezwaren en huurcommissiezaken

In 2025 ontvingen we **48 bezwaarschriften** tegen de huurverhoging. Hiervan zijn **25** bezwaren gehonoreerd.

De Huurcommissie nam 37 zaken in behandeling:

- 3 bezwaren over de huurverhoging
- 5 over de afrekening servicekosten
- 13 over onderhoudsklachten
- 16 over vochtige kelders

Van deze zaken zijn er 25 afgewezen. De commissie verklaarde deze klachten ongegrond. Bij vier zaken kreeg de huurder gelijk. Bij drie daarvan zijn de klachten inmiddels opgelost. Op 31 december 2025 waren nog vijf zaken in behandeling.

## 2.4 Beschikbaarheid: nieuwbouw

” drie nieuwbouwprojecten in uitvoering

In 2025 werkten we aan nieuwbouwprojecten:

- **Crailo fase 1 in Gooise Meren.** Dit gaat om 44 sociale huurwoningen en twee ruimtes voor bedrijfsonroerend goed in buurtschap Crailo. Oplevering begin 2026.
- **Het Circusterrein in Hilversum.** Dit is een gezamenlijk project met woningcorporaties de Alliantie en G&O. We bouwen hier met elkaar 379 flexwoningen in de sociale huur. Oplevering eind 2026.
- **De Wybert in Hilversum.** Hier worden 26 sociale huurwoningen gebouwd. Oplevering eerste helft 2027.

In 2025 leverden we geen nieuwbouwcomplexen op.

### Nieuwbouw Circusterrein

In het project Circusterrein in Hilversum worden in 2026 379 sociale huurwoningen gerealiseerd, aangevuld met een communityruimte voor ontmoeting en ondersteuning van bewoners. De doelgroepen voor deze nieuwe wijk zijn verdeeld naar ca. 25% aandachtsgroepen (statushouders, spoedzoekers en geclusterd wonen) en de resterende 75% voor reguliere woningzoekenden. Binnen deze laatste doelgroep is een deel van de woningen bestemd voor woningzoekenden met een cruciaal beroep en voor jongeren tot en met 27 jaar.

Dudok Wonen ontwikkelt dit project samen met De Alliantie en G&O. Alle drie de corporaties doen voor een gelijk deel mee aan het project, waarbij de woningen in onverdeeld eigendom worden aangekocht. Er wordt bewust geïnvesteerd in de leefbaarheid. Daarom worden een communitymaker en een complexbeheerder ingezet. Ook is in het ontwerp extra aandacht voor het stimuleren van ontmoetingen tussen bewoners. Een gemeenschappelijke ruimte en een binnentuin nodigt bewoners uit om elkaar te leren kennen.

Het gaat om modulaire woningen, die demontabel en verplaatsbaar zijn. De grond is eigendom van de gemeente. De exploitatietermijn zoals afgesproken met de gemeente is in beginsel 15 jaar. Afspraken zijn gemaakt om binnen deze periode te komen tot plannen voor permanente ontwikkeling van het Circusterrein. De corporaties spannen zich in om de exploitatie van de woningen ook na jaar 15 voort te zetten op het Circusterrein.

De oplevering van de woningen is gepland in oktober 2026. Afgesproken is dat de Alliantie de beherende partij wordt.

Hiermee leveren we, samen met onze collega-corporaties een substantiële bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Hilversum door in korte tijd een groot aantal sociale huurwoningen toe te voegen, met aandacht voor kwaliteit, beheersbaarheid en leefbaarheid.

### **Andere nieuwbouwprojecten in voorbereiding**

In 2025 namen we twee investeringsbesluiten:

- Aankoop van 28 sociale huurappartementen in Crailo fase 2
- Aankoop van 39 sociale huurappartementen aan de Zuiderweg/Lijsterweg in Hilversum.

Daarnaast werken we hard aan acquisitie van nieuwbouwprojecten. In de gemeente Hilversum zien we voldoende mogelijkheden om onze ambities waar te maken. In Gooise Meren is dat lastiger. De meeste kans op toevoeging van woningen zien wij in Bussum Zuid. We zijn in overleg met de gemeente om te bezien of onze ambities gerealiseerd kunnen worden. Daarbij geldt wel dat we de financiële haarbaarheid nog moeten vaststellen.

## 3. Betrouwbaar in wonen

### Bewonersverhaal

#### "Ons verduurzaamde huis bevalt heel goed"

**Dudok Wonen verduurzaamt steeds meer woningen. Voor de bewoners betekent dit schonere lucht in huis, minder tocht en daardoor lagere energiekosten. Onze huurders Ria en Anne de Jong merken zelf hoe prettig het wonen is in hun verduurzaamde huis.**

Ria en Anne wonen al 28 jaar in hun huis in de Hilversumse Bloemenbuurt. "Het is een fijne plek voor ons tweeën en onze vogels", lacht Ria. Zes jaar geleden werd hun woning verduurzaamd. Anne: "Toen kregen we dubbelglas op beide verdiepingen. Dat merkten we meteen."



*Ria en Anne de Jong*

#### Logeren tijdens werkzaamheden

In de zomer van 2024 waren opnieuw werkzaamheden. "Toen zijn onze vloer, muren en dak geïsoleerd", zegt Ria. "De vakmensen werkten

netjes en we konden altijd bij hen terecht voor vragen." Omdat Anne moeilijk ter been is en de slaapkamers leeg moesten, kregen zij drie weken een logeerwoning. "Die was om de hoek", zegt Anne. "We sliepen en ontbeten daar, maar overdag waren we gewoon thuis. Dat was ideaal."

” De verwarming stond vroeger op 23 of 24 graden, nu is 20 graden genoeg.

**Ria de Jong**

#### Minder stoken, meer comfort

Na de werkzaamheden hielpen de kinderen en kennissen met schoonmaken en inrichten. "Ons verduurzaamde huis bevalt heel goed", zegt Anne. Ook Ria is blij met het resultaat: "De verwarming stond vroeger op 23 of 24 graden, nu is 20 graden genoeg. We hoeven veel minder te stoken, dus dat scheelt in de kosten."

#### Schone lucht

Een goed geïsoleerd huis moet goed geventileerd worden. Ria: "We hebben een nieuw ventilatiesysteem gekregen in de keuken, het toilet en de douche. Hij staat altijd op de automatische stand. Je merkt er verder niets van en het werkt perfect." Ze knikt naar Anne: "We kunnen hier weer een hele tijd vooruit."

## 3.1 Toekomstbestendige woningen

### Onderhoud: blijvende kwaliteit

Onze bewoners willen een woning die betaalbaar is en goed onderhouden. Voor ons betekent dit: woningen die gezond, heel, veilig en duurzaam zijn. Met gezond bedoelen we een gezond binnenklimaat. Door onderhoud blijven onze woningen van goede kwaliteit.

In onze beleidsdocumenten Basiskwaliteit en Programma van Eisen staat hoe wij onze normen toepassen in de praktijk.

### Ketensamenwerking

Twee ketenpartners voeren voor ons het dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud uit: Coen Hagedoorn Bouw en Aalberts Bouw. In 2025 voegden we daar de verduurzaming van onze woningen aan toe. Ons woningbezit is verdeeld in twee werkgebieden. Per gebied is één ketenpartner verantwoordelijk voor al het onderhoud.

Samen werken we toe naar slimmer en meer integraal organiseren en uitvoeren van ons vastgoedonderhoud. Om deze samenwerking te verbeteren, stellen we in 2026 een ketenregisseur aan.

### Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud

Reparaties aan de binnenkant van de woning voeren we uit in deze gevallen:

- **Op verzoek van de huurder** na een reparatieverzoek via MijnDudok, telefoon of mail. In 2025 waren dat er 3.693.
- **Onderhoud en reparaties als de huur is opgezegd.** Dit is mutatieonderhoud. In 2025 deden we dat bij 393 woningen.

” kwaliteitsverbetering en een langere levensduur

### Planmatig onderhoud

Door planmatig onderhoud behouden we de goede kwaliteit van onze woningen. Denk hierbij aan schilderwerk, onderhoud van ventilatiesystemen, liftonderhoud, verbetering van (brand)veiligheid enzovoort. In 2025 voerden we bij 519 woningen planmatig onderhoud uit. De focus lag in 2025 op:

- **Verlagen van het aantal slecht onderhouden woningen.** In ons hele werkgebied voerden we planmatig onderhoud uit. En dat gaat soms trager dan we willen. Dat komt onder andere door tekort aan personeel en door flora- en faunawetten. Deze wetten schrijven voor dat we rekening moeten houden met beschermde diersoorten en planten. Soms is daar onderzoek voor nodig. En dat kost tijd.
- **Een betere brandveiligheid van onze woningen.** We werken aan het uitvoeren van onderzoeken naar de brandveiligheid van ons woningbezit. Op basis van de uitkomsten maken we plannen om de veiligheid te verbeteren. Belangrijk onderdeel hiervan is het plaatsen (en vervangen) van rookmelders en CO<sub>2</sub>-melders.
- Soms kunnen we noodzakelijk onderhoud niet uitvoeren omdat bewoners ons geen toegang geven tot de woning. In 2025 hebben we onze werkwijze aangescherpt om bewoners beter te stimuleren mee te werken aan noodzakelijk onderhoud. Daarnaast is een projectmanager (brand)veiligheid gestart, voor aanjagen en prioriteren van de uitvoering van deze werkzaamheden.

## Onze plannen voor 2026 en verder

De doorlooptijd en kwaliteit van ons onderhoud willen we verbeteren. We onderzoeken samen met onze ketenpartners hoe we het aantal slecht onderhouden woningen sneller kunnen terugdringen.

Eerder dan afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken hebben we geen woningen meer met conditiescore 5 of 6: dit zijn slecht onderhouden woningen. Alleen woningen waarvoor concrete sloopplannen zijn, hebben nog deze conditiescore. Ons doel is, om 80% van onze woningen in 2030 op conditiescore 3 te hebben. In dat jaar willen we dat 60% voldoet aan de Basiskwaliteit.

## Uitgaven aan onderhoud

Dit gaven we in 2025 uit aan het onderhouden van onze woningen:

| Onderhoud x €1 miljoen                    | 2025        | 2024        |
|---|-------------|-------------|
| dagelijks onderhoud (klachten en mutatie) | 5,5         | 5,8         |
| investeringen bij mutatie                 | 1,2         | 1,2         |
| planmatig onderhoud                       | 8,6         | 5,0         |
| planmatig onderhoud - investeringen       | 0,5         | 0,2         |
| contractonderhoud                         | 1,9         | 1,6         |
| VVE-bijdragen onderhoud                   | 1,9         | 1,7         |
| <b>Totaal</b>                             | <b>19,6</b> | <b>15,5</b> |

*Figuur 3.1: uitgaven onderhoud*

## Renovatie

Deze projecten voerden we uit in 2025:

- In **Gooise Meren** ronden we de renovatie af van 34 woningen in het project Vaartweg.
- In **Hilversum** zijn in 2025 geen renovaties uitgevoerd. Het project Anton Philipsweg is uitgesteld omdat nader onderzoek wordt uitgevoerd.

Daarnaast werkten we aan de voorbereiding van renovatieprojecten in de komende jaren.

## Verduurzaming

Tot 2030 ligt onze focus op het isoleren van onze D, E, F en G labelwoningen, zodat bewoners lagere energielasten hebben, het wooncomfort verbetert en onze woningvoorraad toekomstbestendig en duurzamer wordt.

Wij droegen bij aan verduurzaming door deelname aan het Uitvoeringsprogramma Energietransitie Gooi en Vechtstreek, dat inzet op een klimaatneutrale regio in 2050. In 2025 verkenden wij samen met publieke partners de haalbaarheid van een warmtenet in Hilversum Oost op basis van restwarmte uit de RWZI. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten om de technische, financiële en organisatorische haalbaarheid gezamenlijk te onderzoeken, met behoud van eigen besluitvorming door alle partijen.

## Verduurzamen van onze woningvoorraad

In 2025 hebben we 41 woningen verduurzaamd. Dat is minder dan we van plan waren. Redenen hiervoor zijn onder meer knelpunten in het vergunningstraject en langer durend overleg met aannemers over de prijzen. We zorgen ervoor dat we dit in 2026 inhalen.

In 2025 hebben wij onze communicatie over verduurzaming aangescherpt. We informeren bewoners duidelijker over het belang, de voordelen en de gevolgen van verduurzamingsmaatregelen. Verduurzaming is niet alleen in het belang van bewoners, maar ook wettelijk noodzakelijk. Medewerking van bewoners is uitgangspunt; alleen in uitzonderlijke situaties kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Indien noodzakelijke werkzaamheden structureel worden belemmerd, zullen we in sommige gevallen via de rechter toestemming vragen om aan wettelijke verplichtingen te voldoen.

## Voorkomen van vocht en schimmel

Na het verduurzamen van woningen wordt ventileren steeds belangrijker: dit voorkomt vocht en schimmel in de woning. In 2025 hebben we bij bewoners extra aandacht gegeven aan het belang van goed ventileren. We informeerden onze bewoners via de website en ons bewonersblad 'Leef'. Ook besteden we extra aandacht aan dit onderwerp bij oplevering van woningen. Daarmee gaan we door in 2026. Hiermee willen we bereiken dat het aantal klachten over vocht en schimmel jaarlijks met 5% afneemt.

## Zonnepanelen

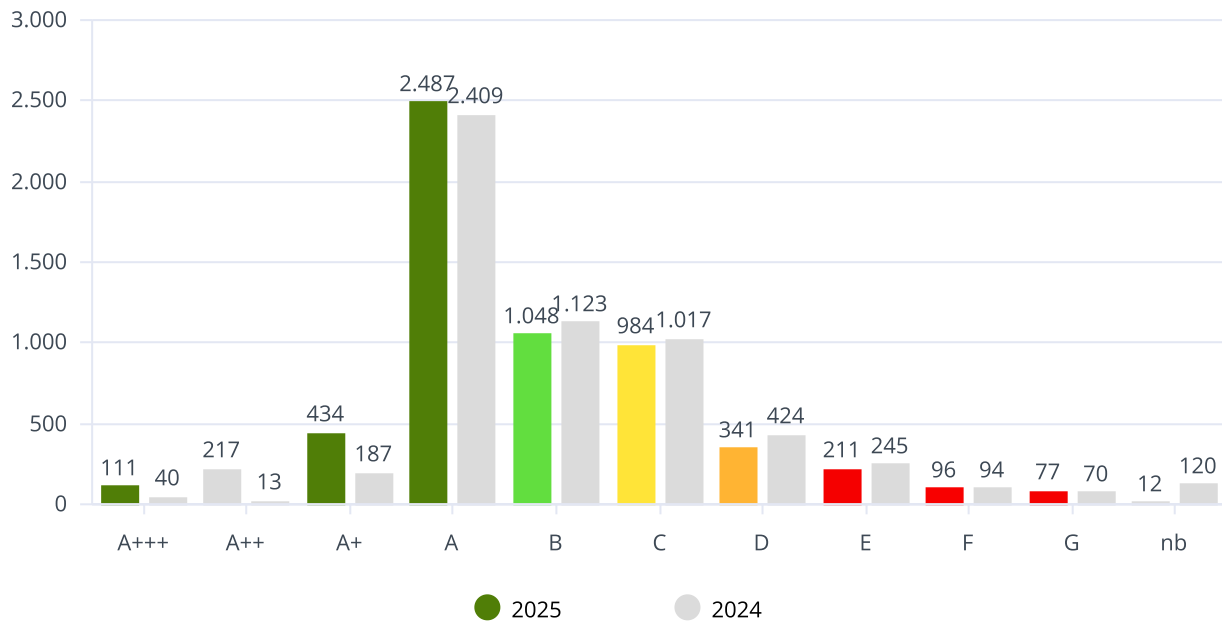
In 2024 zijn we gestart met zonnepanelen. Maar huurders hebben minder interesse in zonnepanelen door de afschaffing van de salderingsregeling per 2027. We besloten te stoppen met het projectmatig aanbrengen van zonnepanelen per complex. Alleen als huurders er zelf om vragen, leggen we zonnepanelen – uiteraard alleen op daken die daarvoor geschikt zijn.

## Overzicht energielabels

Eind 2025 hebben 4.297 woningen een label B of hoger, een stijging met 525 woningen ten opzichte 2024. Eind 2025 hebben we nog 384 woningen met een E-, F- of G-label. De verdeling van de energielabels van onze huurwoningen staat in figuur 3.2.

” steeds meer woningen met een laag energieverbruik

De gemiddelde energieprestatie van onze huurwoningen was 170,05 kWh/m<sup>2</sup> per gebruiksoppervlak per jaar (eind 2025).



Figuur 3.2: overzicht aantallen huurwoningen naar energielabel 2025

### Verduurzaming in VvE's

We verduurzamen ook ons bezit dat onderdeel is van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dat is ingewikkelder dan verduurzaming van een complex dat volledig in ons bezit is, omdat in een VvE ook particuliere eigenaren meebeslissen.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) van een VvE besluit welke verduurzamingen worden uitgevoerd voor alle bewoners in de VvE. Bij 20 VvE's hebben we over verduurzaming gesproken. In een kleiner aantal VvE's bereiden we verduurzaming voor. Dat gaat dan vooral om onderzoeken naar flora en fauna, gevels en daken. Inmiddels zijn 5 VvE's in een vergevorderd stadium om te gaan verduurzamen. Dit zijn vooral complexen met E-, F- en G-labels.

## 3.2 Passende dienstverlening

### Maatwerkbudget: een steuntje in de rug

Met het maatwerkbudget helpen we huurders die in een moeilijke situatie zitten. Met een kleine financiële bijdrage kunnen we net dat steuntje geven om iemand weer op weg te helpen. We kijken per bewoner wat mogelijk is om de situatie te verbeteren. In 2025 is het Maatwerkbudget **22 keer** ingezet voor een bedrag van bijna € 20.000.

### Hoe werkt het Maatwerkbudget?

Dankzij het Maatwerkbudget kunnen we snel handelen, zonder eerst uitgebreide interne procedures te doorlopen. Onze medewerkers kijken, samen met de huurder, naar wat nodig is. Voorbeelden zijn een kleine woningaanpassing voor ouderen, vloerbedekking of gordijnen bij herhuisvesting of het vergoeden van isolatie bij geluidsoverlast.

We beoordelen iedere aanvraag volgens het vier-ogen-principe. Zijn collega's het onderling eens met elkaar, dan komen ze in actie om bewoners in noodsituaties te helpen.

## Samenwerking met Stichting Present

Met Stichting Present zijn we een pilot gestart in Hilversum. Deze stichting koppelt vrijwilligers aan bewoners die hulp nodig hebben. Mensen uit de buurt die graag iets doen voor een ander, zetten zich in voor diverse projecten. Bijvoorbeeld opruimen, schoonmaken, klussen in huis of tuinwerk. Dit verbetert de levenskwaliteit van onze bewoners. Ook vergroot het de leefbaarheid en verbondenheid in de wijk.

Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present om samen het verschil te maken voor bewoners in Hilversum. Voor elk project dat de stichting uitvoert bij een huurder, geven wij een financiële bijdrage. Dit financieren wij vanuit het Maatwerkbudget. In 2025 hebben we samen met Stichting Present 16 huishoudens blij kunnen maken met de uitvoering van diverse klussen in en rond het huis. De reactie van een bewoner is hartverwarmend: 'Ik krijg weer rust in mijn hoofd.'

” vrijwilligers ruimen op, doen tuinwerk of klussen in huis

## In Between Places: tijdelijk onderdak

In Between Places biedt een tijdelijke oplossing aan mensen die tussen wal en schip zijn geraakt op de woningmarkt. Mensen die met spoed een huis zoeken, maar geen voorrang krijgen volgens de urgentieregeling van het woonruimteverdeelsysteem. Zij kunnen maximaal twee jaar terecht in een In Between Places-woning.

Het gaat daarbij om mensen die in een situatie terechtkomen waardoor ze dakloos worden. Bijvoorbeeld door een echtscheiding of schulden. Lukt het niet om een woning te vinden, dan komen er vaak meer problemen bij: werken lukt niet meer, het inkomen daalt en het gezinsleven staat onder druk.

## Intensieve begeleiding

Bewoners met een In Between Places-contract krijgen begeleiding van ons. Na het intakegesprek zoeken we vaker contact met bewoners om te vragen hoe het met ze gaat en of het ze lukt om andere woonruimte te vinden. Soms lukt het niet om een andere woning te vinden binnen twee jaar. Door het intensieve contact met de bewoners en onze samenwerking met netwerkpartners lukt het meestal toch een oplossing te vinden.

We verhuren **48 studio's/appartementen** met In Between Places-huurcontracten: 22 in Hilversum en 26 in Almere. Wij zorgen zelf voor de toewijzing. Dat doen we volgens selectiecriteria die regionaal zijn afgestemd.

## Verhuur via In Between Places Hilversum in 2025

- **14 nieuwe In Between Places-huurcontracten.** Daarbij gaat het vooral om bewoners met een onveilige thuissituatie (ruim 40%), gevolgd door dreigende dakloosheid (35%).
- **14 huurcontracten zijn beëindigd.** De meeste bewoners stroomden door naar een reguliere woning. Bijna 65% van hen vond woonruimte via WoningNet. Anderen vonden een woning via de spoedzoekregeling in de particuliere huur of een koopwoning (elk 7%). In enkele gevallen lukte het niet om een ander huis te vinden. Deze bewoners keerden terug naar hun ouderlijk huis of een ander tijdelijk onderkomen.

## Verhuur via In Between Places Almere in 2025

- **6 nieuwe In Between Places-huurcontracten.** 50% van de bewoners gaf aan dat een relatiebreuk de belangrijkste reden was waarom ze met spoed een woning zochten. De andere redenen waren het overlijden van een ouder/huisgenoot, een onveilige thuissituatie en maatschappelijke problemen.
- **11 tijdelijke huurcontracten zijn beëindigd.** De helft van de vertrokken bewoners kon geen andere woning vinden gedurende de contractduur. Zij worden dan meestal inwonend bij ouders, familie of vrienden en zoeken vanuit daar verder naar andere huisvesting. De andere helft vond wel een ander huis.

Doordat de uitstroom groter is dan de instroom hebben we te maken met structurele leegstand. Voor een goed beheer en realistische uitstroom na twee jaar houden we de selectiecriteria aan. We zijn met de gemeente en andere woningcorporaties in gesprek over mogelijke oplossingen.

## Wooncoach voor 65+

Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Soms is een woning niet meer passend bij de leefsituatie en willen bewoners verhuizen. Bijvoorbeeld naar een kleinere woning. Onze wooncoach geeft dan hulp en advies. Ouderen gaan met deze coach in gesprek over hun huidige woonsituatie, hun woon- en zorgwensen en eventueel verhuismogelijkheden.

**Het wooncoachproject** is een regionale samenwerking tussen de gemeenten en woningcorporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen. In 2025 hebben de wooncoaches van Dudok Wonen meer dan 35 huisbezoeken en gesprekken uitgevoerd. Zo zorgen zij voor een betere doorstroming binnen de regio.

” een betere doorstroming binnen de regio

**De regeling Van groot naar beter** is een tweejarige pilot om doorstroming verder te stimuleren. We startten hiermee in mei 2025. Huurders met een woning van minimaal vier kamers krijgen de kans te verhuizen naar een kleinere woning met maximaal drie kamers.

Voordelen voor de bewoners zijn:

- Weinig tot geen huurverhoging: de netto huur van de nieuwe woning is tijdens de pilot maximaal € 50 hoger dan de huidige huur
- Een huurkorting via WoningNet/DAK
- Een eenmalige verhuisbijdrage van € 1.500 via de regio Gooi en Vechtstreek Daarnaast telt de woontijd in de huidige woning mee als extra zoekwaarde bovenop de reguliere inschrijftijd.

## Afhandeling klachten

Een klacht lossen we meestal op in onderling overleg. Lukt dit niet, dan wordt de Geschillenadviescommissie ingeschakeld. In 2025 kwamen er drie klachten bij ons binnen. Twee daarvan hebben we naar tevredenheid van de bewoner afgehandeld. De andere klacht is door de Geschillenadviescommissie in behandeling genomen.

Deze klacht gaat over verminderd woongenot als gevolg van langdurige storingen in de warmtelevering in de woning. De bewoner vroeg om een financiële compensatie. De Geschillenadviescommissie heeft de klacht gegrond verklaard en adviseerde ons om in overleg met de warmteleverancier een financiële compensatie vast te stellen. Dit advies hebben we opgevolgd.

## Wijzigingen Geschillenadviescommissie

In 2025 veranderde de samenstelling van de Geschillenadviescommissie:

- Carin Hartog en Paula Achterhof traden af.
- Ollie Bossink is aangesteld op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging.
- Job Samkalden is tot secretaris benoemd.
- Fred Fens is aangesteld als plaatsvervangend lid van de Geschillenadviescommissie.
- Anita Engbers is herbenoemd als voorzitter.

Met deze benoemingen is de continuïteit en deskundigheid van de onafhankelijke Geschillenadviescommissie gewaarborgd.

## 3.3 Huurachterstanden en ontruiming

Het ontruimen van een woning is ingrijpend. Dit voorkomen we liefst zoveel mogelijk. Toch hebben we ook in 2025 enkele woningen ontruimd:

- 29 ontruiming
- 9 ontruiming

De andere keren bleek ontruiming niet nodig. Dat kwam omdat bewoners zelf vertrokken of doordat ze hun gedrag verbeterden. In enkele zaken deed de rechter uitspraak om misdragingen te stoppen, gedrag aan te passen en in sommige gevallen zorg af te dwingen.

### Zo gaan we om met betalingsproblemen

Een gezonde financiële situatie is belangrijk voor onze huurders en voor de continuïteit van onze organisatie. Daarom doen we er alles aan om huurachterstanden te voorkomen. We merken dat de hoge kosten voor levensonderhoud zorgen dat sommige bewoners niet op tijd de maandelijkse huur kunnen betalen. Met deze bewoners nemen we contact op en denken met ze mee. Ook hebben we korte lijnen met zorginstellingen en gemeentemedewerkers van de afdeling Vroegsignalering. Samen zoeken we naar manieren om financiële moeilijkheden bij huurders te voorkomen. Dat doen we zo:

- Bij financiële problemen gaan we tijdig in gesprek.
- Signalen van mogelijke betalingsproblemen vangen we snel op en bieden dan passende ondersteuning.
- Als dat nodig is, bieden we oplossingen op maat met hulp van de gemeente en andere partners. Bijvoorbeeld een betalingsregeling of een doorverwijzing naar de juiste hulpverleningsinstantie.

### Huurachterstanden: de cijfers

De huurachterstand voor zittende huurders willen we onder de 1% van de netto huuropbrengsten houden. Deze doelstelling is in 2025 gehaald. Het aandeel huurachterstand onder zittende huurders was voor 2025 zo'n 0,87%. Het percentage achterstand voor vertrokken huurders is gelijk gebleven, zo'n 0,37%.

### 3.4 Aanpak Woonfraude: signaleren en oplossen

Woonfraude komt in verschillende vormen voor. Bewoners die hun woning onderverhuren, de woning niet zelf gebruiken om in te wonen. Of illegale activiteiten uitvoeren, zoals een hennepkwekerij.

Dit tast de veiligheid en leefbaarheid in een buurt aan. Bovendien zorgt woonfraude ervoor dat sociale huurwoningen niet beschikbaar zijn voor mensen die ze echt nodig hebben. Daarom treden we direct op wanneer we signalen van woonfraude krijgen.

#### Onze aanpak

In 2025 hebben we onze aanpak voor woonfraude gecontinueerd. We combineerden onze werkwijze met de aanpak van leefbaarheid. Daarnaast boden we een maatwerktraining in het signaleren en oplossen van woonfraude. Medewerkers met bewonerscontact, wijkbeheerders en medewerkers overlast namen deel aan deze training. We pakken op deze manier de financiële en de sociale aspecten van woonfraude aan. Zo zorgen we dat woningen beschikbaar blijven voor degenen die ze daadwerkelijk nodig hebben.

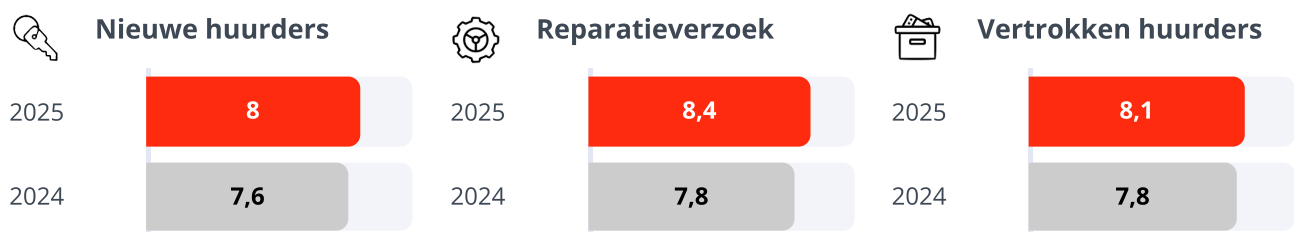
### 3.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

#### Wat is de kwaliteit van onze dienstverlening?

Onze dienstverlening kan altijd beter. Daarom werken we continu aan het verbeteren hiervan. Dat doen we onder meer door klantmetingen. Hierbij vragen we onze klanten naar hun tevredenheid, behoeften, ervaringen en verwachtingen. Onderzoeksbureau Inceptivize voert deze metingen voor ons uit. Dit zijn de resultaten van 2025:

- **84%** van de nieuwe en vertrokken huurders en de aanvragers van reparatieverzoeken zijn tevreden over onze klantprocessen.
- **93%** is tevreden over de dienstverlening: communicatie, tijdigheid en kwaliteit.

We behaalden het **A-label** in de Aedes-benchmark. Deze benchmark is een jaarlijks onderzoek van de branchevereniging Aedes, dat woningcorporaties inzicht geeft in hun prestaties. Die prestaties zijn hierdoor onderling te vergelijken.



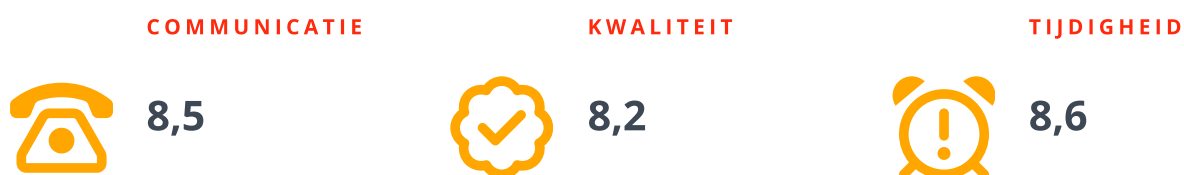
**Huurdersoordeel: A**

Figuur 3.3: Benchmarkscore - huurdersoordeel 2025

### Klantprocessen



### Dienstverlening



Figuur 3.4: Resultaten klanttevredenheidsmetingen

### Uitbreiding onderzoeken in 2026

In 2026 breiden we de klanttevredenheidsonderzoeken uit naar renovatie- en duurzaamheidsprojecten. Deze projecten hebben veel invloed op het leven van bewoners. Daarom vinden we het belangrijk om aan te sluiten bij de bewonerswensen.

## 4. Veerkrachtige wijken

### Bewonersverhaal

#### 't Pluspunt van goede burens

Een kopje koffie, een praatje over het weer: als je ouder wordt, kun je zulke momenten missen. Maar niet bij 't Pluspunt in het Hilversumse Kerkelanden. Deze woongemeenschap is er voor mensen vanaf 50 jaar, die van gezelligheid houden. Al 25 jaar kijken de bewoners om naar elkaar en hun woonomgeving. Deze zomer vierde 't Pluspunt zijn zilveren jubileum.

Janine Foppes is secretaris van 't Pluspunt. "Iedere bewoner in ons complex is lid en betaalt een vast bedrag per maand. Daarvan wordt onder meer het huren, verwarmen en onderhouden van de gemeenschappelijke ruimte betaald en het onderhoud van de tuin. Er zijn koffieochtenden, happy hours en meer. Met al die activiteiten helpen bewoners mee."

Bij 't Pluspunt krijgt eenzaamheid geen kans. De bewoners zijn betrokken bij elkaar. "Je hebt natuurlijk je eigen woning. Maar het is heel fijn dat je het gezellig hebt met elkaar, leuke dingen kunt doen en ervoor elkaar kunt zijn als het nodig is. Bijvoorbeeld om een boodschap te doen als iemand ziek is."



## 4.1 Veerkracht, leefbaarheid en sociaal beheer

In onze regio neemt het aantal kwetsbare bewoners en woningzoekenden toe. Met kwetsbaar bedoelen we mensen die te maken hebben met problemen zoals werkloosheid, armoede, schulden en/of gezondheidsproblemen. Leefbaarheid en veerkracht zijn van belang om ervoor te zorgen dat mensen in een prettige omgeving kunnen samenleven. Leefbaarheid is de mate waarin de woonomgeving schoon en veilig is en beheersbare overlast kent. Met overlast bedoelen we burenoverlast, agressie, het dumpen van afval op straat of in portieken etc.

### Wat is een veerkrachtige wijk?

Veerkracht zegt iets over hoe een buurt weet om te gaan met de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. In een veerkrachtige buurt is de samenredzaamheid van de bewoners en organisaties (zoals politie, onderwijs, welzijns- en zorgorganisaties) voldoende om te voorkomen dat de problemen toenemen. Buurten waar niet voldoende veerkracht is, vragen juist nadere aandacht. De veerkrachtkaarten van Aedes en onze eigen interne data maken inzichtelijk waar de veerkracht mogelijk verbeterd kan worden. We streven naar het versterken van de veerkracht door een mix aan maatregelen: spreiding van (kwetsbare) doelgroepen, differentiatie in huurprijzen, goede woning en woonomgeving. Daarnaast richten we ons op de bewoners zelf, bijvoorbeeld door het stimuleren van bewonersinitiatieven en participatie.

” afspraken met nieuwe huurders

### Zo investeren wij in leefbaarheid en sociaal beheer

In wooncomplexen of wijken waar veel problemen voorkomen, houden wij intakegesprekken met nieuwe bewoners. Dat doen we vóór het afsluiten van de huurovereenkomst. Zo brengen we eventuele problemen in kaart en spreken we verwachtingen uit. Als dat nodig is, maken we aanvullende afspraken met een nieuwe huurder. Het doel is overlast te voorkomen en te zorgen voor een prettige leefomgeving voor alle bewoners.

### Opvallende zaken in de wijken in 2025:

- **Het aantal zorgmeldingen** blijft hoog en de problematiek wordt complexer. Er zijn steeds meer mensen met psychische problemen. Dat betekent dat vaak een zorgverlenende instantie betrokken is, waarbij er aandacht is voor de mentale situatie van bewoners. Maar ook dat de woningen bijvoorbeeld vervuild zijn.
- **Het aantal overlastmeldingen is stabiel**, evenals de afronding van de bijbehorende overlastdossiers.
- **Overlast is extremer**: vaak gaat het om verschillende problemen, die elkaar soms ook versterken. Daar kunnen we tegen in actie komen met een Huren Onder Voorwaarden-overeenkomst. Zo'n overeenkomst maakt het mogelijk om een overlastsituatie te beëindigen door verhuizing. We willen immers voorkomen dat bewoners dakloos worden. De overlastgever krijgt een tweede kans met verplichte begeleiding of hulpverlening.
- **Agressie tegen burens en medewerkers blijft een aandachtspunt**. Agressie tegen onze medewerkers accepteren we niet. In ons agressieprotocol staat beschreven wat onze medewerkers kunnen doen bij agressie en wat de gevolgen zijn voor bewoners.

## Aantal meldingen Zorg & Overlast en leefbaarheid

In 2025 bleef het aantal meldingen ongeveer gelijk aan dat van 2024. De dossiers zijn echter complexer en zwaarder, waardoor het meer tijd kost om ze zorgvuldig af te ronden.

De sociaal wijkbeheerders signaleren problemen vroegtijdig en zijn zichtbaar aanwezig in de wijk. We zien dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid en dat bewoners zich hierdoor veiliger voelen.

## Aanpak van de klantvragen

We werken intensief samen met onze ketenpartners en zorgpartners in de regio. Daarnaast vragen we specialistisch en juridisch advies als dat nodig is. Samen met de gemeentelijke uitvoeringsloketten, regionale hulpverleningsinstanties en bouw- en woningtoezicht verbeteren we de woonsituatie en begeleiden we onze klanten.

## Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

De regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen is er voor twee soorten woningzoekenden:

- Mensen met grote zorgvragen die geen intensieve zorg en/of begeleiding krijgen. Deze groep komt pas in beeld als zij zelfstandig op zoek gaan naar woonruimte. Zodra ze bij ons een huurcontract tekenen, bieden wij preventief zorg aan via de regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
- Woningzoekenden die wél intensieve zorg en/of begeleiding krijgen. Krijgen we vanuit de regio voor hen een verzoek voor passende woonruimte, dan maken we gebruik van de regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen.

In 2025 sloten we negen nieuwe Huren onder Voorwaarden-contracten af en zijn vijf Huren onder Voorwaarden (HOV)-contracten succesvol afgerond. Deze bewoners kregen na een periode van twee jaar een contract op eigen naam. Eén contract is beëindigd omdat de bewoner op eigen initiatief is vertrokken.

### Wat is Huren onder Voorwaarden?

Kwetsbare mensen aan woonruimte helpen: dat is het doel van Huren onder Voorwaarden. Dit is een initiatief van de gemeente Hilversum en Gooise Meren, Dudok Wonen en Kwintes, een organisatie die mensen met psychosociale problemen en/of psychiatrische kwetsbaarheid ondersteunt. Het gaat om een huurcontract voor twee jaar.

Mensen met een Huren onder Voorwaarden-contract krijgen de kans om weer zelfstandig te wonen, waarbij we afspraken met hen maken over gedrag en goed huurderschap. Vaak hebben deze bewoners een zorgcontract waarin afspraken voor woonbegeleiding zijn vastgelegd en is er een bewindvoerder.

## Problemen oplossen vanuit eigen kracht

Wanneer er problemen zijn tussen bewoners, kijken we eerst of zij er met elkaar uitkomen. Ons uitgangspunt is, dat onze bewoners waar mogelijk overlast en conflicten zelf oplossen. Vaak weten burens niet eens dat hun gedrag overlast veroorzaakt, waardoor een goed gesprek al veel kan doen. Als burens zo'n gesprek lastig vinden, kan

Buurtbemiddeling helpen. De buurtbewoners krijgen dan begeleiding bij het gesprek. Zo werken we toe naar een situatie waarbij onze burens en buurtbewoners prettig samen in een wooncomplex of straat wonen.

### **Als huurders er samen niet uitkomen**

Komt er geen oplossing uit de gesprekken tussen huurders onderling? Dan komen wij in actie om de overlastsituatie te stoppen. We voeren gesprekken met de partijen om te kijken of een oplossing mogelijk is. Soms lukt dit niet. We leggen de kwestie dan aan de rechter voor. Daarbij gaat het om ernstige overlastsituaties waarbij burens en omwonenden langdurig en structureel overlast ervaren.

### **Sociaal wijkbeheer**

In een aantal wijken of complexen neemt het aantal kwetsbare bewoners toe. Dit zijn bewoners met meestal meerdere problemen, zowel lichamelijk als psychisch. Vaak hebben ze ook geldproblemen. Deze bewoners hebben meestal zoveel aan hun hoofd, dat ze weinig oog hebben voor hun directe woonomgeving. Het gevolg is, dat de buurt verloedert.

### **De rol van de sociaal wijkbeheerders**

Onze sociaal wijkbeheerders houden zich bezig met sociaal beheer, zoals de leefbaarheid in portieken, wooncomplexen en wijken. Ook pakken ze overlast aan. De sociaal wijkbeheerders zijn goed herkenbaar in de wijk aanwezig en makkelijk te benaderen. Bewoners vinden dit prettig, omdat sommige bewoners het lastig vinden om klachten op papier te zetten of te bellen.

” elke bewoner heeft recht op een veilige en leefbare omgeving

## 4.2 Leefbaarheidsinitiatieven in 2025

verbondenheid in de wijken. Dat deden we door overleg, het organiseren van ontmoetingen, markten en buurtactiviteiten. Deze activiteiten zorgden ervoor dat bewoners zich meer gezien en gehoord voelden, en dat de wijken stap voor stap sterker, veiliger en meer verbonden werden.

- We organiseerden meerdere **buurtbijeenkomsten** waarbij bewoners de wijk in gingen met professionals en netwerkpartners. Dit zorgde voor laagdrempelige gesprekken en zichtbaarheid. Feestelijke en verbindende momenten vormden een belangrijk onderdeel van het jaar. Zo organiseerden we buurtfeesten, openingen en een winterfeest, waarbij ruimte was voor ontmoeting, herdenken, samen eten en muziek. Ook waren er kleine initiatieven, zoals het plaatsen van moestuinbakken. Zo werkten we aan het vergroten van contact tussen bewoners en het verbeteren van de sociale samenhang.
- We werkten aan meer **veiligheid en bewustwording**. Dat deden we door overleg met handhaving en politie en voorlichtingsbijeenkomsten over thema's als woonveiligheid en ondermijning. Daarnaast bezochten we participatieavonden en netwerkbijeenkomsten om samenwerking tussen organisaties te versterken en gezamenlijke acties af te stemmen.
- We namen deel aan activiteiten voor **specifieke doelgroepen**. Zoals woontrainingen voor nieuwkomers. Op verzoek van Vluchtelingenwerk waren wij aanwezig bij deze training. Een prachtig initiatief waarbij wij nieuwe Nederlanders ontmoetten die heel blij zijn met deze kans op een nieuw leven. Ook bezochten we een themamarkt over langer zelfstandig wonen en themabijeenkomsten over maatschappelijke onderwerpen. Deze momenten boden niet alleen praktische informatie, maar ook ruimte voor ontmoeting en het opbouwen van vertrouwen.

” feestelijke en verbindende momenten in de buurt

## 5. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat

### 5.1 Organisatie

#### Onze medewerkers: in vaste dienst, tijdelijk en stagiairs

Op 31 december 2025 hadden we 68,9 fte in dienst.

- 55% vrouw en 44% man. In 2024 zagen we een vergelijkbaar beeld.
- 15% van de medewerkers is jonger dan 35 jaar. 30% is ouder dan 55 jaar. Het gaat hierbij om medewerkers, niet om stagiairs.
- 47% van de medewerkers heeft een deeltijdcontract. 53% werkt fulltime.
- Van alle medewerkers heeft 53% een dienstverband korter dan 5 jaar. In 2024 was dit 46%. Van de medewerkers heeft 27% een dienstverband van meer dan 15 jaar.

#### Inhuur van medewerkers

In 2025 hebben we 15 mensen voor kortere of langere tijd ingehuurd. Dat deden we vanwege ziektevervangings of omdat we een vacature tijdelijk niet konden invullen. Ook huurden we mensen in voor bepaalde expertisegebieden.

#### Instroom, doorstroom en uitstroom

Als organisatie zijn we ingericht om te bewegen. Dat betekent dat we mensen stimuleren om stappen te zetten in hun loopbaan. Zo kunnen medewerkers onderzoeken op welke plaats in de organisatie of buiten de organisatie hun talenten tot bloei komen. In 2025 namen 10 collega's afscheid van Dudok Wonen. We verwelkomden 9 nieuwe medewerkers.

#### Stages

Studenten willen we kansen bieden en kennis laten maken met werken in de corporatiesector. Dus laten we hen meewerk- of afstudeerstages doen. Afgelopen jaar begeleidden we 6 stagiairs op de afdelingen Klant en Wijken en Vastgoed.

#### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2025 was 4,9%. Dat is hoger dan in 2024 (3%). Dat sluit aan bij het gemiddelde in Nederland; 5%. Helaas waren er een aantal collega's langdurig ziek. Het kort verzuim was 0,6%. We zetten in op het voorkomen van verzuim door extra/vervanging inzet, verzuimconsulent en arboarts; en begeleiding vanuit de leidinggevende en HR.

” rapportcijfer 7,2 voor werkgeluk

#### Onderzoek medewerkertevredenheid

In mei 2025 gingen we van start met Everybody Frank. Dit is een app die medewerkertevredenheidsonderzoek continu meet. Via een app op de telefoon kan elke medewerker wekelijks een paar vragen beantwoorden over werkstress en werkplezier. Hierdoor kunnen medewerkers continu reflecteren op hun werkbeleving. Ongeveer

90% van de collega's doet mee aan het onderzoek.

Leidinggevenden hebben een dashboard waarop zij op afdelingsniveau zien hoe het met hun collega's gaat. Op basis hiervan voeren zij gesprekken over werkbeleving. Organisatiebreed scoren we een 7,2 op werkgeluk en 4,3 op werkstress. De normen hiervoor zijn 7 en 4.

## Integer werken

Onze klanten, stakeholders en medewerkers moeten op ons kunnen vertrouwen. Wij hebben een maatschappelijk verantwoordelijkheid. Daarom hechten we veel waarde aan transparant en integer werken. Om dit te borgen hebben wij een aantal zaken vastgelegd in een integriteitsbeleid. Hierin maken we onderscheid naar:

- schending van de omgangsvormen of het vermoeden daarvan
- schending van integriteit of het vermoeden daarvan

De uitgangspunten en procedures van schending van de integriteit staan in onze 'Regeling melden vermoeden integriteitsschending'. Deze regeling en het integriteitsbeleid zijn te vinden op het medewerkersportaal en op onze [website](#).

## Meldingen 2025

In 2025 is één keer een melding gedaan bij de externe vertrouwenspersoon. Deze melding betrof een onveilige werksfeer. De melder wilde niet dat de externe vertrouwenspersoon hierover berichtte aan de afdeling HRM of onze bestuurder.

Er zijn geen meldingen gedaan over vermoedens van integriteitsschending.

## Trainingen

Eind 2025 deden alle medewerkers een integriteitstraining. Deze trainingen herhalen we om het jaar. Aan de hand van concrete casussen gingen medewerkers in kleine groepjes in gesprek over dilemma's en de 'grijze gebieden' bij integriteitsvraagstukken. De training werd gegeven onder externe begeleiding.

## 5.2 Organisatie ontwikkeling

In 2025 werkten we verder aan verankering van onze leidende principes: eigenaarschap, resultaatgerichtheid en lerende organisatie. De in 2026 opgestelde visie op de lerende organisatie verwoordt voor ons waarom leren belangrijk is, hoe we dat doen en wat dit concreet betekent in de dagelijkse praktijk. Aan de hand van een ontwikkelpad per afdeling of team werken we gericht aan de praktische uitwerking. In 2025 is een pilotteam gestart. In 2026 wordt dit verder uitgerold.

## 5.3 Digitale transformatie

In 2025 actualiseerden we onze ICT-strategie en stelden we een roadmap op voor 2025-2028. Drie speerpunten staan centraal: samen de basis versterken, ERP-vernieuwing met mensen in de hoofdrol en samen groeien naar een slimme, datagedreven organisatie. Eind 2025 zijn we gestart met het selectietraject van een nieuw ERP-systeem.

## 5.4 Samenwerking met stakeholders

### Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders

We betrekken huurders actief bij ons dagelijkse werk. Dat doen we op verschillende manieren. Zo zorgen we ervoor dat bewoners hun stem kunnen laten horen en invloed hebben op hun woonomgeving.

De wet regelt hoe participatie formeel moet worden georganiseerd, maar in de praktijk is dat niet altijd genoeg om veel bewoners te bereiken. Daarom passen we maatwerk toe en zoeken we naar vormen die aansluiten bij wat huurders nodig hebben.

### De Huurdersbelangenvereniging (HBV)

Tijdens overleg met de Huurdersbelangenvereniging horen we of we de juiste bijdrage leveren aan de samenleving. Bij de HBV leggen we hier ook verantwoording over af.

In 2025 stelden we € 40.000 budget beschikbaar aan de HBV. Met dit budget kan de HBV onder meer de vrijwilligersvergoedingen voor het bestuur, externe advieskosten en ICT betalen. De HBV verantwoordt de bestedingen van dit budget.

In 2025 hadden we vijf keer regulier overleg met de HBV. We spraken onder meer over de visie op Leefbaarheid en Veerkracht, onze dienstverlening, actualisatie van zonnepanelen beleid en actualisatie van onze Duurzaamheidsvisie. Ook vroegen we advies over de huurverhoging en bespraken we de kadernota en de begroting.

Daarnaast is met de HBV gesproken over het (intern) functioneren van de HBV en het versterken van de toegevoegde waarde van de HBV als huurdersvertegenwoordiging.

### Overleg met bewonerscommissies

Bewonerscommissies spelen een waardevolle rol in onze wooncomplexen. Zij zijn een belangrijk aanspreekpunt voor bewoners en voor ons en dragen bij aan de sociale samenhang in de complexen. We vinden het belangrijk dat commissies hun taak met plezier kunnen uitvoeren. Daarom ontvangen zij een budget dat zij naar eigen inzicht kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld:

- sociale activiteiten te organiseren
- bewoners in het zonnetje te zetten
- nieuwe bewoners te verwelkomen
- bewoners die het moeilijk hebben extra aandacht te geven

We vertrouwen erop dat Bewonerscommissies dit budget op een manier inzetten die past bij hun complex en bijdraagt aan een goede leefsituatie van onze bewoners.

” een betere verbinding met onze bewoners

### Overleg met gemeenten

Gemeenten zijn onze belangrijkste samenwerkingspartners voor het bereiken van onze doelstellingen. Daarom hebben we regelmatig overleg met de gemeenten waarin wij actief zijn: Hilversum en Gooise Meren.

In iedere gemeente hebben we twee keer per jaar een bestuurlijk overleg met de wethouder, corporatiebestuurders en HBV's. Hierin monitoren en bespreken we de voortgang van de prestatieafspraken die we met elkaar maken. In het ambtelijk overleg met de adviseurs werken we aan het tijdig voltooien van deze prestatieafspraken door de juiste lijnen uit te zetten in onze organisaties.

## Voortgang prestatieafspraken met de gemeente Hilversum

De prestatieafspraken met de gemeente Hilversum lopen van 2023 tot en met 2027. Binnen vijf thema's werken we samen aan een toekomstbestendige sociale huursector. Hieronder beschrijven we per thema de voortgang die we boeken in 2025 en de belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren.

### Beschikbaarheid

In de prestatieafspraken is afgesproken dat de sociale huurwoningen minimaal 27% van de totale woningvoorraad uitmaken. Dat borgen we binnen de Hilversumse Taskforce samen met de collega-corporaties en de gemeente. Binnen deze Taskforce blijven we sturen op tijdige besluitvorming en een uitvoerbare programmering. Een vooruitblik laat zien dat de sociale huurvoorraad de komende jaren groeit, onder andere door deze projecten:

- 126 woningen op het Circusterrein in 2026. Dit is een project samen met onze collega-corporaties G&O en de Alliantie. In totaal worden in dit project 379 sociale huurwoningen gerealiseerd.
- 26 woningen in project De Wybert in 2027
- 33 woningen aan Larenseweg in 2028 (waar we ook 32 middenhuurwoningen bouwen)

### Betaalbaarheid

Hilversum wil wonen betaalbaar houden voor huishoudens met een lager inkomen. Deze ambitie ondersteunen wij. We borgen betaalbare huren binnen ons bezit en zorgen voor voldoende aanbod in alle sociale huurprijscategorieën. Zo dragen we structureel bij aan een toegankelijk en betaalbaar woonaanbod in Hilversum.

### Duurzaamheid

De gemeente heeft warmtetransitieplannen in de Hilversumse Meent, Hilversum-Oost en Kerkelanden.

Wij sluiten hierbij aan door actief mee te denken over haalbare stappen voor de verduurzaming van onze woningen in deze wijken.

Daarnaast verduurzamen we onze eigen woningvoorraad stap voor stap. In de prestatieafspraken houden we aandacht voor natuurinclusief renoveren en bouwen, het plaatsen van zonnepanelen wanneer bewoners dat willen en het onderzoeken van pilots met hogere duurzaamheidsambities en meer circulariteit.

### Leefbaarheid

We investeren in wooncomplexen en buurten die schoon, heel en veilig zijn. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke omgeving, maar juist ook om sociale samenhang en ondersteuning waar dat nodig is. In 2025 lag extra aandacht bij een goede woonstart voor statushouders, in samenwerking met de gemeente en andere partners.

Daarnaast willen we graag het covenant gegevensuitwisseling actualiseren, waarbij het gaat om informatie uit de Basisregistratie Personen. Dit willen woningcorporaties graag regionaal verder ontwikkelen op een uniforme manier. De gemeente plant deze actie in voor na de gemeentelijke herindeling van Hilversum met Wijdmeren per

1 januari 2027.

## Wonen en zorg

De gemeente bereidt een Woonzorgvisie voor. Wij helpen mee om deze visie lokaal uit te werken. Samen met de gemeente maken we locatiespecifieke afwegingen voor geclusterd wonen en het veilig stallen van scootmobielen. Medewerking van de gemeente is hierbij soms nodig voor vergunnings- of ruimteoplossingen. Een ander actiepoint blijft het zorgen voor passende huisvesting en het faciliteren van doorstroming voor (oudere) huurders.

” samen werken aan een toekomstbestendige sociale huursector

## Voortgang prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren

De prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren lopen van 2025 tot en met 2028. Ook binnen deze gemeente werken we binnen vijf thema's samen aan een toekomstbestendige sociale huursector. Hieronder beschrijven we per thema de stappen die we zetten in 2025 en de belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren.

### Beschikbaarheid

In 2025 konden wij in Gooise Meren geen woningen opleveren. Het enige lopende project dat we hadden was de bouw van 13 woningen aan de Kruislaan. Dit project kwam te vervallen door het uitblijven van een aanbieding door de grondeigenaar. De gezamenlijke ambitie om minimaal 5% geclusterde nieuwbouw te realiseren staat onder druk. De ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Gooise Meren blijft een belangrijk aandachtspunt. We blijven sturen op haalbare projecten, vroege afstemming met de gemeente en het benutten van kansen om de afgesproken groei alsnog te realiseren.

### Betaalbaarheid

Gooise Meren wil woonlasten voor kwetsbare huishoudens beperken. Deze ambitie ondersteunen wij. We borgen betaalbare huren binnen ons bezit en zorgen voor voldoende aanbod in alle sociale huurprijscategorieën. Zo dragen we structureel bij aan een toegankelijk en betaalbaar woonaanbod in Gooise Meren.

### Duurzaamheid en kwaliteit

In 2025 werkten we aan verduurzaming, zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Gemeente en corporaties, waaronder Dudok Wonen, geven gezamenlijk voorlichting over vocht- en schimmelpreventie via eigen communicatiekanalen. Deze actie is onderdeel van de kwaliteitsslag in de bestaande voorraad en is in 2025 uitgevoerd zoals afgesproken. Daarnaast sluiten we aan bij de gemeentelijke planning voor de warmtetransitie. Een start is gemaakt met de wijkuitvoeringsplannen voor Bussum-Zuid en Keverdijk/Thijssepark/Vierhoven (KTV). In Bussum-Zuid sluiten wij ook aan bij de gebiedsvisie die de gemeente vaststelde in 2025. Deze visie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen in de wijk. De gebiedsvisie biedt een integraal kader voor onze bijdrage aan de warmtetransitie en de toekomstige woningbouwopgave. Daarnaast zorgt de visie ervoor dat onze inzet aansluit bij de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in het gebied.

## Leefbaarheid

Samen met de gemeente versterken we de leefbaarheid in wijken waar dat nodig is. De gemeente werkt aan een nieuw voorstel voor de doorontwikkeling van het lokaal overleg naar wijkteams, waardoor gebiedsgerichter gewerkt kan worden. We werken samen met de gemeente om dit vanaf het tweede kwartaal van 2026 te realiseren.

## Wonen en zorg

We dragen bij aan de regionale aanpak om mensen die zorg nodig hebben passende huisvesting te bieden. Dit gaat onder meer over de uitstroom uit maatschappelijke opvang en over een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten in onze regio.

In 2025 heeft de gemeente een inventarisatie uitgevoerd van ontmoetingsruimten in Hilversum. Die informatie helpt ons om beter af te stemmen hoe deze ruimten toegankelijk kunnen zijn voor bewoners in onze complexen en welke rol zij kunnen spelen in ontmoeting, ondersteuning en het versterken van sociale samenhang.

## Overleg met Regio Gooi en Vechtstreek

Regionaal hebben we regelmatig overleg over wonen in onze regio. Bij dit overleg zijn de corporaties, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties uit de regio aanwezig. Het belangrijkste doel van deze regionale samenwerking is het gezamenlijk aanpakken en monitoren van de grote volkshuisvestelijke opgaven in de Gooi- en Vechtstreek. Concreet betekent dit: voldoende betaalbare en passende woningen realiseren, doorstroming bevorderen, kwetsbare groepen goed huisvesten en werken aan leefbare, sociaal sterke wijken.

## Regionale Woonvisie en Woonakkoord

Sinds 2017 geldt de regionale Woonvisie als basis voor deze samenwerking. Daarnaast is in 2021 het Regionaal Woonakkoord gesloten tussen de provincie Noord-Holland, corporaties en gemeenten. Dit zijn enkele belangrijke punten uit het Woonakkoord:

- **Structurele uitbreiding sociale huurvoorraad.** Woningcorporaties moeten minimaal 2.875 sociale huurwoningen toevoegen tot 2040 om het aandeel van 25% sociale huur in de regio op peil te houden.
- **Versnellen woningbouwproductie.** De regio wil 11.500 extra woningen bouwen tot 2040, waarvan minimaal een derde betaalbaar. Corporaties uit de regio zijn binnen deze samenwerking de aangewezen partij om sociale huur- en lage middenhuurwoningen te realiseren.
- **Rol in middenhuursegment versterken.** Vanuit het overleg krijgen woningcorporaties de vraag om 1.500 middenhuurwoningen te realiseren tot 2024 door nieuwbouw of door woningen te liberaliseren. Dit helpt bewoners om makkelijker door te stromen.
- **Versneld verduurzamen en bijdragen aan energietransitie.** Corporaties hebben de taak om hun bestaande voorraad te verduurzamen en bij te dragen aan klimaatneutraliteit: 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030, 95% in 2050. Ook spraken we af dat we meedoen aan pilots als de natuurinclusieve uitwerking in Hilversumse Meent.
- **Actieve bijdrage aan sociaal-maatschappelijke opgaven.** Corporaties spelen een sleutelrol bij huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld het realiseren van geclusterde woonzorgvormen.

” Samenwerken voor meer doorstroming

## Overleg met PWG

Binnen het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG) werken we samen met woningcorporaties De Alliantie, Woningstichting Naarden, G&O en Vecht en Omstreken. Dit zijn de focuspunten van dit overleg:

- **Samen zorgen we voor meer doorstroming.** We stimuleren doorstroming door wooncoaches in te zetten en huurkorting aan te bieden. Sinds de start in januari 2025 zijn er door de corporaties in de regio 294 wooncoachgesprekken gevoerd en zijn 44 huurders met huurkorting doorgestroomd naar een andere woning.
- **Woonruimteverdeling – goed voorbereid op sociaal wonen.** Voor woningzoekenden moet het duidelijk zijn hoe zij een sociale huurwoning kunnen vinden. Daarom onderzoeken we hoe we hen beter kunnen ondersteunen. Dat doen we onder meer door duidelijkere informatie te geven over de mogelijkheden voor welke woningen woningzoekenden in aanmerking kunnen komen. En door inzicht te bieden in het toewijzingsproces en hun slaagkansen. Zo zijn woningzoekenden beter voorbereid en kunnen ze realistischer hun zoektocht voortzetten.
- **Wonen en zorg.** In maart 2025 is het strategiedocument Woonzorgopgave Gooi en Vechtstreek opgeleverd. De volgende stap is deze strategie te vertalen naar concrete uitvoeringsplannen voor gemeenten. Per gemeente wordt een kansenkaart gemaakt voor de woonzorgopgave. Deze kaart geeft gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartners inzicht in mogelijkheden en knelpunten. Met deze inzichten kunnen zij onderbouwde keuzes maken en samen gerichte actieplannen maken.
- **Public affairs.** Binnen public affairs richten we ons op het beïnvloeden van het maatschappelijke en politieke speelveld. In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 in Gooise Meren hebben we een position paper opgesteld voor de lokale fracties. Dit is een informatieblad over de thema's van Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek. Vooral de ontwikkelopgave in de regio brengen we onder de aandacht. Begin 2026 gaan we met de fracties in gesprek om deze punten verder te bespreken, de urgentie toe te lichten en de samenwerking te versterken.

In november 2025 is Jacqueline van Ham benoemd tot voorzitter van PWG.

## 5.5 AVG en informatiebeveiliging

### Zo gaan wij om met privacy

Met de privacy van onze klanten en medewerkers gaan wij zorgvuldig om. Nieuwe medewerkers krijgen daarom een introductie over het werken met privacygevoelige gegevens. En we houden alle medewerkers regelmatig op de hoogte van privacy-onderwerpen in de media.

### Datalekken

In 2025 zijn er acht datalekken gemeld:

- In vier gevallen ging het om het delen van een enkel persoonsgegeven met een verkeerde instantie.
- In één geval betrof het een gehackt wachtwoord. Maar dit ging over een vervallen applicatie: er waren geen gegevens meer aanwezig.
- In drie gevallen waren meerdere persoonsgegevens gelekt. Daarom deden we melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Het ging hierbij alleen om namen en adressen, dus geen gevoelige persoonsgegevens.

In alle gevallen zijn de getroffen personen geïnformeerd over het datalek en onze acties.

## Verzoek tot inzage

We ontvingen van drie huurders een verzoek tot inzage van gegevens. We hebben de huurders deze gegevens laten inzien. Twee oud-huurders verzochten ons om verwijdering van hun gegevens. Dit hebben wij uitgevoerd voor de dossiers die ouder zijn dan twee jaar.

## Informatiebeveiliging: verhoogde digitale weerbaarheid

De Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 4.0) is een standaard waarmee alle woningcorporaties op een vergelijkbare manier kunnen werken aan informatiebeveiliging. De BIC is gebaseerd op de internationale risico gebaseerde standaarden voor informatiebeveiliging (ISO 27001:2022). Dankzij BIC 4.0 verhogen wij onze digitale weerbaarheid en is onze informatiebeveiliging geborgd. De BIC 4.0 gaat over informatiebeveiliging van organisatie, mens en op fysiek en technisch gebied.

## Stappenplan informatiebeveiliging

In 2025 hebben we diverse stappen gezet in de uitvoering van ons informatiebeveiligingsplan om te voldoen aan de BIC 4.0-standaard. Dat deden we zo:

- We stelden beleidsstukken op over informatiebeveiliging of we actualiseerden bestaand beleid.
- Medewerkers volgden awareness-trainingen om bewust te worden van risico's op informatiebeveiliging, bijvoorbeeld het herkennen van phishing mails.
- We testten ons klantportaal door penetration testing. Hierbij probeerde een onafhankelijke partij toegang te krijgen tot systeem. De beveiliging van ons klantportaal bleek op orde.
- We deden een table top-crisistraining, waarbij een crisissituatie is nagebootst. De bevindingen gebruikten we om ons crisisplan aan te scherpen.

## 5.6 Verslag van de ondernemingsraad

### Wat deed de OR in 2025?

- De werkgroep Organisatieontwikkeling Fase 2 werkte in 2024 en 2025 aan haar advies en presenteerde dit in februari 2025 aan de directeur-bestuurder.
- De OR gaf een positief advies over de actualisatie van het **wervings- en selectiebeleid**.

### Wijziging opzet OR

In 2025 is de opzet van de ondernemingsraad (OR) gewijzigd. De OR van Dudok Wonen bestond uit een dagelijks bestuur (DB) van twee leden, ondersteund door tijdelijke werkgroepen. Begin 2025 vertrok één van de DB-leden. Het lid dat overbleef ronde haar zittingsperiode af. In de zomer zijn nieuwe verkiezingen voorbereid. Tijdens dit proces bleek onvoldoende belangstelling voor deelname aan het dagelijks bestuur.

” korte lijnen en duidelijke aanspreekpunten

### Vertegenwoordiging afdelingen

Maar we willen wel dat medezeggenschap blijft bestaan in onze organisatie. Daarom namen medewerkers het initiatief tot een nieuwe opzet van de OR. Uitgangspunt daarbij is vertegenwoordiging van alle afdelingen. Dit heeft geleid tot de vorming van een vaste OR met zes leden. Ieder lid vertegenwoordigt een afdeling of

organisatieonderdeel. Deze structuur zorgt voor korte lijnen, duidelijke aanspreekpunten en een brede vertegenwoordiging binnen de organisatie.

## 6. Bedrijfsmodel, financiële resultaten en financiële continuïteit

### 6.1 Bedrijfsmodel

Woningcorporaties werken met een bedrijfsmodel dat gericht is op het beschikbaar en betaalbaar houden van sociale huurwoningen. Dit bedrijfsmodel is voor een groot deel afhankelijk van stabiele huurinkomsten, externe financiering tegen gunstige voorwaarden en een efficiënte exploitatie van het woningbezit.

#### Duurzaam bedrijfsmodel onder druk

Maatschappij en politiek willen dat wij ons maximaal inspinnen om te voldoen aan wensen en verplichtingen over nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteit van huurwoningen, betaalbaarheid en leefbaarheid. Alleen als we genoeg geld hebben, kunnen we aan deze wensen en verplichtingen voldoen. Nu en in de toekomst. Dat is een uitdaging. Want onze huurinkomsten stijgen minder snel dan de inflatie en de belastingdruk is toegenomen.

Woningcorporaties zijn integraal belastingplichtig. En door de Europese ATAD-regeling zijn onze rentelasten maar beperkt aftrekbaar.

#### Financiële continuïteit voorop

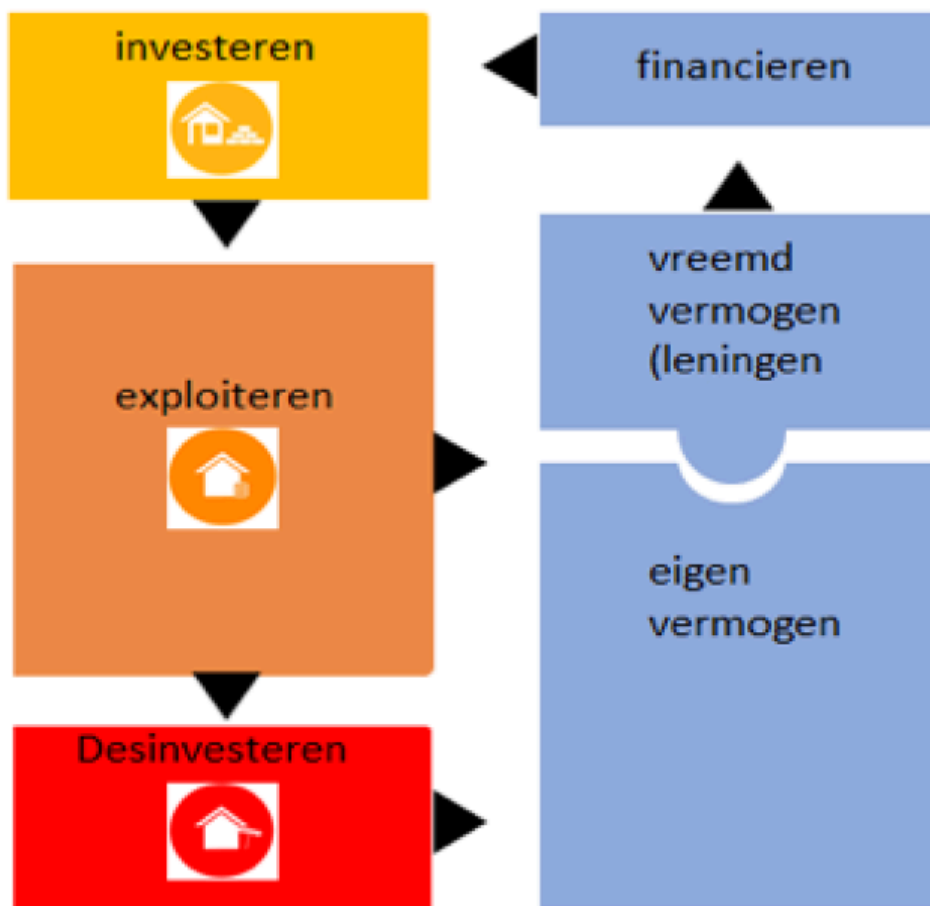
Onze doelgroepen willen we zo goed mogelijk van dienst zijn. Dit vraagt om een juiste samenstelling van producten en diensten. En om een duurzaam en gezond bedrijfsmodel. De doelstelling is om het vermogen van de stichting in te zetten als een revolverend fonds: het geld dat wij investeren, komt uiteindelijk via exploitatie en desinvestering weer beschikbaar voor onze missie. Dit zorgt voor financiële continuïteit.

In ons Financieel Management Beleid hebben we de koppeling beschreven tussen de strategische doelstellingen en de inzet van financiële middelen. Deze uitgangspunten gebruikten we voor de uitwerking van ons portefeuilleplan.

#### Ons vermogen

Vanuit onze volkshuisvestelijke taken kijken we naar het bedrijfsmodel van een vastgoedbelegger. De basiscomponenten van dit model zijn investeren, exploiteren, desinvesteren en het werkzame vermogen. Het werkzame vermogen bestaat uit het eigen vermogen en vreemd vermogen (geleend geld).

Het grootste deel van ons vermogen is geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Een kleiner deel is geïnvesteerd in sociale koopproducten. De investering hierin neemt de komende jaren af: de investering in nieuwe sociale koopproducten is op 1 januari 2025 gestopt. Het model geven we weer in figuur 6.1.

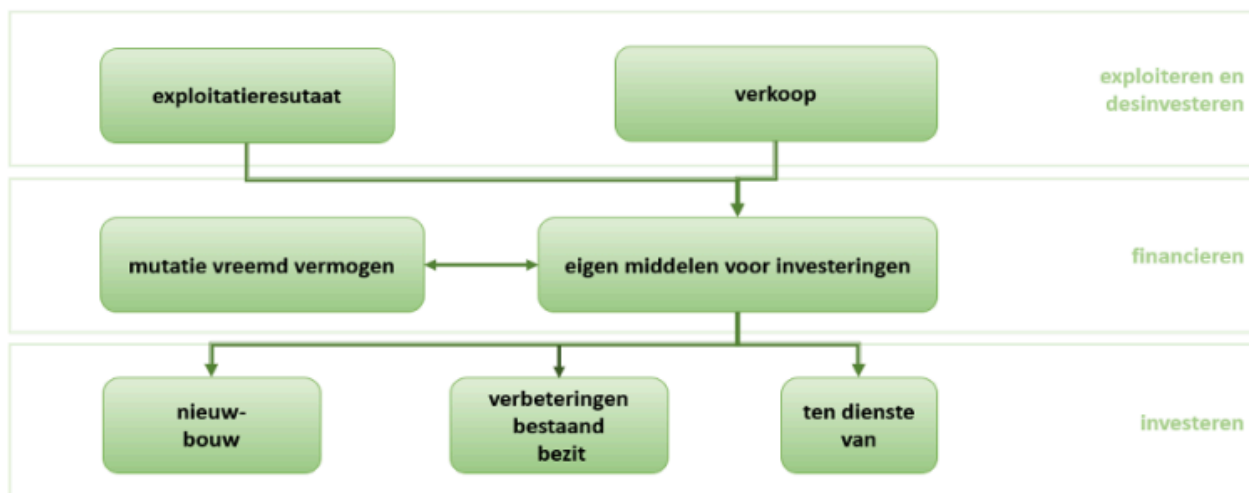


Figuur 6.1: bedrijfsmodel Dudok Wonen

De investeringsuitgaven betalen we uit het exploitatieresultaat, de verkoopopbrengsten en leningen. Het vermogensbeheer moet voldoende robuust zijn om de risico's op te kunnen vangen. Onze risicobereidheid is hierbij gematigd. Goed vastgoed- en portefeuillebeheer is belangrijk voor het behalen van voldoende rendement. Alleen zo kunnen we investeringsuitgaven blijven doen. Dit uit zich in stabiele en gezonde kasstromen.

### Investeringscategorieën en inkomstenbronnen

Om stabiele en gezonde kasstromen te kunnen realiseren, kijken we per investeringscategorie welke middelen nodig zijn en welke inkomsten daarvoor beschikbaar zijn. In ons financiële beleid staat hoe we middelen we verdelen over verschillende soorten investeringen. In figuur 6.2 is deze samenhang weergegeven.



Figuur 6.2: bedrijfsmodel Dudok Wonen op basis van kasstromen

De mutatie vreemd vermogen is het bedrag dat het bedrijfsmodel tekortkomt of overhoudt in een jaar. De mutatie van het vreemde vermogen (leningen) mag niet groter zijn dan het bedrag dat wordt geïnvesteerd in nieuwbouw. Hieronder maken we de samenhang duidelijk.

- **Het bedrijfsmodel** liet in 2025 zien dat een bedrag van € 38,4 miljoen gebruikt werd voor investeringsuitgaven: € 29,7 miljoen aan nieuwbouw en aankoop, € 8,5 miljoen aan investeringen in bestaand bezit en € 0,2 miljoen aan onze eigen huisvesting en ICT van onze eigen organisatie.
- **De middelen voor deze investeringen** kwamen uit de inkomsten uit de exploitatie van € 11,6 miljoen en verkoop van € 18,7 miljoen, totaal € 30,3. Het saldo van de inkomsten en uitgaven uit het bedrijfsmodel was € 8,1 miljoen negatief.
- **De financiële activiteiten** toonden € 7 miljoen aan aflossingen op leningen. In 2025 werden geen nieuwe leningen afgesloten. Hierdoor is de schuld nominaal met € 7 miljoen gedaald. Daarnaast is van Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. in 2025 een dividenduitkering ontvangen van € 2,5 miljoen. Het saldo van de financiële activiteiten was € 4,5 miljoen negatief.
- **De liquide middelen in de toegelaten instelling namen af** met € 12,6 miljoen tot € 1,9 miljoen. Oorzaak is het negatieve saldo van het bedrijfsmodel en het negatieve saldo van de financiële activiteiten. Op geconsolideerde basis namen de liquide middelen met € 13,7 miljoen af tot € 4,9 miljoen.

## 6.2 Vermogensbeheer

De waarde van ons vastgoed is in 2025 toegenomen. We kijken hierbij naar **de marktwaarde in verhuurde staat** als waarderingsgrondslag.

De omvang van onze leningenportefeuille is in 2025 gestegen. De verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen blijft gunstig en steeg van 24% in 2024 naar 27% in 2025.

### Beleidswaarde

We kijken niet alleen naar de marktwaarde in verhuurde staat, maar ook naar de beleidswaarde. Want woningcorporaties realiseren een deel van de marktwaarde niet vanwege maatschappelijke doelstellingen, zoals lagere huren. De beleidswaarde houdt hier rekening mee. De beleidswaarde geldt alleen voor zelfstandige

woongelegenheden en onzelfstandige woongelegenheden. Voor ander vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

### Belangrijke kengetallen

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken voor hun gezamenlijk toezicht de beleidswaarde in de financiële kengetallen LTV (Loan to Value, de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de waarde van het bezit) en Solvabiliteit (Waarde van het bezit in relatie tot het balanstotaal). Deze kengetallen zijn van belang voor de beoordeling van onze financiële continuïteit.

” zekerstellen van onze financiële continuïteit en financierbaarheid

### Financieel beleid en beheer

Met ons financiële beleid stellen we onze financiële continuïteit en financierbaarheid zeker.

Dit doen we doordat:

- we **de kasstromen bewaken**. We zorgen voor een gezonde exploitatiekasstroom. Daarnaast houden we de ingaande en uitgaande kasstromen in hun onderlinge verhouding in evenwicht: investeren, exploiteren en desinvesteren.
- we de gewenste **ontwikkeling van het werkzame vermogen** en de **verhouding tussen vreemd vermogen (= geleend geld) en eigen vermogen** bewaken. Deze verhouding moet zo zijn, dat we financiële risico's kunnen opvangen. Op de korte termijn zorgen we voor voldoende liquiditeit en sturen we op kasstromen.

Onze Financieringsstrategie is de uitwerking van het Financieel Management Beleid. Op basis van dit document bepalen we de invulling van de externe financieringsbehoefte. Het document zorgt ervoor dat we een financieringspositie en -structuur bereiken die aansluit bij onze langetermijndoelstellingen.

### Vermogensontwikkeling 2025

De winst-en-verliesrekening laat het jaarresultaat zien. Dit resultaat is per definitie gelijk aan de verandering van het eigen vermogen. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen is € 117,9 miljoen. In 2024 was dit €2,7 miljoen. Als gevolg van dit resultaat is het eigen vermogen gestegen van €1.170,1 miljoen in 2024 naar € 1.288,0 miljoen in 2025. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen droegen met € 97.2 miljoen het meest bij aan het resultaat. In 2024 waren de niet-gerealiseerde waardeveranderingen €-10,4 miljoen.

## 6.3 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit op korte en middellange termijn bewaken we door:

- **voldoende liquiditeit passend bij ons bedrijfsmodel**. Zo kunnen we voldoen aan de verplichtingen op de korte termijn.
- **adequate solvabiliteit**: vermogensstructuur passend bij het risicoprofiel van onze activiteiten voor de (middel)lange termijn. Daarbij lenen we minder dan maximaal mogelijk is en kijken we goed naar de verdien capaciteit van het vastgoed.
- **blijvend te voldoen aan de financiële normen** van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

## Autoriteit Woningcorporaties

De Aw beoordeelt ons functioneren. Dit doet zij op basis van de jaarrekening en het jaarverslag, de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prognosegegevens (dPi). Het integrale toezicht is gericht op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen.

### Beoordeling rechtmatigheid

In 2025 informeerde de Aw naar een vermoedelijke overschrijding van de norm voor de huursombenadering. Het ging echter niet om een overschrijding. We hebben lokale prestatieafspraken gemaakt, waarin de inkomensafhankelijke huurstijgingen uitgesloten zijn van de huursomberekening. Wij hadden deze individuele huurverhogingen niet goed verwerkt in de berekeningen in de dVi2024 (de verantwoordingsinformatie over 2024). Deze vergissing hebben wij hersteld. De beoordeling rechtmatigheid over verslagjaar 2024 heeft niet geleid tot aanwijzingen.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

We voldoen aan de eisen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt. De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in 2025 tot de gewenste borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2025–2027.

Met deze borgbaarheidsverklaring kunnen we gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW. Ook kunnen we voorzien in de verwachte financieringsbehoefte voor 2026 en 2027.

### Kengetallen voor beoordeling financiële continuïteit

Aw en WSW gebruiken financiële kengetallen voor de beoordeling van de financiële continuïteit en kengetallen voor de beoordeling financiële discontinuïteit. De ratio's voor financiële discontinuïteit zijn voor Aw en WSW van belang als een toegelaten instelling in financiële stress raakt of dreigt te raken.

### Interest Coverage Ratio (ICR)

Dit kengetal geeft weer hoeveel keer de rentelast kan worden betaald uit de operationele kasstroom vóór rente. Dit noemen we de rentedekkinggraad. Als het kengetal lager is dan 1, dan is de netto operationele kasstroom te laag om de rente te kunnen betalen. De normen die Aw en WSW gebruiken, zijn een bovengrens (maximum) of ondergrens (minimum). Figuur 6.3 geeft de Interest Coverage Ratio voor de komende jaren weer. De kolom '2025' bevat de realisatie over dat jaar. In de kolommen vanaf 2025 zijn de begrotingscijfers te zien. In de meerjarenbegroting 2026–2030 voldoen ook de prognosejaren aan de WSW-normen.

| ICR                    | norm | 2025       | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | voldaan |
|------------------------|------|------------|------|------|------|------|------|---------|
| Daeb                   | 1,4  | <b>2,6</b> | 1,7  | 2,1  | 2,8  | 2,5  | 2,1  | ja      |
| niet-Daeb              | 1,8  | <b>2,7</b> | 2,8  | 3,7  | 4,3  | 4,0  | 4,3  | ja      |
| niet-Daeb verbindingen | 1,8  | 100        | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | ja      |
| enkelvoudig            | 1,4  | <b>2,6</b> | 2,0  | 2,4  | 3,1  | 2,8  | 2,5  | ja      |
| geconsolideerd         | 1,4  | <b>2,8</b> | 2,3  | 2,7  | 3,4  | 3,0  | 2,7  | ja      |

Figuur 6.3: ICR, 2025 tot en met 2030

Bij het opstellen van de begroting gebruiken wij signaalwaardes voor de ICR (Interest Coverage Ratio) DAEB en niet-DAEB. Deze zijn hoger dan de norm, namelijk 1,7 voor DAEB en 2,1 voor niet-DAEB. De onzekerheden ten aanzien van de huurinkomsten als gevolg van politieke ingrepen en de ontwikkeling van de markttrentes zijn groot. De signaalwaarde is bedoeld om onverwachte tegenvallers ten opzichte van de begroting te kunnen opvangen. De ICR in 2028 en 2029 vinden wij te hoog. Dit komt voort uit de termijn waarop we kijken naar het voldoen aan onze interne norm. In de begroting 2026 gaan we ervan uit dat de ICR over 10 jaar moet voldoen aan de signaalwaarde. De belangrijkste componenten die van invloed zijn op de uitkomst van de ICR zijn de onderhoudskosten en de rentelasten. De rentelasten komen voort uit onze nieuwbouwinvesteringen. De realiteit was dat een aantal investeringen meer tijd vergen dan oorspronkelijk aangenomen. Daardoor schuift ook de rentelast door naar latere jaren en komt de ICR later op de signaalwaarde uit. We herijken onze signaalwaardes in 2026 waardoor de investeringsruimte die jaren toeneemt en daarmee de ICR in 2028/29 lager wordt.

### Loan to Value (LTV)

De LTV geeft de verhouding aan tussen de nominale schuld en de beleidswaarde. De verbindingen (Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V.) hebben geen externe leningen.

De norm is de bovengrens. De waardes moeten dus onder de norm blijven. Hier voldoen we aan, zoals blijkt uit figuur 6.4.

| LTV                    | norm | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | voldaan |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Daeb                   | 70%  | 40%  | 30%  | 32%  | 33%  | 32%  | 32%  | ja      |
| niet-Daeb              | 70%  | 17%  | 12%  | 12%  | 12%  | 12%  | 12%  | ja      |
| niet-Daeb verbindingen | 70%  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | ja      |
| enkelvoudig            | 70%  | 27%  | 25%  | 26%  | 27%  | 26%  | 27%  | ja      |
| geconsolideerd         | 70%  | 24%  | 24%  | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  | ja      |

Figuur 6.4: Loan To Value, 2025 tot en met 2030

### Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de verhouding tussen eigen vermogen en de totale balanswaarde op basis van beleidswaarde. De norm is de ondergrens. De waardes moeten dus boven de norm blijven. Hier voldoen we aan: zie figuur 6.5.

| Solvabiliteit          | norm | 2025        | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | voldaan |
|------------------------|------|-------------|------|------|------|------|------|---------|
| Daeb                   | 30%  | <b>74%</b>  | 76%  | 76%  | 75%  | 75%  | 75%  | ja      |
| niet-Daeb              | 30%  | <b>86%</b>  | 89%  | 89%  | 89%  | 90%  | 90%  | ja      |
| niet-Daeb verbindingen | 30%  | <b>100%</b> | 99%  | 99%  | 99%  | 99%  | 99%  | ja      |
| enkelvoudig            | 30%  | <b>73%</b>  | 75%  | 75%  | 74%  | 74%  | 74%  | ja      |
| geconsolideerd         | 30%  | <b>73%</b>  | 75%  | 75%  | 74%  | 74%  | 74%  | ja      |

Figuur 6.5: solvabiliteit, 2025 tot en met 2030

## Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van de schuld en de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de leningen mag niet hoger zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat voor DAEB en niet-DAEB. Deze ratio noemen we een discontinuïteitsratio. Zo'n ratio is belangrijk als een toegelaten instelling in financiële stress dreigt te raken of raakt. In figuur 6.6 is de dekkingsratio voor de komende jaren te zien.

| Dekkingsratio marktwaarde | norm | 2025       | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | voldaan |
|---------------------------|------|------------|------|------|------|------|------|---------|
| Dekkingsratio Daeb        | 70%  | <b>24%</b> | 19%  | 20%  | 21%  | 20%  | 21%  | ja      |
| Dekkingsratio niet-Daeb   | 70%  | <b>12%</b> | 10%  | 10%  | 9%   | 9%   | 9%   | ja      |

Figuur 6.6: dekkingsratio, 2025 tot en met 2030

## 💡 DAEB en niet-DAEB: het verschil

Woningcorporaties voeren diensten uit van algemeen economisch belang: afgekort DAEB. Ze bouwen, verhuren en beheren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen.

Daarnaast heeft Dudok Wonen ook niet-DAEB-activiteiten: bouwen, verhuren en beheren van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfstvastgoed. In de Woningwet staat, dat woningcorporaties hun DAEB-activiteiten moeten scheiden van niet-DAEB-activiteiten.

## Onderpandratio

De onderpandratio is de verhouding tussen de marktwaarde van het bezit dat door de toegelaten instelling in onderpand is gegeven bij het WSW en de marktwaarde van de leningenportefeuille. Deze ratio noemen we een discontinuïteitsratio. Zo'n ratio is belangrijk als een toegelaten instelling in financiële stress dreigt te raken of raakt. De marktwaarde van de schuld mag niet hoger zijn dan 70% van de marktwaarde van het bezit dat in onderpand is gegeven aan het WSW. Onze onderpandratio voor de komende jaren geven we weer in figuur 6.7.

| Onderpandratio | norm | 2025       | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | voldaan |
|----------------|------|------------|------|------|------|------|------|---------|
| enkelvoudig    | 70%  | <b>17%</b> | 17%  | 18%  | 19%  | 18%  | 19%  | ja      |

Figuur 6.7: onderpandratio, 2025 tot en met 2030

## Streefwaarde gemiddeld leenbedrag

Voor aanvullende sturing op onze vermogensverhouding gebruiken we een streefwaarde voor het gemiddelde leenbedrag per huurwoning. Dit heet het 'average loan amount'. Hiermee wordt het aantal verhuureenheden (eenheden die kasstroom opleveren) gekoppeld aan de omvang van de leningenportefeuille. In 2025 was de gemiddelde lening per gewogen verhuureenheid afgerond € 42.628. Voor 2026–2030 is de streefwaarde gesteld op € 61.335. De hoogte van de streefwaarde wordt mede bepaald door de verwachte renteontwikkeling op de kapitaalmarkt.

## Financiering

Het schuldrestant van de leningenportefeuille daalde in 2025 met € 7 miljoen. De daling was gelijk aan het totaal aan aflossingen van Stichting Dudok Wonen: dit was € 7 miljoen in 2025. Er vond in 2025 geen nieuwe financiering plaats.

Onze leningenportefeuille bestaat helemaal uit DAEB-financiering en is volledig door het WSW geborgd. Dit is het verloop in 2025 van de nominale leningenportefeuille:

*Bedragen (x €1.000)*

| <b>Stichting Dudok Wonen</b> | <b>Totaal 2025</b> |
|------------------------------|--------------------|
| Schuldrestant 1 januari      | 225.788            |
| Aflossing                    | -6.995             |
| Opname                       | 0                  |
| Schuldrestant 31 december    | 218.793            |

*Figuur 6.8: nominaal schuldrestant, aflossing en opname 2025 Stichting Dudok Wonen*

Goois Wonen B.V. had geen externe financiering in 2025.

### Liquiditeit

De kaspositie van Dudok Wonen en Goois Wonen B.V. is voldoende om de verplichtingen op de korte termijn op te vangen. De kaspositie van de stichting kwam uit op een positief saldo van € 1,9 miljoen op 31 december 2025. De kaspositie van de verbindingen Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. kwam uit op een positief saldo van € 3 miljoen op 31 december 2025.

Sinds 2017 geldt een administratieve scheiding tussen de DAEB-tak en niet-DAEB-tak in de toegelaten instelling. Ook de kasstromen zijn gescheiden. Het liquiditeitssaldo van de DAEB-tak was eind 2025 € -21,9 miljoen en van de niet-DAEB-tak € 23,8 miljoen. De niet-DAEB-leent via een rekeningcourantfaciliteit geld uit aan DAEB. Daardoor komt de DAEB-tak uit op een liquide positie van € 0 miljoen en de niet-DAEB-tak op € 1,9 miljoen.

### Interne financiering

Vanwege de scheiding DAEB en niet-DAEB verstrekte de DAEB-tak op 1 januari 2017 een interne lening aan de niet-DAEB-tak van € 101,5 miljoen. De niet-DAEB tak lost deze interne lening volledig af aan de DAEB-tak volgens een intern schema. In 2025 is € 4,0 miljoen afgelost op de interne lening. Het saldo van de interne lening is € 41,6 miljoen op 31 december 2025.

### Vooruitblik tot 2030

Wat is de financieringsbehoefte van Stichting Dudok Wonen voor de komende jaren? Dat geven we gescheiden weer voor het DAEB-deel en het niet-DAEB-deel. Vervolgens geven we de financieringsbehoefte weer van Goois Wonen B.V.

(bedragen x € 1 miljoen)

| Stichting Dudok Wonen DAEB                 | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2026-2030     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Liquide middelen DAEB per 1-1</b>       | -            | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,1</b>   | -             |
| Exploitatie                                | 3,8          | 6,8          | 11,6         | 11,2         | 9,2          | 42,6          |
| Desinvesteringen                           | 14,1         | 28,0         | 22,2         | 25,0         | 28,7         | 118,0         |
| <b>Inkomsten</b>                           | <b>17,9</b>  | <b>34,8</b>  | <b>33,8</b>  | <b>36,2</b>  | <b>37,9</b>  | <b>160,6</b>  |
| Investerings nieuwbouw                     | -29,2        | -19,5        | -19,9        | -35,9        | -33,9        | -138,4        |
| Investerings bestaand bezit                | -10,3        | -17,6        | -33,0        | -18,9        | -16,9        | -96,8         |
| Aankoop en FVA                             | -2,2         | -2,3         | -2,4         | -2,4         | -2,5         | -11,8         |
| Overige                                    | -0,7         | -0,8         | -0,8         | -0,8         | -0,8         | -3,9          |
| <b>Uitgaven</b>                            | <b>-42,5</b> | <b>-40,1</b> | <b>-56,1</b> | <b>-58,1</b> | <b>-54,1</b> | <b>-250,9</b> |
| <b>Saldo inkomsten en uitgaven</b>         | <b>-24,6</b> | <b>-5,3</b>  | <b>-22,3</b> | <b>-21,9</b> | <b>-16,2</b> | <b>-90,3</b>  |
| Aflossingsverplichtingen Daeb financiering | -2,9         | -25,0        | -17,7        | -11,7        | -2,6         | -59,9         |
| Ontvangsten aflossingen interne lening     | 14,7         | -            | -            | -            | -            | 14,7          |
| Daeb financiering o/g                      | 21,6         | 38,9         | 33,6         | 14,9         | 14,2         | 123,2         |
| <b>Saldo financieringskasstromen</b>       | <b>33,5</b>  | <b>13,9</b>  | <b>15,9</b>  | <b>3,3</b>   | <b>11,6</b>  | <b>78,1</b>   |
| Saldo kasstromen totaal                    | 8,8          | 8,5          | -6,4         | -18,6        | -4,6         | -12,2         |
| Kortgeldmutaties                           | -8,8         | -8,5         | 6,4          | 18,7         | 4,7          | 12,4          |
| <b>Liquide middelen DAEB per 31-12</b>     | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,2</b>   | <b>0,2</b>    |

Figuur 6.9: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, DAEB

## Financieringsbehoefte

In tabel 6.9 ziet u dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in de DAEB € 90,3 miljoen negatief is in de periode 2026–2030. De financieringsbehoefte is € 123,2 miljoen. Dit is inclusief de herfinanciering van de aflossingsverplichtingen en ontvangsten op de aflossing van de interne lening van per saldo € 14,7 miljoen. Deze financieringsbehoefte wordt ingevuld door nieuw aan te trekken DAEB-financiering die is geborgd door het WSW.

DAEB heeft een rekeningcourant bij niet-DAEB. De niet-DAEB-tak leent de liquide middelen die het voor korte tijd over heeft, uit aan DAEB. In de kortgeldmutaties is het verloop hiervan te zien.

Op 31 december 2025 was de vordering in rekeningcourant van niet-DAEB op DAEB € 21,9 miljoen. Het verwachte verloop van de rekeningcourant is te zien in de kortgeldmutaties.

## Leningenportefeuille

De leningenportefeuille stijgt in 2026 met € 18,7 miljoen. We trekken voor € 21,6 miljoen nieuwe financiering aan en lossen € 2,9 miljoen op bestaande leningen af. Deze stijging van de leningenportefeuille noemen we uitbreidingsfinanciering. Uitbreidingsfinanciering wordt alleen aangetrokken bij nieuwbouw of aankoop. Een

gedeelte van de investeringen nieuwbouw is nog niet in uitvoering. Daardoor kunnen we nog bijsturen in onze investeringsuitgaven.

(bedragen x € 1 miljoen)

| Stichting Dudok Wonen niet-DAEB                 | 2026         | 2027         | 2028        | 2029        | 2030        | 2026-2030    |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Liquide middelen niet-DAEB per 1-1</b>       | <b>1,9</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,1</b>  | <b>0,2</b>  | <b>0,2</b>  | <b>1,9</b>   |
| Exploitatie                                     | 3,7          | 4,5          | 5,4         | 5,2         | 6,1         | 24,9         |
| Desinvesteringen                                | 6,0          | 1,5          | 0,7         | 13,6        | 1,4         | 23,2         |
| <b>Inkomsten</b>                                | <b>9,7</b>   | <b>6,0</b>   | <b>6,1</b>  | <b>18,9</b> | <b>7,5</b>  | <b>50,0</b>  |
| Investeringen nieuwbouw                         | -5,7         | -7,9         | -0,9        | -0,7        | -4,0        | -19,2        |
| Investeringen bestaand bezit                    | -1,9         | -8,7         | -1,4        | -2,0        | -1,2        | -15,1        |
| Nieuwbouw koop en FVA                           | -            | -            | -           | -           | -           | -            |
| Overige   | -            | -            | -           | -           | -           | -34,2        |
| <b>Uitgaven</b>                                 | <b>-7,6</b>  | <b>-16,5</b> | <b>-2,2</b> | <b>-2,7</b> | <b>-5,2</b> | <b>-34,2</b> |
| <b>Saldo inkomsten en uitgaven</b>              | <b>2,1</b>   | <b>-10,5</b> | <b>4,0</b>  | <b>16,2</b> | <b>2,2</b>  | <b>15,7</b>  |
| Aflossingsverplichtingen niet-Daeb financiering | -            | -            | -           | -           | -           | -            |
| Aflossingen interne lening                      | -5,7         | -            | -           | -           | -           | -5,7         |
| niet-Daeb financiering o/g                      | -            | -            | -           | -           | -           | -            |
| Ontvangsten uit verbindingen                    | -7,0         | 2,0          | 2,5         | 2,5         | 2,5         | 2,5          |
| <b>Saldo financieringskasstromen</b>            | <b>-12,7</b> | <b>2,0</b>   | <b>2,5</b>  | <b>2,5</b>  | <b>2,5</b>  | <b>-3,2</b>  |
| Saldo kasstromen totaal                         | -10,6        | -8,5         | 6,5         | 18,7        | 4,7         | 10,7         |
| Kortgeldmutaties                                | 8,8          | 8,5          | -6,4        | -18,7       | -4,7        | -12,4        |
| <b>Liquide middelen niet-DAEB per 31-12</b>     | <b>0,1</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,2</b>  | <b>0,2</b>  | <b>0,2</b>  | <b>0,2</b>   |

Figuur 6.10: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, niet-DAEB

Uit figuur 6.10 blijkt dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in niet-DAEB € 15,7 miljoen positief is in de periode 2026–2030. In ontvangsten uit verbindingen is in totaal € 11,5 miljoen aan voorgenomen dividendontvangsten uit verbindingen opgenomen. Het plan is om in 2026 aan DAEB een intern dividend uit te keren van € 9 miljoen. De financiering in de niet-DAEB bestaat uit de interne lening die door DAEB is verstrekt. Hierop wordt in totaal € 5,7 miljoen afgelost. Niet-DAEB heeft een positieve invloed op de financiële positie en de kengetallen van Stichting Dudok Wonen als geheel.

(bedragen x € 1 miljoen)

| <b>Goois Wonen B.V.</b>                        | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028</b> | <b>2029</b> | <b>2030</b> | <b>2026-2030</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| <b>Liquide middelen verbindingen per 1-1</b>   | <b>3,0</b>  | <b>3,4</b>  | <b>3,4</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>7,4</b>       |
| Exploitatie                                    | 2,5         | 2,1         | 2,7         | 2,6         | 2,8         | 12,7             |
| Desinvesteringen                               | -           | -           | -           | -           | -           | -                |
| <b>Inkomsten</b>                               | <b>2,5</b>  | <b>2,1</b>  | <b>2,7</b>  | <b>2,6</b>  | <b>2,8</b>  | <b>12,7</b>      |
| Investerings nieuwbouw                         | -           | -           | -           | -           | -           | -                |
| Investerings bestaand bezit                    | -0,1        | -0,1        | -0,1        | -0,1        | -0,1        | -0,5             |
| Aankoop en FVA                                 | -           | -           | -           | -           | -           | -                |
| Overige  | -           | -           | -           | -           | -           | -                |
| <b>Uitgaven</b>                                | <b>-0,1</b> | <b>-0,1</b> | <b>-0,1</b> | <b>-0,1</b> | <b>-0,1</b> | <b>-0,5</b>      |
| <b>Saldo inkomsten en uitgaven</b>             | <b>2,4</b>  | <b>2,0</b>  | <b>2,6</b>  | <b>2,5</b>  | <b>2,7</b>  | <b>12,2</b>      |
| Aflossingsverplichtingen                       | -           | -           | -           | -           | -           | -                |
| Financiering o/g                               | -           | -           | -           | -           | -           | -                |
| Uitgaven aan verbindingen                      | -2,0        | -2,0        | -2,5        | -2,5        | -2,5        | -11,5            |
| <b>Saldo financieringskasstromen</b>           | <b>-2,0</b> | <b>-2,0</b> | <b>-2,5</b> | <b>-2,5</b> | <b>-2,5</b> | <b>-11,5</b>     |
| Saldo kasstromen totaal                        | 0,4         | -           | 0,1         | -           | 0,2         | 0,7              |
| <b>Liquide middelen verbindingen per 31-12</b> | <b>3,4</b>  | <b>3,4</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,7</b>  | <b>8,1</b>       |

*Figuur 6.11: toekomstige financieringsbehoefte verbindingen*

### Financieringsbehoefte Goois Wonen B.V.

Stichting Dudok Wonen heeft twee dochterondernemingen. Dit zijn Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. Alleen in Goois Wonen B.V. vinden activiteiten plaats. De cijfers gaan daarom bijna alleen over Goois Wonen B.V. Deze twee dochterondernemingen zijn zogeheten verbindingen.

Uit figuur 6.11 blijkt, dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in Goois Wonen B.V. € 12,2 miljoen positief is in de periode 2026-2030. De uitgaven aan deze verbindingen bestaan uit voorgenomen dividenduitkeringen aan Stichting Dudok Wonen voor een bedrag van in totaal € 11,5 miljoen. Goois Wonen B.V. draagt substantieel bij aan de investeringskracht van Dudok Wonen en heeft een positieve invloed op de geconsolideerde financiële positie en kengetallen van Dudok Wonen.

” Goois Wonen draagt bij aan de investeringskracht van Dudok Wonen

## 6.4 Treasury

Treasury is het beheer van de financiële middelen, geldstromen en risico's van een organisatie. Alle treasurykaders en -activiteiten zijn beschreven in ons Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB). We hebben dit nader uitgewerkt in ons **Treasury Statuut**. De financiering op de korte en de lange termijn is geborgd. Hierbij

blijven we binnen de wettelijke, door ons aanvaarde risicogrenzen.

## Soorten financiële risico's

We lopen renterisico, herfinancieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Het renterisico is het grootst. Op de bestaande schuld willen we niet meer dan 15% renterisico per jaar lopen. Het renterisico volgens de Aw/WSW-methodiek komt uit op 'midden-laag'. Onze interne renterisiconorm van 15% overschrijden we in 2027. Dit komt door een de rollover-lening gekoppeld aan de renteswap. Deze renteswap eindigt in 2027. De roll-over-lening wordt tegelijkertijd afgelost.

## Rentederivaten

Derivaten gebruiken we alleen om financiële (rente)risico's te verkleinen. Na 2010 hebben we geen nieuwe rentederivaten meer afgesloten. Dus ook in 2025 niet. We weten wat de mogelijkheden zijn van het gebruik van rentederivaten. Toch geven we de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's met traditionele instrumenten. De bestaande derivatencontracten houden we aan, voor zover ze niet leiden tot een ongewenst beslag op de liquiditeit. Op dit moment hebben we nog één renteswap (zie figuur 6.12).

(bedragen x €1.000)

| Tegenpartij      | Bedrag<br>nominaal | Rentepercentage | startdatum | einddatum  | marktwaaarde<br>31-12-2025 | Clausule<br>marktwaaarde<br>verrekening |     |
|------------------|--------------------|-----------------|------------|------------|----------------------------|---|-----|
|                  |                    | variabel        | vast       |            |                            |   |     |
| ING Bank<br>N.V. | 25.000             | 3M<br>euribor   | 4,52%      | 30-11-2007 | 30-11-2027                 | -1.148.850                              | Nee |

Figuur 6.12: rentederivaten per 31-12-2025

” spreiden en beperken van renterisico's

## Bepalingen die het toezicht belemmeren

De genoemde derivatencontracten hebben geen bepalingen die het toezicht belemmeren. Dit betekent dat Dudok Wonen voldoet aan de eisen die de toezichthouder stelt aan financiële instrumenten.

## Beleggingen

We hebben tegoeden op bankrekeningen bij enkele Nederlandse banken. Deze banken voldoen per 31 december 2025 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. Deze credit rating is een onafhankelijk oordeel over de financiële betrouwbaarheid.

In 2025 ondernamen we buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten.

## Treasury Statuut

In het Treasury Statuut is vastgelegd hoe de planning, uitvoering en administratie moeten verlopen. Het gaat hierbij om zaken die samenhangen met beleggingen, financiering en rentemanagement, inclusief financiële derivaten.

## Interne organisatie financiële derivaten en beleggingen

Onze treasury-organisatie over het aangaan en de beheersing van financiële derivaten en beleggingen hebben we ingericht volgens de wettelijke bepalingen uit de Woningwet. Deze bepalingen zijn neergelegd in het RFBB en uitgewerkt in het Treasury Statuut. Er is een scheiding tussen de beschikkende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies. Dit heet een 'controletechnische functiescheiding'. Bij iedere financiële transactie vindt autorisatie plaats door twee functionarissen: het 'vier-ogenprincipe'. In het Treasury Statuut staat hoe we besluiten op basis van een transactievoorstel nemen en uitvoeren. In de treasury-organisatie hebben deze functionarissen een rol:

- De **directeur-bestuurder** neemt op basis van het Treasury Jaarplan transactiebesluiten die de **adviseur Financieel Management** opstelt.
- De **adviseur Financieel Management** stelt de besluiten op en zorgt voor de voorbereiding en uitvoering van genomen besluiten.
- De **manager Financiën** en de **externe treasury-deskundige** hebben een adviserende rol bij de voorbereiding.
- De **administratief medewerker** heeft de registrerende functie.

## Treasury Rapportages

De directeur-bestuurder ontvangt drie keer per jaar een Treasury Rapportage. Deze rapportages zijn onderdeel van de Planning & Control-cyclus. In 2025 zijn drie Treasury Rapportages opgesteld. De raad van commissarissen laat zich via haar auditcommissie informeren aan de hand van deze rapportages in haar vergaderingen. De accountant heeft een controlerende rol.

## Besluitvorming

Minimaal drie keer per jaar overlegt de Treasury Commissie over treasury-zaken. De Directeur-bestuurder zit de Treasury Commissie voor. In 2025 hield de Treasury Commissie vier vergaderingen. Eén van deze vergaderingen was de jaarlijkse Treasury Risicosessie.

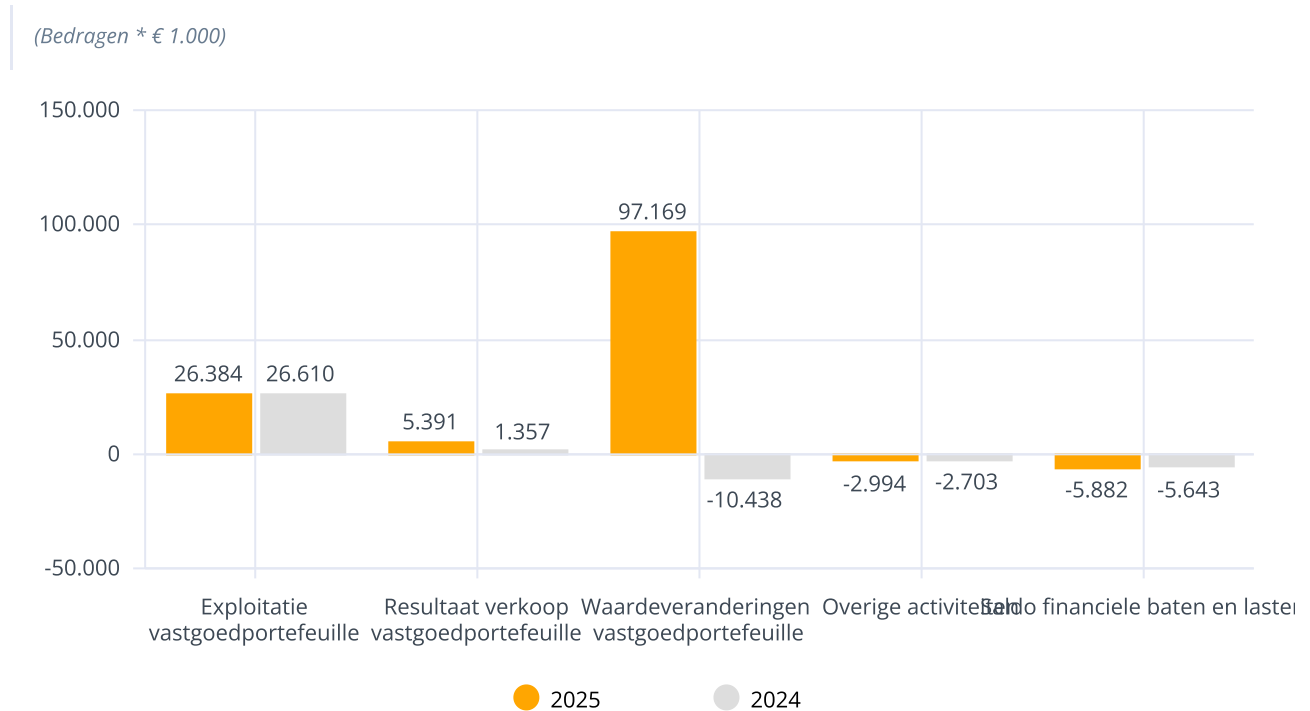
De Treasury Commissie bestaat uit deze functionarissen:

- directeur-bestuurder
- adviseur Financieel Management
- manager Financiën
- externe treasury-deskundige

## 6.5 Financiële exploitatie

### Analyse van het jaarresultaat

Het geconsolideerde bedrijfsresultaat voor belastingen over 2025 bedraagt € 120,1 miljoen (2024: € 9,2 miljoen). De opbouw van dit resultaat wordt in onderstaande grafiek getoond.



Figuur 6.5.1: resultaten per activiteit

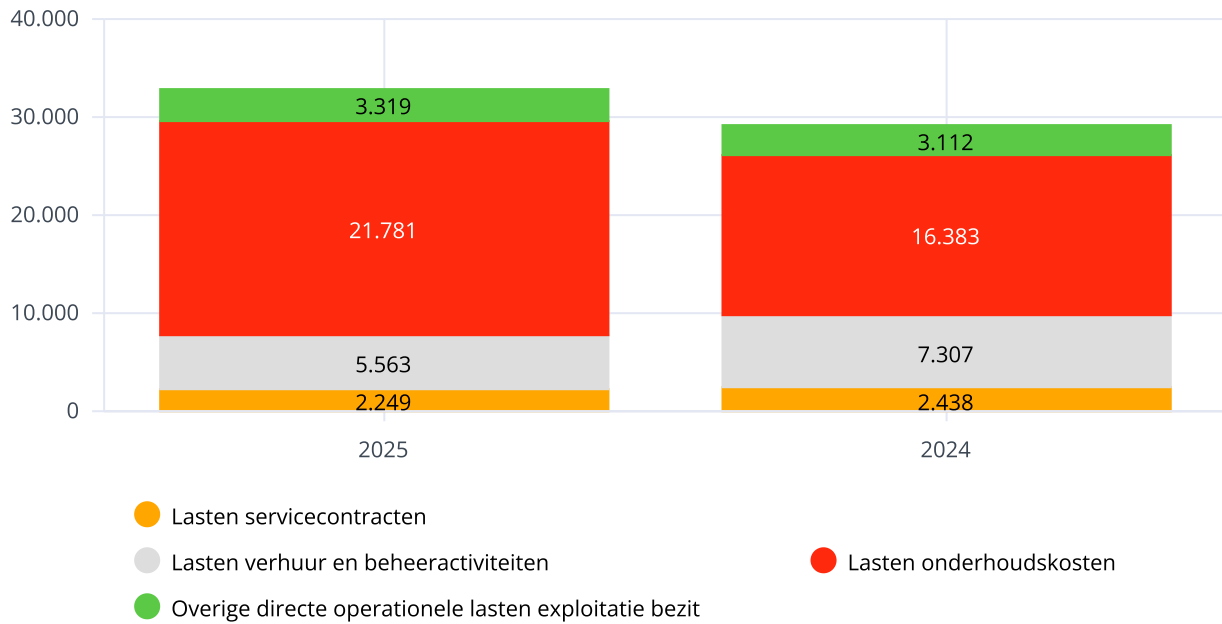
De winst- en verliesrekening wordt op functionele basis gepresenteerd in de jaarrekening. De functionele indeling geeft een beter inzicht in de samenstelling van de verschillende bedrijfsactiviteiten (verhuur, verkoop en onderhoud) dan de categoriale indeling. Het maakt voor het totale resultaat niet uit of de categoriale of functionele indeling wordt gehanteerd. Het onderscheid zit in de wijze van presentatie van kosten en opbrengsten.

### Netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille

Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille bedraagt € 26,4 miljoen. Ten opzichte van 2024 (€ 26,6 miljoen) is sprake van een daling van € 0,2 miljoen.

De huuropbrengsten over 2025 zijn hoger dan de huuropbrengsten over 2024 (€ 3,6 miljoen). Dit is het gevolg van huurverhogingen, harmonisaties en opleveringen nieuwbouw. Wel was over 2024 sprake van een lagere huurderiving (2,71% versus 3,01% in 2024).

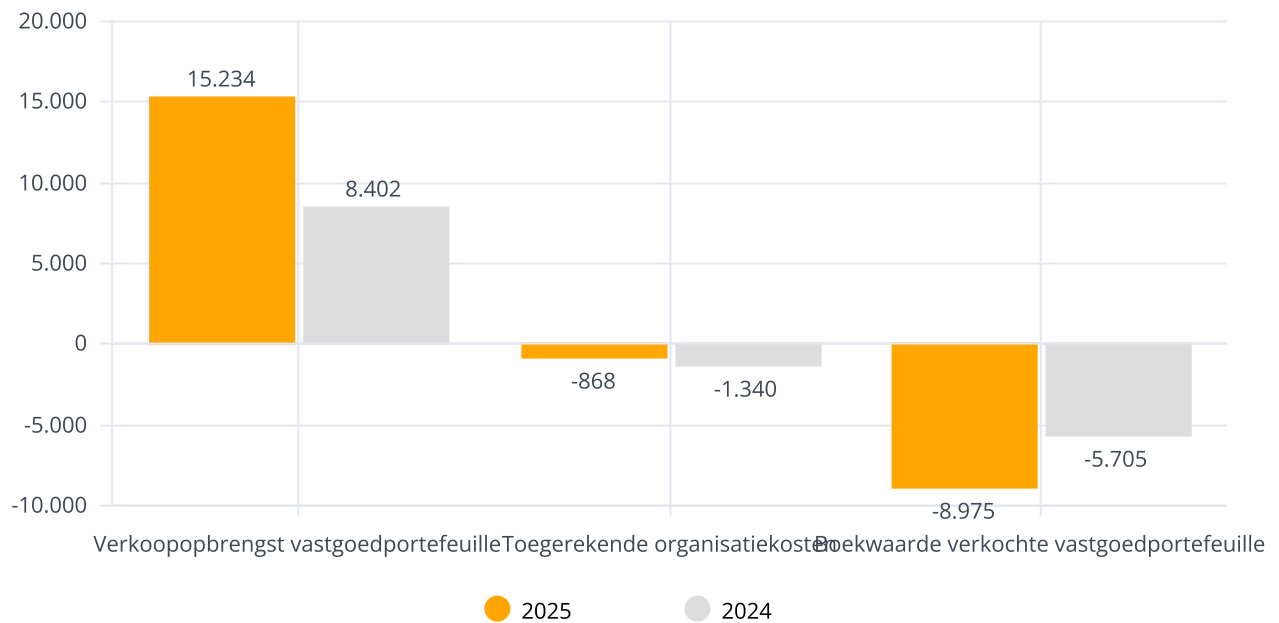
De lasten bedragen in 2025 € 32,9 miljoen (2024: € 29,2 miljoen). De stijging is met name het gevolg van hogere onderhoudskosten. De onderhoudskosten zijn met € 5,4 miljoen gestegen naar € 21,8 miljoen (2024: € 16,4 miljoen). Dit is een gevolg van zowel kostenstijgingen, als van een groter aantal uitgevoerde onderhoudsactiviteiten.



Figuur 6.5.2: lasten exploitatie vastgoedportefeuille

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille over 2025 bedraagt € 5,4 miljoen (2024: € 1,4 miljoen).



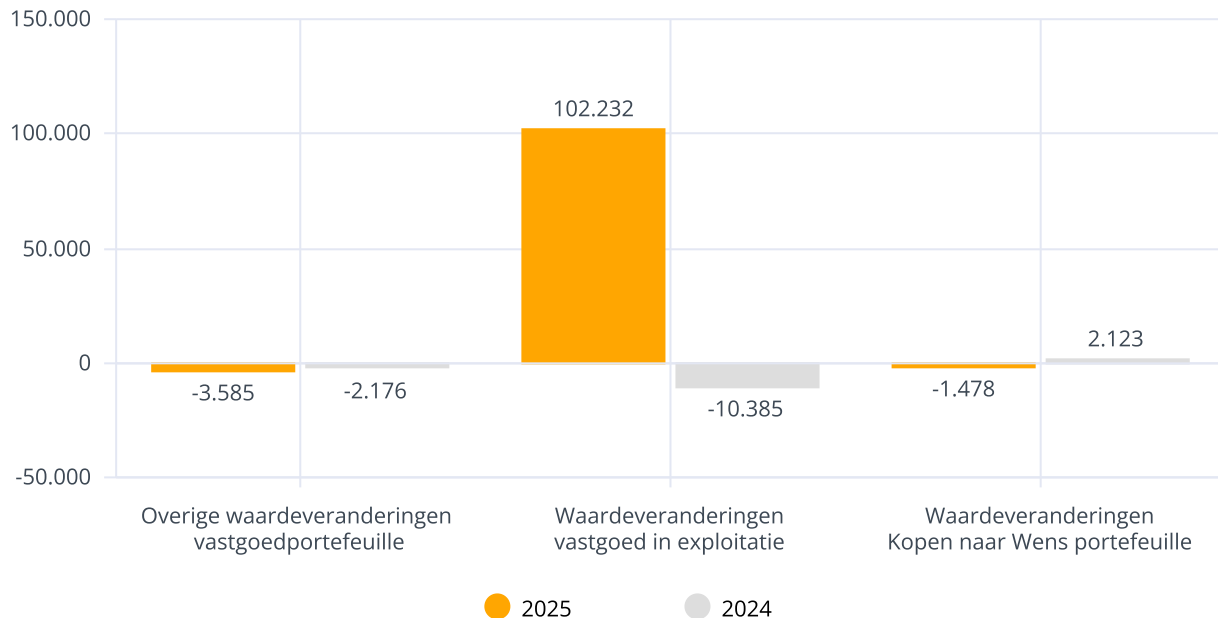
Figuur 6.5.3: resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat is hoger dan 2024. In 2025 werden 38 woningen, 5 garageboxen verkocht en 9 KGK bijkopen grond. In 2024 waren dit 22 woningen en 9 KGK bijkopen grond.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de mutatie in waardering van de marktwaarde van de post vastgoedbeleggingen op de balans. Deze post bestaat uit de marktwaarde van de Daeb en niet-Daeb vastgoedbeleggingen in exploitatie; Kopen naar Wens en het vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

De waardeveranderingen in 2025 kunnen als volgt worden weergegeven:



Figuur 6.5.4: niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Het totale ongerealiseerde waarderingsresultaat voor deze posten is voor 2025 € 97,2 miljoen. Dit is met name het gevolg van de waardestijging van € 102,2 miljoen voor het vastgoed in exploitatie (2024: € -/10,4 miljoen). Deze waardestijging is het gevolg van bijstelling van de parameters en uitgangspunten bij de waardering op basis van de marktwaarde.

De waardering van het product Kopen naar Wens is gedaald met € 2,6 miljoen (2024: € 2,1 miljoen). Dit is het resultaat van de indexering en de stijging van de marktwaarde van de Kopen naar Wens contracten. Daarnaast is er aan overige waardeveranderingen € -/3,6 miljoen verantwoord (2024: € -/2,2 miljoen). Dit komt met name door de mutatie van de voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling.

Het resultaat van de waardeveranderingen leidt niet tot een kasstroom. Aan het bepalen van de waardeveranderingen liggen schattingen en veronderstellingen ten grondslag. We volgen hierbij de standaardmethodiek en parameters ('basiswaardering') zoals voorgeschreven in het handboek Marktwaardering 2025.

## Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de financiële baten en lasten bestaat uit rentebaten en rentelasten. In 2025 bedroeg het saldo financiële baten en lasten € -/5,9 miljoen (2024: € -/5,6 miljoen). Dit betreft met name de rente op langlopende schulden en derivaten.

## 6.6 Marktwaaarde en beleidswaarde

### Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde geeft zicht in de impact van beleidskeuzes op het rendement van woningen en reflecteert dus het beleid van de corporatie. Met ingang van verslagjaar 2024 is de grondslag voor de beleidswaarde gewijzigd. De beleidswaarde is niet langer een afgeleide van de marktwaaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar. Met deze nieuwe beleidswaarde is er meer vergelijkbaarheid tussen de corporaties onderling door het hanteren van uniforme parameters. De beleidswaarde wordt nu nog berekend ten behoeve van de toelichting in de jaarrekening. Vanaf boekjaar 2026 vervangt de beleidswaarde de marktwaaarde in de balans.

### Berekening beleidswaarde

De discontovoet ten behoeve van de berekening van de beleidswaarde wordt volgens de WACC-methode berekend, dus op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet. De disconteringsvoet wordt voor alle corporaties hetzelfde, ongeacht verschillen in regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen de Daeb en de niet-Daeb portefeuille. De uniforme disconteringsvoet heeft de voorkeur gekregen omdat corporaties hiermee makkelijker vergelijkbaar worden en de beleidswaarde minder volatiel is.

De exploitatieperiode van 60 jaar is gangbaar om zo een 'eeuwig durende' exploitatie te benaderen.

### Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief projecten)

De beleidswaarde (exclusief projecten) ultimo 2025 bedraagt € 903,1 miljoen (2024: € 820,8 miljoen). De stijging van de beleidswaarde is het gevolg van veel factoren, onder andere aanscherping van onze onderhoudsbegroting, wijziging van de WOZwaarden en gewijzigde parameters voor de berekeningen.

De uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde zijn te vinden in de toelichting op de balans van de jaarrekening van Stichting Dudok Wonen 2025.

## 7. Risicomanagement

### 7.1 Waarom risicomanagement?

Risico's willen we goed in beeld hebben, zodat we waar nodig maatregelen kunnen treffen om de invloed ervan te beperken. Daarom hechten we aan integraal risicomanagement. Het is belangrijk om risico's te identificeren die de realisatie van de doelstellingen van Dudok Wonen impactvol kunnen bedreigen.

### 7.2 Drie verdedigingslijnes

Het risicomanagement bij Dudok Wonen is ingericht volgens het 'Three Lines Model'. Het bestuur van Dudok Wonen is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op.

- De **'first line'** bestaat uit de risico-eigenaren. **Het lijnmanagement** heeft de rol van risico-eigenaar. De risico-eigenaren zijn verantwoordelijk voor hun eigen processen, het identificeren van de risico's en het definiëren van de maatregelen die getroffen moeten worden. De risico-eigenaren zetten maatregelen in als dat kan en/of nodig is. Ook doen ze zelftoetsen om te controleren of de beheersmaatregelen effectief zijn.
- De **'second line'** is de functie die de eerste lijn ondersteunt, adviseert en coördineert. Ook bewaakt zij of de eerste lijn zijn verantwoordelijkheid neemt. **De controllers en de business analyst** hebben de rol van tweede lijn. De tweede lijn identificeert, analyseert en bewaakt ook de risico's die voortkomen uit de bedrijfsvoering en investeringsprojecten. Ook beoordeelt de tweede lijn de kwaliteit van de zelftoetsing van de beheersmaatregelen door de eerste lijn. Doel daarvan is te borgen dat het proces van zelftoetsing naar behoren werkt.
- De **'third line'** is verantwoordelijk voor het opzetten en bewaken van de integrale risicomanagement-aanpak. **De organisatiecontroller** heeft de rol van derde lijn. Deze lijn controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert. Daarnaast coördineert de derde lijn de jaarlijkse risicosessie en de overall-analyse tot het bewaken van de beheersing van de belangrijkste risico's. Ook de onafhankelijke audit op de werking van het risicomanagementsysteem en processen valt onder de verantwoordelijkheid van de derde lijn.

### 7.3 Risicobeheersing

Wij zijn een woningcorporatie. En dus staat het realiseren van onze maatschappelijke opgave binnen de volkshuisvesting voorop. De financiële continuïteit van onze organisatie geldt daarbij als randvoorwaarde. Hierbij past een zorgvuldige houding als het gaat om risico's. De omgeving waarin wij opereren is veranderlijk, complex, onzeker en op onderdelen beperkt beheersbaar. Dit vraagt om risicobewustzijn, weerstandsvermogen en veerkracht.

Integraal risicomanagement zien we als hulpmiddel om risico's te beheersen, waardoor we meer zekerheid krijgen dat we onze maatschappelijke opgaven kunnen halen en de continuïteit van de organisatie waarborgen. Het risicomanagementproces vormt dan ook een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering.

### 7.4 Risicobereidheid

Risicobereidheid gaat om de mate waarin wij bereid zijn risico's aan te gaan en/of te willen tolereren om onze doelstellingen te bereiken. Het aangaan van risico's is een actieve benadering, risico's tolereren noemen we passief. Op dit moment zit de risicobereidheid van Dudok Wonen tussen 'gematigd defensief' en 'neutraal' in.

- We hebben **een lage risicobereidheid** als het gaat om onze financiële continuïteit en de wettelijke normen voor de toegelaten instelling (compliance) en de governance die daarbij horen. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet, de AVG en de eisen en verwachtingen op het gebied van integriteit/fraude.
- **Neutraal** is onze risicobereidheid als het gaat om ons streven naar effectieve en efficiënte bedrijfsvoering gericht op het realiseren van onze doelstellingen. Dit vraagt om het monitoren en aantoonbaar beheersen van de belangrijkste risico's.
- **Meer risico** willen we nemen bij de strategische doelen als er een hoog maatschappelijk rendement te realiseren is. Daarbij streven wij naar een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.

## 7.5 Risicocultuur en gedrag

Risicomanagement en -beheersing bestaat niet alleen uit processen en procedures. Het heeft ook te maken met cultuur en gedrag van onze medewerkers binnen Dudok Wonen. Dat laatste noemen we ook wel 'soft controls'. Ieder levert een bijdrage vanuit de eigen rol. Het bestuur en het management dragen daaraan bij door voorbeeldgedrag en eigenaarschap voor het beoordelen van risico's en het nemen van adequate maatregelen.

” risico's beheersen door procedures, maar óók door cultuur en gedrag

## 7.6 Strategische risicoanalyse 2025

Elk jaar brengen we de strategische risico's in kaart die de doelstellingen van Dudok Wonen mogelijk negatief beïnvloeden. De risico's bekijken we vanuit de doelstellingen die volgen uit het strategisch koersplan en binnen de context van in- en externe ontwikkelingen.

| Risico-categorie      | Risico's   | Risiconiveau |        |      |
|-----------------------|--|--------------|--------|------|
|                       |  | Laag         | Midden | Hoog |
| Strategische risico's | 1 Woningen zijn niet betaalbaar voor de doelgroep  | Laag         |        |      |
|                       | 2 Stijgende bouwkosten   |              |        | Hoog |
|                       | 3 Vertraging door wettelijke procedures  |              |        | Hoog |
|                       | 4 Onvoldoende bouwlocaties   |              | Midden |      |
|                       | 5 De vastgoedportefeuille sluit niet aan bij de doelgroepen  | Laag         |        |      |
|                       | 6 Verkopen overstijgen nieuwbouwtoevoegingen   | Laag         |        |      |
|                       | 7 Onvoldoende datakwaliteit  |              |        | Hoog |
|                       | 8 Het niet (tijdig) realiseren van de duurzaamheidsopgave  |              |        | Hoog |
|                       | 9 Woningen voldoen niet aan basiskwaliteit   |              | Midden |      |
|                       | 10 Woningen niet bestand tegen klimaatveranderingen  |              | Midden |      |
|                       | 11 Onverwachte grootschalige renovaties/sanering   |              | Midden |      |
|                       | 12 Meer kwetsbare bewoners   |              |        | Hoog |
|                       | 13 Informatiebeveiliging/cybercriminaliteit  |              | Midden |      |
|                       | 14 Onvoldoende passend medewerkersbestand  |              |        | Hoog |
|                       | 15 Dienstverlening aan huurders is onvoldoende   |              | Midden |      |
|                       | 16 Toekomstige kasstromen zijn onvoldoende om bestaande voorraad in stand te houden. Dit is het gevolg van stapeling externe risico's (regulering huur, stijgende bouw- en rentekosten, duurzaamheidsopgaven etc ) |              | Midden |      |

Laag: acceptabel risico, Midden: risico vraagt aandacht, Hoog: risico is hoog

Figuur 7.1: risicocategorieën met de bijbehorende risiconiveaus

## 7.7 Niet-beïnvloedbare risico's

Factoren als politieke besluitvorming, inflatie, de renteontwikkeling enzovoort zijn externe risico's waar we geen of weinig invloed op hebben. Op deze risico's anticiperen we in de meerjarenbegroting met scenarioanalyses. Ook sturen we voortdurend op de meerjarenbegroting. Hierbij rekenen we het effect van deze risico's door zodra ze zich voordoen. Daarnaast houden we in ons bedrijfsmodel rekening met voldoende risicobuffer om dergelijke risico's op te kunnen vangen.

## 7.8 Beïnvloedbare risico's

Om onze organisatie te versterken stelden we het actieplan Huis op Orde op. Dit plan bevatte maatregelen voor betere interne beheersing, informatiebeveiliging, datakwaliteit en het versneld aanpakken van woningen met een slecht energielabel. Eind 2025 waren vrijwel alle acties uitgevoerd.

Risicomanagement is dan een continu proces. Zo voerden we in 2025 ook regelmatig risicodialogen over de ontwikkeling en beheersing van risico's. Uit deze gesprekken kwam onder meer het plan naar voren om in 2026 over te gaan op een nieuw ERP-systeem. Dit is een softwaresysteem dat de kernbedrijfsprocessen stroomlijnt binnen één centrale database.

### Tactische en operationele risico's

Naast de strategische risico's inventariseren we per afdeling de risico's die het bereiken van de afdelingsdoelstellingen mogelijk in de weg staan. Ook maken we de kritische risico's in onze bedrijfsprocessen inzichtelijk. Voor onze operationele processen betekent dit dat wij de *key risico's* (belangrijkste risico's) in kaart hebben gebracht. We hebben *key controls* opgesteld om deze risico's te beheersen: interne beheersingsmaatregelen die risico's tot een acceptabel niveau terugbrengen.

### Frauderisicobeheersing

Ook brengen we elk jaar de belangrijkste frauderisico's voor de doelstellingen van Dudok Wonen in kaart. Voor 2025 zijn dat deze risico's:

| Risico-categorie | Risico's   | Risiconiveau |        |      |
|------------------|--|--------------|--------|------|
|                  |  | Laag         | Midden | Hoog |
| Fraude risico's  | 1 Aanbestedings- en/of inkoopfraude  |              |        |      |
|                  | 2 Het leveren van fictieve diensten en/of te veel betalen voor verrichte diensten                              |              |        |      |
|                  | 3 Cybercrime/informatiebeveiliging   |              |        |      |
|                  | 4 Betalingen aan niet bestaande crediteuren en/of debiteuren   |              |        |      |
|                  | 5 Bewust onjuist/onrechtmatig toekennen van woningen (sleutelgelden) en/of onrechtmatige bewoning (woonfraude) |              |        |      |
|                  | 6 Integriteit en belangenverstremgeling  |              |        |      |
|                  | 7 Verslaggevingsfraude   |              |        |      |

*Laag: Acceptabel risico, Midden: Risico vraagt aandacht, Hoog: Risico is hoog*

*Figuur 7.2: soorten frauderisico's*

## Opdrachtgeverschap

Als opdrachtgever onderkennen we een aantal frauderisco's die kunnen plaatsvinden na het sluiten van contracten en het samenwerken met derden. Bij grote investeringen doen we er alles aan om deze risico's te voorkomen door ons investeringsstatuut, de investeringskaders en het aanbestedingsbeleid te volgen. Ook vindt hierbij een beoordeling plaats door onze (onafhankelijke) controller.

In 2025 hebben we ons inkoopbeleid herzien. Dat deden we omdat uit interne analyse naar voren kwam dat meer grip op de prijs-prestatielevering noodzakelijk is. Hiervoor zijn verbeteracties in gang gezet.

## 8. Verslag van de raad van commissarissen

### 8.1 Wat doet de raad van commissarissen?

De raad van commissarissen (rvc) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Dudok Wonen. We bewaken het behalen van de maatschappelijke doelstellingen binnen de vastgestelde kaders. Daarnaast hebben we een netwerkrol: we vragen en krijgen informatie van stakeholders. In de rol van klankbord en sparringpartner geven wij het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. Ook hebben we de rol van werkgever voor het bestuur.

Onze taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden staan beschreven in de statuten van Dudok Wonen. De visie die we hebben op ons toezicht is beschreven in de [Bestuurs- en Toezichtsvisie](#).

#### Toeziichts- en toetsingskader

In haar toezichtsrol gaat de rvc uit van het [toezichts- en het toetsingskader](#).

- Het **toezichtskader** bestaat uit de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen die voortvloeien uit de statuten. Belangrijk onderdeel van het extern toezichtskader is de Governance Code woningcorporaties. Hierin staan de algemene regels voor goed bestuur en toezicht beschreven. Bestuur en toezichthouders van Dudok Wonen onderschrijven de principes en uitwerkingen van de Governancecode woningcorporaties.
- Het **toetsingskader** is kaderstellend in het besturen van de stichting en bepaalt het toezicht op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen. Hieronder vallen onder meer de strategie, de begroting en meerjarenraming, het investeringsstatuut, het treasury-jaarplan, de prestatieafspraken met gemeenten en het risicomanagementbeleid.

” toezicht op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen

### 8.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Op verschillende manieren stelden wij ons op de hoogte van de algemene gang van zaken. Zo ontvingen we van de bestuurder onder meer viermaandelijke rapportages, het risicorapport, investeringsvraagstukken, het jaarverslag, de jaarrekening en de managementletter van de accountant. Daarnaast spraken we vanuit onze toezichthoudende rol met de bestuurder over de opvolging van de bevindingen in de managementletter en de organisatieontwikkeling. Ook hadden we overleg over grote investeringsprojecten en over politiek-maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de huurbevrozing die begin 2025 dreigde. In 2025 had de aanpak van brandveiligheid in de woningen bijzondere aandacht. De raad laat zich regelmatig informeren over de voortgang hiervan.

We voerden gesprekken met de bestuurder en het managementteam, de huurdersbelangenvereniging en de organisatiecontroller. Daarnaast voerden we gesprekken met de accountant en de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## Goedkeuring bestuursbesluiten

Op grond van het toezichtskader is voor een aantal bestuursbesluiten goedkeuring van de rvc nodig. De auditcommissie en de remuneratiecommissie bereidden sommige van deze besluiten voor. Meer over deze commissies leest u in paragraaf 8.6.

Deze bestuursbesluiten keurden we goed in 2025.

|  | Vorbereid in:  |
|--|----------------|
| Investeringsbesluit voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Renovatie van een complex aan de Keverdijk in Gooise Meren met 73 woningen</li> <li>o Aankoop 26 sociale huurwoningen in project 'De Wybert' aan de Larenseweg in Hilversum</li> <li>o Herzien investeringsbesluit voor project Circusterrein Hilversum, 130 flexwoningen (sociale huur) als onderdeel van een groter project in samenwerking met collega-corporaties De Alliantie en G&amp;O</li> <li>o Nieuwbouw Crailo fase 2, aankoop van 14 sociale huurwoningen</li> <li>o Aankoop 39 woningen aan de Zuiderweg/Lijsterweg in Hilversum</li> <li>o Verduurzaming van 237 woningen in 2025-2026 met D-, E-, F- en G- labels</li> </ul> | auditcommissie |
| Besluit tot verkoop van complex 'De Driehoek' in Almere  | auditcommissie |
| Actualisatie van het risicomanagementbeleid  | auditcommissie |
| Jaarverslag 2024   |                |
| Actualisatie van het huurbeleid  |                |
| Actualisatie van het investeringsstatuut   | auditcommissie |
| Begroting 2025 en meerjarenraming 2026–2029 met doorkijk 2030–2034, Treasury-jaarplan 2025 en investeringskader voor Stichting Dudok Wonen   | auditcommissie |
| Aanpassing auditjaarplan 2025  | auditcommissie |
| Inkoop- en aanbestedingsbeleid   | auditcommissie |

Daarnaast keurden we deze besluiten goed van het bestuur van Goois Wonen B.V.:

|  | Vorbereid in:  |
|--|----------------|
| Dividenduitkering van Goois Wonen                            | auditcommissie |
| Begroting 2025 en meerjarenraming 2026–2029 Goois Wonen B.V. | auditcommissie |

## Besluiten rvc

Op grond van de wet en de statuten zijn we verantwoordelijk voor een aantal eigen besluiten. In 2025 waren dat:

|  | <b>Vorbereid in:</b> |
|--|----------------------|
| Vaststellen jaarrekening 2024 en decharge bestuurder   | auditcommissie       |
| Accordering van het controleplan en opdrachtverlening tot het uitvoeren van de jaarrekeningcontrole over het boekjaar 2025 | auditcommissie       |
| Benoeming KPMG als externe accountant vanaf boekjaar 2026  | auditcommissie       |
| Benoeming lid RvC met profiel bestuur en maatschappij  | remuneratiecommissie |
| Honorarium rvc-leden 2026  |                      |

## Benoeming nieuwe accountant

Accountantskantoor BDO voert de laatste jaren onze jaarrekeningcontrole uit. Dat doet BDO over de jaarrekening 2025 voor het laatst, omdat de maximaal toegestane termijn is bereikt. Daarom is in 2025 een selectietraject gestart voor een nieuwe externe accountant. Vanwege de onduidelijkheid rondom het vervallen van de OOB-status is gericht gezocht binnen kantoren die OOB-corporaties mogen controleren.

## Overstap naar KPMG

Voor het selectietraject benaderden we vier kantoren. Eén kantoor had geen capaciteit. Na een workshop ter kennismaking trok een tweede kantoor zich terug, omdat prijs een belangrijk onderdeel vormde van de beoordeling. Uiteindelijk brachten twee kantoren een offerte uit.

De selectiecommissie bestond uit twee leden van de rvc, de directeur-bestuurder, de manager Financiën en een controller. De commissie voerde gesprekken met de twee accountantskantoren en adviseerde daarna unaniem te kiezen voor KPMG. De rvc heeft daarop besloten KPMG te benoemen als externe accountant voor de boekjaren 2026–2029. Doorslaggevend waren de sterke inhoudelijke betrokkenheid van het team, de positief-kritische houding, het goede inlevingsvermogen in de context van Dudok Wonen en een passende prijskwaliteitverhouding.

## 8.3 Verslag vanuit de adviesrol

De rvc geeft de bestuurder als 'sparringpartner' gevraagd en ongevraagd advies. Dit gebeurt tijdens de rvc-vergaderingen en ad hoc als dat nodig of wenselijk is. Hierbij is altijd aandacht voor behoud van rollen en verantwoordelijkheden.

Vanuit onze adviesrol spraken we in 2025 met de bestuurder vooral over:

- **Project Circusterrein.** Hier worden 379 flexwoningen geplaatst. Het is een gezamenlijk project met collega-corporaties De Alliantie en G&O en de gemeente Hilversum. Door het type project spraken we uitgebreid met de bestuurder, met name over de risico's. Het gaat namelijk om woningen die worden neergezet voor 15 jaar. Het is niet zeker wat er daarna met de woningen gebeurt. Ook spraken we over de kansen en risico's van nauwe samenwerking met de collega-corporaties en de schaal van het project.

- **'Huis op Orde'**. Dit is een actieplan uit 2024 om de interne organisatie te verbeteren. De acties zijn geformuleerd op basis van de bevindingen van de bestuurder uit haar '100 dagen'-analyse en de punten van de accountant in de managementletter. Ook de aanbevelingen uit de audit naar het risicomanagement uit 2024 zijn hierin opgenomen. De voortgang van dit actieplan verliep voorspoedig. Daarom was er halverwege 2025 geen aanleiding meer om het plan apart te monitoren. De nog openstaande acties worden sindsdien meegenomen in de reguliere risicorapportage.
- **Ontwikkeling bouwkosten**. De stijgende bouwkosten zijn regelmatig onderwerp van gesprek. Dit in relatie tot de relatief achterblijvende huuropbrengsten en de toenemende eisen van sommige stakeholders aan duurzaamheid. De realisatie van onze ambities staat hierdoor onder druk.
- **Organisatieontwikkeling**. De raad volgt de organisatieontwikkeling. Naast de gesprekken in de remuneratiecommissie (zie ook paragraaf 8.6) komt dit onderwerp ook in de rvc-vergaderingen aan de orde.
- **Digitalisering**. De raad sprak met de bestuurder over de roadmap voor digitalisering, cybersecurity en de prioritering die daarin wordt gemaakt. De raad staat achter het besluit om in 2026 over te gaan tot vervanging van het ERP-systeem. Met de bestuurder werd gesproken over het belang van standaardisatie van processen en cultuurverandering om de implementatie succesvol te laten zijn.

## 8.4 Verslag vanuit onze netwerkrol

Ons netwerk hebben we nodig om goede keuzes te kunnen maken over de maatschappelijke meerwaarde van Dudok Wonen. Hieronder beschrijven we met welke netwerkpartners we samenwerken.

### De OR

De OR werkte met een klein dagelijks bestuur en werkgroepen per specifiek onderwerp. Omdat een van de twee leden van het dagelijks bestuur vertrok, zijn verkiezingen uitgeschreven. Gebleken is dat medewerkers liever via een meer traditioneel model wilden werken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een nieuwe OR in november. De raad heeft, in afstemming met de OR-vertegenwoordiging, in 2025 niet gesproken met de OR en ziet uit naar gesprekken in 2026.

### Huurdersbelangenvereniging (HBV)

Twee leden van de rvc zijn op voordracht van de HBV benoemd. Deze leden zorgen dat ze steeds geïnformeerd zijn over wat speelt binnen de HBV en bij de huurders. Ze letten er vooral op dat het overleg tussen Dudok Wonen en de HBV goed verloopt. Ze hebben periodiek overleg met het bestuur van de HBV. Ook zijn ze aanwezig bij de jaarlijkse ALV van de HBV.

Deze onderwerpen bespraken zij in 2025 met de HBV:

- verduurzaming, huurbeleid en onderhoud
- het (intern) functioneren van de HBV
- het versterken van de toegevoegde waarde van de HBV als huurdersvertegenwoordiging

### Overige stakeholders

In 2025 hadden we op diverse momenten contact met stakeholders:

- Verschillende rvc-leden gingen op informele wijze in gesprek met andere stakeholders bij gelegenheden als de feestelijke opening van Nieuw Zuid en de start van het project Circusterrein.
- We hielden twee werkconferenties waarin met stakeholders is gesproken (zie ook 8.7).

- De voorzitter van de rvc en de voorzitter van de auditcommissie spraken met de toezichthouders van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Tijdens dit overleg ging het over de algemene gang van zaken binnen Dudok Wonen en de ontwikkelingen op het gebied van risicomangement.
- De raad heeft kennisgemaakt met de accountmanager van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Tijdens deze dialoog is gesproken over de wijze waarop het WSW naar Dudok Wonen kijkt, hoe we toezicht houden en welke ontwikkelingen en aandachtspunten hierbij van belang zijn.

## 8.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

De selectie- en remuneratiecommissie (hierna korten we dit af tot 'remuneratiecommissie') reflecteerde regelmatig met de directeur-bestuurder op de voortgang van de bestuurlijke opdracht en de ervaringen van de bestuurder binnen en buiten de organisatie. De punten van gesprek en reflectie in 2025 waren de gewenste veranderopgaven, de ontwikkeling van het MT en organisatieontwikkeling en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder. Ook tijdens de rvc-vergaderingen bespraken we deze onderwerpen.

We zijn tevreden over de beweging die de bestuurder in de organisatie in 2024 heeft ingezet en die in 2025 is versterkt. Positieve signalen vanuit de externe accountant en de autoriteit woningcorporaties bevestigen dit beeld.

### Personalia bestuurder

**Jacqueline van Ham** is sinds 1 november 2023 directeur-bestuurder van Dudok Wonen. Zij is benoemd voor een periode van vier jaar. Jacqueline had in 2025 geen nevenfuncties.

### Beloning bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) geldt voor de bestuurder en leden van de raad van commissarissen. De bestuurdersbeloning volgt de WNT-staffel voor bestuurders van woningcorporaties. In 2025 zijn aan de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Er waren geen gevallen van (de schijn van) belangenverstremgeling in relatie tot de bestuurder.

### Permanente educatie

De afspraak voor permanente educatie van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties is om jaarlijks 36 PE-punten te behalen, of 108 over de afgelopen drie jaar. Jacqueline van Ham voldoet aan de vereisten: zij heeft 122 punten behaald in 2025.

### Werkwijze raad van commissarissen

Regelmatig spreekt onze voorzitter met de bestuurder en bestuurssecretaris. In dit overleg bereiden zij de agenda voor de komende rvc-vergadering voor.

De rvc vergadert vijf keer per jaar. Als dat nodig is, houden we extra vergaderingen. In 2025 vergaderden we acht keer. Aanleiding voor de extra vergaderingen waren werving van een nieuw rvc-lid, risicomangement en besluitvorming over investeringsprojecten. We vergaderen meestal live. Sommige vergaderingen zijn online. Dat zijn meestal zijn dit de extra vergaderingen.

## 8.6 Commissies

Binnen de rvc zijn twee commissies actief die zorgen dat de raad haar taken goed kan vervullen: de **auditcommissie** en de **remuneratiecommissie**. Deze commissies bereiden bepaalde onderwerpen voor, voorafgaand aan besluitvorming in de raad. Beide commissies hebben een eigen reglement waarin de taken zijn beschreven.

### Werkzaamheden remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt voor de rvc de invulling van de werkgeversrol voor. De commissie bestaat uit twee leden. In 2025 waren dat Emine Özyenici, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, en Willem van Leeuwen, lid. Van deze commissie. In paragraaf 8.5 hierboven is toegelicht welke onderwerpen in 2025 aan de orde kwamen.

### Werkzaamheden auditcommissie

De auditcommissie bestaat in principe uit twee leden van de rvc. Tot 12 juni waren dat Fleur Rieter en Bart Moesbergen. Fleur was tot die datum voorzitter van de auditcommissie. Na haar vertrek werd Dirk Jan Sloots lid voorzitter van de auditcommissie. Hij is sinds 1 februari lid van de rvc.

De auditcommissie vergadert in de week voor de vergadering van de rvc. De bestuurder, de manager Financiën en de organisatiecontroller nemen deel aan deze vergadering. Het verslag van de vergadering van de auditcommissie is onderdeel van de vergaderstukken van de vergadering van de rvc. De auditcommissie kwam zes keer bij elkaar in 2025.

### Gespreksonderwerpen auditcommissie

In de auditcommissie werden vastgoedbesluiten en financiële onderwerpen (begroting, jaarrekening) behandeld, voorafgaand aan besluitvorming in de rvc. In paragraaf 8.2 staat het overzicht van besluiten die de auditcommissie voorbereidde.

Daarnaast besprak de auditcommissie over:

- viermaandelijks bedrijfsrapportages
- het actieplan 'Huis op Orde'
- het risicorapport
- de voortgang van het auditjaarplan inclusief auditrapporten
- fiscaliteiten

De commissie sprak tweemaal met de externe accountant: een keer over de managementletter en de financiële risico's en een keer over het accountantsverslag.

## 8.7 Werkconferenties

De raad van commissarissen komt in principe twee keer per jaar bijeen voor een niet-besluitvormende conferentie. Bij deze bijeenkomsten nodigen we medewerkers uit de organisatie uit. Vaak nemen ook externen deel aan de conferentie, met een expertise die aansluit bij het onderwerp. De voorbereiding is een samenwerking tussen medewerkers van Dudok Wonen en de rvc. In 2025 hielden we twee werkconferenties.

## Werkconferentie 1: gebiedsontwikkeling Bussum-Zuid

De gemeente Gooise Meren heeft plannen voor grootschalige gebiedsontwikkeling in Bussum-Zuid. De wethouder Wonen informeerde de rvc over de gebiedsvisie van de gemeente. Het doel hiervan is onder meer het realiseren van 1000 nieuwe woningen, vergroening en duurzaamheid. Dudok Wonen heeft veel bezit in Bussum-Zuid en wil bijdragen aan deze ambitie.

Tijdens de werkconferentie hebben we onder leiding van de wethouder gewandeld door de wijk, onder meer langs de twee grootste complexen van Dudok Wonen. Vervolgens hebben de projectmanagers van Dudok Wonen de eerste beelden gedeeld over de (on)mogelijkheden voor een complex van Dudok Wonen in die wijk. We besloten de werkconferentie met een lezing over veerkracht en participatie door Teun Gautier, oprichter van De Stadscoöperatie en mede-auteur van het boek 'Een wereld van gemeenschappen'.

## Werkconferentie 2: Verduurzaming, organisatie, ontwikkelingen in de sector

De tweede werkconferentie van het jaar bestond uit drie delen:

- **Thema verduurzaming.** Eerst was er een korte inleiding waarin de doelen en aanpak vanuit Dudok Wonen zijn toegelicht. Daarna brachten we een bezoek aan woningen waar verduurzaming heeft plaatsgevonden en een woning waar op dat moment werd verduurzaamd. Hierbij gingen we in gesprek met de bewoners en de aannemers.
- **Thema organisatieontwikkeling.** In het tweede deel van de bijeenkomst sprak de raad in groepjes met de MT-leden over de organisatie en organisatieontwikkeling. De uitkomsten hiervan zijn plenair teruggekoppeld. Belangrijkste aandachtspunten gingen uit naar versterking van de organisatie, met name op de afdeling Vastgoed, en het verder brengen van eigenaarschap. Ook is gesproken over de veiligheid van medewerkers in het licht van toenemende agressie.
- **Thema sectorontwikkelingen.** De werkconferentie is besloten met een dinerlezing door Willem de Vreeze, algemeen directeur van Aedes. Hij ging in op diverse ontwikkelingen in de sector en de inzet van Aedes bij die ontwikkelingen.

## 8.8 Zelfevaluatie

De rvc voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. Ook evalueren we aan het eind van elke vergadering proces, inhoud en sfeer van de vergadering. In januari 2025 is de zelfevaluatie zonder externe begeleiding uitgevoerd. De directeur-bestuurder en bestuurssecretaris namen deel aan de evaluatie.

### Gespreksonderwerpen zelfevaluatie

Tijdens de zelfevaluatie gaf rvc-lid Neeke Eijsbroek inzicht in haar overwegingen over haar aftreden. Daarna spraken we over de dynamiek binnen de raad en met de bestuurder. Belangrijkste onderwerpen die hierbij besproken zijn:

- Met uitzondering van één lid, zitten alle rvc-leden in hun tweede termijn. We zijn tijdig gestart met voorbereidingen voor invulling van de vacatures. Hierbij begonnen we met een verkenning: wat voor raad hebben Dudok Wonen en de bestuurder in de komende vijf tot tien jaar nodig op basis van de politieke en maatschappelijke ontwikkelingen en de organisatieontwikkeling?

- In de raad wordt veel tijd besteed aan verantwoordingszaken. Ontwikkelingen in de omgeving en organisatieontwikkeling komen wel aan de orde tijdens werkconferenties, maar staan niet expliciet op de agenda van de reguliere vergaderingen. Op basis van deze uitkomsten is in de vergaderingen nadrukkelijker stilgestaan bij de vraag of alle visies en aandachtspunten aan bod zijn gekomen. Ook is, met name naar aanleiding van de tertaalrapportages, steeds stilgestaan bij aspecten in het licht van de organisatieontwikkeling. De raad sprak hier ook over met de MT-leden tijdens een werkconferentie.

” reflecteren op het eigen gedrag en handelen

## Integriteit

Bij de zelfevaluatie zijn ‘integriteit’ en mogelijke belangenverstrengeling vaste onderwerpen. De leden van de raad gaven aan dat zij regelmatig reflecteren op het eigen gedrag en handelen. De rvc-leden zijn alert op mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling. Als deze schijn ontstaat, zet de commissaris om wie het gaat zijn of haar casus op papier. Deze casus wordt besproken met de voorzitter van de raad. Afhankelijk van de uitkomst van deze bespreking wordt de situatie besproken in de raad of wordt de raad geïnformeerd. Bijzondere alertheid is er bij commissarissen in bouw en vastgoed.

De leden hebben aangegeven dat er in 2025 geen redenen waren om een collega te vragen naar gedrag of handelen vanuit het oogpunt van integriteit.

In 2025 is een aantal situaties besproken. In alle gevallen is geoordeeld dat geen sprake is van een integriteits-issue, omdat:

- de genoemde activiteiten buiten het werkgebied van Dudok Wonen vallen, of
- de werkzaamheden wel vallen binnen het werkgebied van Dudok Wonen, waarbij voldoende waarborgen zijn genomen om betrokkenheid bij die werkzaamheden te beperken.

## Handreiking

In de raad bespraken we de handreiking over het beoordelen van vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. Deze handreiking uit 2023 is van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De leden spraken uit dat zij niet handelen in strijd met de handreiking.

## 8.9 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. De statuten schrijven voor dat de raad voor tenminste een derde uit mannen en tenminste een derde uit vrouwen bestaat. Eind 2025 voldeden wij aan dit vereiste: onze rvc bestond uit drie mannen en drie vrouwen. Alle leden van de rvc zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

## Samenstelling en rooster van aftreden

| Naam   | Deskundigheid   | Einde termijn                            | Beroep/nevenfuncties  |
|--|---|--|---|
| Willem van Leeuwen<br>voorzitter   | volkshuisvesting,<br>governance   | 1 juni 2027                              | · voorzitter (onafhankelijk,<br>extern) Samenwerkingsverband<br>BePo  |
| lid selectie- en<br>remuneratiecommissie   |   | (niet<br>herbenoembaar)                  | · directeur CS&G Consultancy bv<br><br>· docent Governance, ERLY –<br>Public Academy, Erasmus<br>Governance Institute (EGI) en<br>Avicenna Academie voor<br>Leiderschap |
| Emine Özyenici<br>vice-voorzitter, voorzitter<br>selectie- en<br>remuneratiecommissie<br>Benoemd op voordracht<br>huurders | digitalisering en<br>informatievoorziening                                | augustus 2026<br>(niet<br>herbenoembaar) | · plaatsvervangend Secretaris-<br>Generaal bij het ministerie van<br>Justitie en Veiligheid (vanaf<br>januari 2025)   |
| Bart Moesbergen<br>lid auditcommissie  | bouw en vastgoed  | november 2026<br>(niet<br>herbenoembaar) | · directeur &Straks BV / &Straks<br>Vastgoed<br><br>· lid raad van commissarissen<br>Stichting Kleurrijk Wonen,<br>voorzitter sinds maart 2025                          |
| Dirk Jan Sloots<br>voorzitter auditcommissie<br><br><i>vanaf 1 februari 2025</i>   | financiën en<br>risicomanagement  | 31 januari 2029<br>(herbenoembaar)       | · lid raad van bestuur Menzis<br><br>· lid raad van commissarissen<br>Vecozo<br><br>· lid raad van commissarissen<br>Vektis<br><br>· lid raad van toezicht VZVZ         |
| Marieke Smit<br><br><i>vanaf 1 juni 2025</i>   | Bestuur & Maatschappij,<br>huurdersbelangen en<br>organisatieontwikkeling | 31 mei 2029<br>(herbenoembaar)           | · voorzitter raad van bestuur<br>Univé Noord-Holland<br><br>· lid raad van toezicht<br>Netherlands Institute for<br>Multiparty Democracy                                |

| Naam                                      | Deskundigheid                         | Einde termijn                   | Beroep/nevenfuncties   |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|--|
| Fleur Rieter<br>voorzitter auditcommissie | financiën en<br>bedrijfseconomie      | Afgetreden per 13<br>juni 2025  | · lid raad van bestuur bij MN<br>· lid raad van commissarissen<br>VGZ en voorzitter risk committee   |
| Neeke Eijsbroek                           | sociaal domein en<br>volkshuisvesting | Afgetreden per 18<br>maart 2025 | · programmamanager gemeente<br>Amsterdam, directie Personeel &<br>Organisatie<br><br>· eigenaar I&OO Consultancy,<br>gericht op individuele en<br>organisatieontwikkeling<br><br>· lid raad van commissarissen<br>werk-leerbedrijf Tomingroep BV |
| <i>Benoemd op voordracht<br/>huurders</i> |                                       |                                 |  |

*Figuur 8.1: samenstelling rvc*

Leden van de raad worden benoemd voor een periode van vier jaar. Herbenoeming is maximaal één periode. In 2026 en 2027 treden drie van de vijf leden af omdat zij het einde bereiken van hun tweede termijn. De raad realiseert zich dat dit verlies aan ervaring en opgebouwde kennis betekent. We willen daarom nieuwe rvc-leden benoemen met een overlap van maximaal zes maanden met het aftredende lid. Zo zorgen we voor een zorgvuldige inwerkperiode van nieuwe commissarissen.

” een zorgvuldige inwerkperiode

### (Her-)benoemingen in 2025

In februari 2025 is **Dirk Jan Sloots** gestart. De werving vond plaats eind 2024. Met ingang van 13 juni volgde hij **Fleur Rieter** op als voorzitter van de auditcommissie. Fleur is afgetreden omdat haar tweede termijn afliep. De raad dankt haar voor haar inzet in de afgelopen 8 jaar.

**Neeke Eijsbroek** is om persoonlijke overwegingen afgetreden in maart 2025. De raad dankt haar voor haar inzet.

**Marieke Smit** volgde haar op. Uit de werving eind 2024 waren twee kandidaten naar voren gekomen, die beiden benoembaar waren. Met de kandidaat die toen niet benoemd werd, is afgesproken met elkaar in contact te komen als er een nieuwe, passende vacature in de raad zou ontstaan. Dit was een vacature op voordracht van de huurders. Daarom hebben we met HBV, kandidaat, rvc en bestuurder bekeken of het mogelijk was om eerst in gesprek te gaan met de kandidaat voordat we een nieuwe wervingsprocedure zouden starten. De reguliere stappen in het wervingsproces zijn vervolgens gevolgd. Dit leidde tot een voorgenomen benoeming op voordracht van de huurders van Marieke. Nadat we de positieve zienswijze van de Aw namens de minister ontvingen, is zij per 1 juni 2025 benoemd.

## Permanente educatie

Alle leden van de rvc hebben voldoende permanente educatie-punten behaald in 2025.

Corporatiecommissarissen zijn per kalenderjaar verplicht minimaal vijf uren aan permanente educatie (PE)-activiteiten te volgen. Het vereiste aantal PE-punten is afhankelijk van de zittingsduur van de leden. Leden van onze rvc nemen geregeld deel aan in- en externe workshops, seminars en opleidingsprogramma's.

### 8.10 Traineeplek in de rvc

De raad vindt het belangrijk om bij te dragen aan het opleiden van nieuwe commissarissen. Daarom is in 2023 besloten om een traineeplek in de raad aan te bieden aan een 'commissaris in opleiding'. In maart 2025 is de tweede trainee gestart: Thijs van Mierlo. De trainee krijgt de gelegenheid deel te nemen aan alle bijeenkomsten van de raad. Eén van de commissarissen is aangewezen als begeleider. De trainee heeft geen stemrecht bij te nemen besluiten.

### 8.11 Vergoedingen

Over 2025 ontvingen de leden van de raad een vergoeding van € 16.480. De voorzitter ontving € 24.720. Er is geen vaste onkostenvergoeding. Leden die korter dan twaalf maanden deel uitmaakten van de raad ontvingen hun vergoeding naar rato.

De jaarlijkse vergoeding wordt vastgesteld volgens de 'adviesregeling honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Dit betekent dat de maximale jaarlijkse vergoeding lager is dan de maxima van de WNT.

Deze adviesregeling komt voort uit de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT), die sinds 1 januari 2013 geldt.

### 8.12 Vooruitblik

De organisatie heeft zich in 2025 goed ontwikkeld. Eigenaarschap en resultaatgerichtheid is verbeterd. De raad complimenteert de bestuurder en medewerkers met dit resultaat. De raad is verheugd dat zowel de externe accountant als de autoriteit woningcorporaties deze verbeterlagen ook erkennen.

De externe omgeving was bewogen. Begin 2025 waren we opgelucht toen de minister van VRO het voorstel voor huurbevrozing introk. Naar onze mening getuigde dit voorstel, slechts vier maanden na het afsluiten van het woonakkoord, van onbehoorlijk bestuur. Tegelijkertijd roepen wij het (toekomstige) kabinet op om dit soort schommelingen in besluitvorming te voorkomen. Voor Dudok Wonen is een stabiel beleid een randvoorwaarde om invulling te kunnen geven aan de afspraken in het woonakkoord en het verduurzamen van de woningvoorraad.

” stabiel beleid is een belangrijke randvoorwaarde

Het akkoord tussen Aedes en de Woonbond over jaarlijkse huurverhogingen biedt, na wettelijke verankering, meer zekerheid. Tegelijkertijd wordt met dit akkoord de maximale jaarlijkse huursomstijging begrensd op 4%. Hiermee staan het realiseren van de doelstellingen van Dudok Wonen en het nakomen van de nationale prestatieafspraken onder druk. Helemaal als de bouwkosten sneller blijven stijgen dan de gemiddelde prijsinflatie en de

winstbelasting op het huidige hoge niveau blijft. In onze ogen ontbreekt het aan een werkelijk duurzaam prestatie­model. We zijn daarom bezorgd over het toekomstperspectief voor de corporatiesector. De sector moet, om aan de investeringsambities te kunnen blijven voldoen, veel meer onrendabel investeren dan bij het maken van de plannen was voorzien. Dat geldt dus ook voor Dudok Wonen. We hopen dat overheden, corporaties, branchevereniging Aedes en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hier de komende tijd meer aandacht voor hebben. We volgen de ontwikkelingen op de voet.

Samen met de directeur-bestuurder en medewerkers blijven we ons inzetten om Dudok Wonen zo goed mogelijk te laten presteren voor de maatschappelijke opgaven. Voor huidige én toekomstige bewoners, op korte en lange termijn.

## 9. Rechtspersonen

### 9.1 Over Stichting Dudok Wonen

Stichting Dudok Wonen is een toegelaten instelling volgens artikel 19 van de Woningwet. Het doel van de stichting is te werken op het gebied van de volkshuisvesting. Dit staat beschreven in artikel 45 van de Woningwet. De stichting geeft voorrang aan het huisvesten van personen die moeite hebben met het vinden van passende huisvesting volgens artikel 46 van de Woningwet.

Dudok Wonen is een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

### 9.2 Werkgebied

Ons werkgebied bestaat uit de gemeenten Hilversum en Gooise Meren. In deze gemeenten hebben we prestatieafspraken. Ook in Almere, Baarn, Blaricum, Huizen, Laren, Muiden, Weesp en Wijdereen hebben we bezit. Wettelijk gezien heeft Dudok Wonen toelating in de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

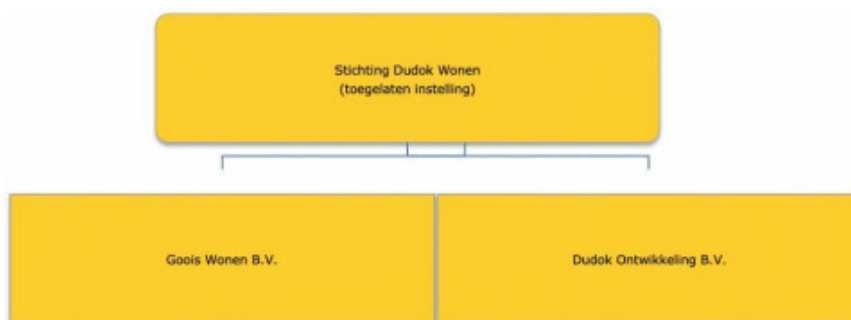
### 9.3 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

Dudok Wonen kent dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen. Het statutair werkgebied van deze entiteiten ligt binnen het werkgebied van de stichting. De relaties met deze andere rechtspersonen noemen we verbindingen. Om die verbindingen te kunnen beheren, hebben we een verbindingenstatuut. Hierin staat beschreven wat de kaders zijn voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen. Ook staat in het verbindingenstatuut beschreven hoe het risicomanagement en het toezicht op de verbindingen zijn geregeld. In 2025 zijn geen verbindingen aangegaan of opgericht.

### 9.4 Dochterondernemingen

Eind 2025 heeft Stichting Dudok Wonen twee dochterondernemingen:

- Goois Wonen B.V., dat dure huurwoningen exploiteert. Het doel van Goois Wonen is het goed laten renderen van vastgoed door efficiënt beheer van het vastgoed en het (vastgoed-)vermogen.
- Dudok Ontwikkeling B.V., dat als doel heeft: het realiseren van (huur)woningen. In 2025 waren er geen activiteiten in deze bv.



Figuur 9.1: Stichting Dudok Wonen en dochterondernemingen, 2025

## 10. Ondertekening

Het volkshuisvestelijk jaarverslag is goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 1 juni 2026:

**Naam:** W.D. van Leeuwen  
**Functie:** voorzitter

**Naam:** E.L. Özyenici  
**Functie:** vicevoorzitter

---

**Naam:** B.G.M. Moesbergen  
**Functie:** lid

---

**Naam:** H.J. Sloots  
**Functie:** lid

---

**Naam:** M.D. Smit  
**Functie:** lid

---

## 11. Verklaring van het bestuur

De directeur-bestuurder van Stichting Dudok Wonen verklaart:

- dat de stichting haar middelen uitsluitend heeft bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting
- dat het bestuur het jaarverslag 2025 op 21 mei 2026 heeft vastgesteld
- dat de raad van commissarissen het jaarverslag 2025 op 1 juni 2026 heeft goedgekeurd.

Hilversum, 1 juni 2026

**Naam:** J.J.A.M. van Ham  
**Functie:** Directeur-bestuurder

---

# Jaarrekening 2025

## 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

| <b>ACTIVA</b>           |   | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|-------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>     |   |                   |                   |
| <b>M1102</b>            | <b>Materiële vaste activa</b>                               |                   |                   |
| M11028                  | DAEB vastgoed in exploitatie                                | 961.799           | 903.877           |
| M11020                  | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 484.663           | 427.308           |
| M11024                  | Onroerende zaken – verkocht onder voorwaarden               | 58.364            | 60.837            |
| M11021                  | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 21.914            | 10.331            |
|                         |   | <b>1.526.740</b>  | <b>1.402.353</b>  |
| M11022                  | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 8.550             | 8.983             |
|                         |   | <b>8.550</b>      | <b>8.983</b>      |
| <b>M1103</b>            | <b>Financiële vaste activa</b>                              |                   |                   |
| M11033                  | Andere deelnemingen   | 2                 | 2                 |
| M11039                  | Overige vorderingen   | 24.296            | 27.229            |
|                         |   | <b>24.298</b>     | <b>27.231</b>     |
|                         |   | <b>1.559.588</b>  | <b>1.438.567</b>  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b> |   |                   |                   |
| <b>M1112</b>            | <b>Vorderingen</b>  |                   |                   |
| M11120                  | Huurdebiteuren  | 324               | 255               |
|                         | Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 1.146             | 234               |
| M11126                  | Overige vorderingen   | 876               | 1.274             |
| M11127                  | Overlopende activa  | 186               | 2                 |
|                         |   | <b>2.532</b>      | <b>1.765</b>      |
| <b>M1114</b>            | <b>Liquide middelen</b>                                     | 4.912             | 18.570            |
|                         |   | <b>7.444</b>      | <b>20.335</b>     |
|                         | <b>TOTAAL</b>   | <b>1.567.032</b>  | <b>1.458.902</b>  |

*(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)*

| <b>PASSIVA</b>      |  | <b>31-12-<br/>2025</b> | <b>31-12-<br/>2024</b> |
|---------------------|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ref.</b>         | <b>VERMOGEN LANG</b>   |                        |                        |
| <b>M1105</b>        | <b>Eigen vermogen</b>  |                        |                        |
| M11053              | Herwaarderingsreserves   | 809.681                | 712.672                |
| M11053              | Overige reserves   | 360.393                | 454.681                |
| M11054              | Resultaat na belastingen van het boekjaar  | 117.914                | 2.722                  |
|                     |  | <b>1.287.988</b>       | <b>1.170.075</b>       |
| <b>M1107</b>        | <b>Voorzieningen</b>   |                        |                        |
| M11073              | Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen                   | 0                      | 159                    |
| M11072              | Latente belastingverplichtingen  | 2.241                  | 2.214                  |
| M11074              | Overige voorzieningen  | 163                    | 172                    |
|                     |  | <b>2.404</b>           | <b>2.545</b>           |
| <b>M1108</b>        | <b>Langlopende schulden</b>  |                        |                        |
| M11081              | Schulden aan banken  | 230.804                | 233.586                |
| M11084              | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden          | 35.418                 | 35.994                 |
| M11083              | Overige schulden   | 651                    | 651                    |
|                     |  | <b>266.873</b>         | <b>270.231</b>         |
|                     |  | <b>1.557.265</b>       | <b>1.442.851</b>       |
|                     | <b>VERMOGEN KORT</b>   |                        |                        |
| <b>M1116</b>        | <b>Kortlopende schulden</b>  |                        |                        |
| M11160              | Schulden aan banken  | 2.782                  | 7.411                  |
| M11162              | Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                      | 1.199                  | 1.194                  |
| M11164 en<br>M11165 | Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 875                    | 2.117                  |
| M11167              | Overige schulden   | 710                    | 519                    |
| M11168              | Overlopende passiva  | 4.201                  | 4.810                  |
|                     |  | <b>9.767</b>           | <b>16.051</b>          |

| <b>PASSIVA</b> | <b>31-12-<br/>2025</b> | <b>31-12-<br/>2024</b> |
|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>TOTAAL</b>  | <b>1.567.032</b>       | <b>1.458.902</b>       |

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000) volgens het functioneel model

|  | 2025          | 2024           |
|--|---------------|----------------|
| <b>Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   |               |                |
| Huuropbrengsten  | 57.047        | 53.412         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 2.249         | 2.438          |
| Lasten servicecontracten   | -2.249        | -2.438         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | -5.563        | -7.307         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -21.781       | -16.383        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -3.319        | -3.112         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>26.384</b> | <b>26.610</b>  |
| <b>VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>  |               |                |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 15.234        | 8.402          |
| Toegerekende organisatiekosten   | -868          | -1.340         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -8.975        | -5.705         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>5.391</b>  | <b>1.357</b>   |
| <b>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>                     |               |                |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                   | -3.585        | -2.176         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 102.232       | -10.385        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | -1.478        | 2.123          |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>97.169</b> | <b>-10.438</b> |
| <b>OVERIGE ACTIVITEITEN</b>  |               |                |
| Opbrengst overige activiteiten   | 118           | 182            |
| Kosten overige activiteiten  | -112          | -173           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>  | <b>6</b>      | <b>9</b>       |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-2.214</b> | <b>-2.180</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-786</b>   | <b>-532</b>    |
| <b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>  |               |                |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | 1.020         | 1.223          |

|  | 2025           | 2024          |
|--|----------------|---------------|
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -6.902         | -6.866        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-5.882</b>  | <b>-5.643</b> |
| <br>   |                |               |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b> | <b>120.068</b> | <b>9.183</b>  |
| Belastingen  | -2.154         | -6.461        |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)</b>                | <b>117.914</b> | <b>2.722</b>  |

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>           |                |                |
| <b>Ontvangsten</b>                                      |                |                |
| Huurontvangsten   | 57.042         | 53.569         |
| Vergoedingen  | 2.058          | 2.059          |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 337            | 362            |
| Ontvangen interest                                      | 248            | 193            |
|   | <b>59.685</b>  | <b>56.183</b>  |
| <b>Uitgaven</b>   |                |                |
| Erfpacht  | -2             | -2             |
| Betalingen aan werknemers                               | -6.825         | -6.672         |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -17.104        | -14.630        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | -12.269        | -11.558        |
| Betaalde interest                                       | -7.040         | -6.682         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -141           | -129           |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -197           | -180           |
| Vennootschapsbelasting                                  | -3.039         | -3.341         |
|   | <b>-46.617</b> | <b>-43.194</b> |
| <b>KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>           | <b>13.068</b>  | <b>12.989</b>  |
| <b>KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>            |                |                |
| <b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>      |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                       | 18.693         | 11.532         |
|   | <b>18.693</b>  | <b>11.532</b>  |
| <b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>     |                |                |
| Nieuwbouw huur  | -26.436        | -22.163        |
| Verbeteruitgaven  | -8.510         | -12.540        |
| Aankoop   | -3.274         | -959           |
| Investerings overig                                     | -200           | -314           |
|   | <b>-38.420</b> | <b>-35.976</b> |

|   | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom</b> |                |                |
| - Ontvangsten verbindingen                                  | 13             | 17             |
| - Uitgaven verbindingen                                     | -17            | -14            |
|   | <b>-4</b>      | <b>3</b>       |
| <br>  |                |                |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>               | <b>-19.731</b> | <b>-24.441</b> |

|  | 2025           | 2024          |
|--|----------------|---------------|
| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>               |                |               |
| Nieuwe te borgen leningen                      | 0              | 25.000        |
| Aflossing geborgde leningen                    | -6.995         | -7.554        |
| <br>   |                |               |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b> | <b>-6.995</b>  | <b>17.446</b> |
| <br>   |                |               |
| <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>                | <b>-13.658</b> | <b>5.994</b>  |
| <br>   |                |               |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode      | 18.570         | 12.576        |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode      | 4.912          | 18.570        |
| <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>                | <b>-13.658</b> | <b>5.994</b>  |

## 4. Algemene toelichting

### 4.1 Toegelaten instelling

Stichting Dudok Wonen (KvK-nummer 32023773), statutair gevestigd te Hilversum, Larenseweg 32, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

### 4.2 Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard, alsmede in overeenstemming met de beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst-en-verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

### 4.3 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### 4.4 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Dudok Wonen zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en renovatie.

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

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt

verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's (bedragen x € 1.000). Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

#### 4.4.1 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat: DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. Dudok Wonen hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het waarderingscomplex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In de waardering is een groot aantal schattingselementen opgenomen. Voor de woningen en parkeerplaatsen zijn de aannames en uitgangspunten van de basiswaardering in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 gehanteerd. Voor de gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) bij de waardering van het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is door een externe taxateur een taxatierapport met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en renovatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Dudok Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

## 4.5 Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Dudok Wonen en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Dudok Wonen een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend betrokken.

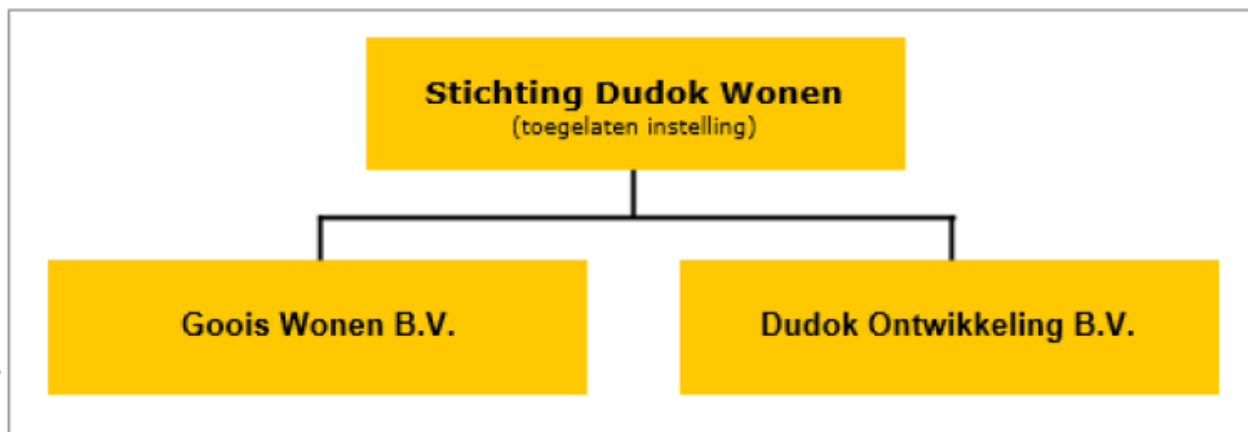
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten en verliezen.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

In de consolidatie worden deelnemingen tegen nettovermogenswaarde opgenomen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten (joint venture accounting).

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:



### GECONSOLIDEERDE ENTITEITEN

| Volledig geconsolideerd | Statutaire zetel | (Indirect) kapitaalbelang |
|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Goois Wonen B.V.        | Hilversum        | 100% (D)                  |
| Dudok Ontwikkeling B.V. | Hilversum        | 100% (D)                  |

*(D = direct belang, I = indirect belang)*

De geconsolideerde entiteiten hebben de volgende activiteiten:

- Goois Wonen B.V.: het beleggen van vermogen en beheer en verhuur van onroerend goed.
- Dudok Ontwikkeling B.V.: het realiseren van (huur)woningen.

De Verenigingen van Eigenaren (VvE's) waarin Dudok Wonen participeert zijn niet geconsolideerd. Voor de VvE's waarin Dudok Wonen met 50% of meer participeert wordt er een beroep gedaan

op artikel 407 lid 1a 'gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel'. Consolidatie van de belangen in de VvE's heeft overigens geen gevolgen voor het eigen vermogen van Dudok Wonen.

Dudok Wonen of haar groepsmaatschappijen participeren in 91 actieve VvE's (90 actieve VvE's in 2024). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

#### **4.6 Presentatiewijzigingen**

Er zijn geen presentatiewijziging in 2025.

#### **4.7 Schattingswijziging**

Met ingang van het verslagjaar dat aanvangt op of na 1 januari 2024 behoeft bij het toelichten van de beleidswaarde de vier afslagen op de marktwaarde niet meer te worden toegelicht. De beleidswaarde is dus niet langer een afgeleide van de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

#### **4.8 Financiële instrumenten**

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde.

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

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

##### **4.8.1 Verstrekte leningen en overige vorderingen**

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

##### **4.8.2 Dividenden**

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord op het moment dat deze betaalbaar zijn gesteld.

##### **4.8.3 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

#### 4.8.4 Afgeleide financiële instrumenten

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

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', aflopen of worden verkocht of wanneer de onderneming niet langer kiest voor hedge accounting wordt hedge accounting beëindigd.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van de toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies eveneens in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Dudok Wonen documenteert de hedge relaties in specifieke hedge documentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedge relaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Op elke balansdatum bepaalt Dudok Wonen de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedge relatie). De mate van ineffectiviteit van de hedge relatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge relatie. Dudok Wonen hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken, omvang, looptijd, afgedekt risico en de wijze van afrekening van het afdekkingsinstrument en afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedge relatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit.

Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval vindt de effectiviteitstest plaats door vergelijking van de cumulatieve verandering in reële waarde van een op afsluitdatum gedefinieerd hypothetisch afgeleid instrument, met een reële waarde van nihil op afsluitdatum (als proxy van de afgedekte positie), met de cumulatieve waardeverandering van het werkelijke afgeleide instrument. Indien de laatste een hogere negatieve waarde heeft dan het hypothetisch afgeleide instrument, wordt het verschil als ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### 4.8.5 Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 3-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft de Groep het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten.

Voor deze derivaten past Dudok Wonen kostprijshedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als "Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting".

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere of hogere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.

Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat dat door middel van de dollar offset methode wordt berekend.

Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijshedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:

- Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

#### 4.8.6 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Dudok Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Dudok Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering 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 eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## 5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

### 5.1 Classificatie vastgoed naar typologie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, aangepast voor transacties nadien tussen de DAEB respectievelijk de niet-DAEB tak.

### 5.2 Vastgoedbeleggingen

#### 5.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

Marktwaarde in verhuurde staat:

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

Onder paragraaf 9.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Kasstroom genererende eenheid:

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van Dudok Wonen is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed in exploitatie op basis van waarderingscomplexen.

Eerste waardering:

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Uitgaven na eerste verwerking:

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien er sprake is van een waardeverhoging van het actief. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip "onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat". Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2025", derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. Dudok Wonen past hiervoor ultimo 2025 de basiswaardering toe voor de woningen en parkeerplaatsen en de "full-variant" voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Bij de basisvariant waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en wordt gerekend met een verouderingstoeslag van 100% voor het instandhoudingsonderhoud.

### Herwaardering

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

### 5.2.2 Toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig zien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze zien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

### 5.2.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Dudok Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 voor het DAEB bezit bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) en voor het niet-DAEB bezit bedraagt dit 4,76% (2024: 4,7%).
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Dudok Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Indien de onderhoudsbegroting afwijkt van 60 jaar exploitatie dan is deze hiervoor bijgesteld.
  - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.  
 Dudok Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

#### **5.2.4 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten (eigendoms participaties)**

De onroerende zaken inzake Kopen naar Wens betreffen eigendoms participaties, die omvatten het bloot eigendom van de grond en van de opstal van het verkoopproduct “Kopen naar Wens”. Hierbij stelt Dudok Wonen de Koper in staat om op termijn, tegen geïndexeerde uitgestelde betaling, een Woning in (vol) eigendom te verwerven. De koper verwerft daarom in eerste instantie het recht van erfpacht op de grond en het recht van erfpacht op de opstal. De contracten betreffen de contracten welke voor 2013 of vanaf 2023 zijn afgesloten.

De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde (uitgestelde betaling) geïndexeerd met de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De waardering voor de jaarrekening vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

De ontvangen koopsommen zijn tevens als 'vooruitontvangen Koopsom Kopen naar Wens' onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens bij de langlopende schulden opgenomen.

Waardemutatie:

De waardemutaties in onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten worden in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Dudok Wonen.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

## 5.3 Materiële vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen op kantoorgebouwen, inventaris, automatisering en vervoermiddelen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdend met de restwaarde bij einde gebruik. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

- Kantoorgebouwen: 40;
- Inventaris: 8;
- Automatisering: 5;

- Vervoermiddelen: 5.  
Onderhoudsuitgaven bij kantoorgebouwen worden geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## **Bijzondere waardeverminderingen**

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen boekwaarde en de realiseerbare waarde.

## **5.4 Financiële vaste activa**

### **5.4.1 Deelnemingen**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van Dudok Wonen gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer Dudok Wonen garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Dudok Wonen ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere waarde.

De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder paragraaf 9.10 Financiële instrumenten. Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

### **5.4.2 Latente belastingvorderingen**

De belasting latenties zijn berekend over tijdelijk verrekenbare verschillen uit hoofde van waardering van vastgoedbeleggingen, onroerende zaken – kopen naar wens, leningen, alsmede de herinvesteringsreserve en de voorwaartse verliescompensatie.

### 5.4.3 Overige vorderingen

Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “van 2013 tot 2023” 102% contracten (eigendoms participaties)

Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens hebben betrekking op de koopproducten Kopen naar Wens.

Onder de onroerende zaken inzake Kopen naar Wens opgenomen eigendoms participaties omvatten het bloot eigendom van de grond en van de opstal van het verkoopproduct Kopen naar Wens, waarbij Dudok Wonen de Koper in staat stelt op termijn tegen geïndexeerde uitgestelde betaling een Woning in (vol) eigendom te verwerven. De koper verwerft daarom in eerste instantie het recht van erfpacht op de grond en het recht van erfpacht op de opstal.

De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde (uitgestelde betaling) geïndexeerd met de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

### 5.5 Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven bij paragraaf 4.8 Financiële instrumenten.

### 5.6 Liquide middelen

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

### 5.7 Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

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

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

## 5.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat.

Voorzieningen worden, voor zover niet anders vermeld, tegen nominale waarde opgenomen.

### 5.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

De voorziening voor onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 5.8.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien daartoe een afdwingbaar recht aanwezig is en het voornemen is om op netto basis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut, alsmede wanneer realisatie waarschijnlijk wordt geacht. Belastinglatenties worden op contante waarde gewaardeerd, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente.

Latente belastingvorderingen (met een looptijd langer dan 1 jaar) zijn opgenomen onder financiële vaste activa; latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover Dudok Wonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

### 5.8.3 Overige voorzieningen

Hieronder is onder meer de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'Verzilverd Wonen' opgenomen. De verplichting bestaat uit het levenslange vruchtgebruik van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

De woning is juridische en economisch eigendom van Dudok Wonen en zij draagt daarom alle risico's en is verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij leegkomen wordt de woning verkocht. Op moment van verkoop

(transportdatum) wordt het verkoopresultaat verantwoord. Het resultaat wordt berekend door de aankoopsom plus de niet ontvangen (fictieve) markthuur, gedurende de periode dat de woning bewoond werd, in mindering te brengen op de verkoopprijs.

Verder is er een voorziening voor te verwachte kosten in verband met claims van oud-medewerkers.

## **5.9 Langlopende schulden**

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder paragraaf 9.10 Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens wordt verwezen naar paragraaf 9.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten.

## **5.10 Kortlopende schulden**

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht in de paragraaf 9.10 Financiële instrumenten.

# **6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat**

## **6.1 Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Dudok Wonen. De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop het contract betrekking heeft.

## **6.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke kosten. Deze kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. De opbrengsten servicecontracten worden toegerekend aan de periode waarop het contract betrekking heeft.

## **6.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

## **6.4 Lasten onderhoudsactiviteiten**

De onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven, waarbij het onderscheid is gebaseerd op de op 4 juli 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW gepubliceerde nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud.

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

### **6.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden de exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

### **6.6 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 verantwoord:

- de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.
- 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.
- verkoopopbrengst van onroerende zaken Kopen naar Wens onder aftrek van de boekwaarde.

### **6.7 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "voor 2013 en vanaf 2023" en "2013 tot 2023" contracten en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

### **6.8 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden, VvE-beheer en overige opbrengsten toegerekend.

### **6.9 Leefbaarheid**

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden 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 wijkgebonden 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.

## **6.10 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector**

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) heeft Dudok Wonen zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT.

## **6.11 Pensioenen**

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies.

Dudok Wonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Naar de stand van ultimo december 2025 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 144,2% (2024: 129,0%).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dudok Wonen betaalt hiervoor premies waarvan een deel op het salaris van de werknemers wordt ingehouden.

## **6.12 Leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Dudok Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## **6.13 Belastingen**

Dudok Wonen is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe

materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Zie paragraaf 5.7.2 voor de verdere uitwerking van de grondslagen voor waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen.

## **6.14 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van Dudok Wonen in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Dudok Wonen en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Dudok Wonen.

## **7. Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en rente-uitgaven (opgenomen onder operationele activiteiten).

## **8. Bepaling reële waarden financiële instrumenten**

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van Dudok Wonen vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

### **8.1 Handels- en overige vorderingen**

De reële waarde van handels- en overige vorderingen benadert de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele rentes vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag voor kredietrisico's.

## 8.2 Derivaten

De reële waarde van rente derivaten wordt bepaald door discontering van de rentekasstromen, tegen actuele rentes waarin een opslag is opgenomen voor de relevante risico's.

## 9. Toelichting op de geconsolideerde balans

### 9.1 Vastgoedbeleggingen (M1102)

#### 9.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie (M11028) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (M11020)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                       | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>              |                   |                   |
| <b>Marktwaarde per 1 januari</b>                 | <b>903.877</b>    | <b>875.961</b>    |
| <b>Mutaties</b>                                  |                   |                   |
| - Investerings                                   | 6.795             | 12.580            |
| - Desinvesterings                                | -8.864            | -5.673            |
| - Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling  | 6.467             | 22.284            |
| - Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed | 253               | 364               |
| - Aankopen                                       | 2.676             | 1.019             |
| - Overige mutaties                               | 0                 | 0                 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen         | 50.596            | -2.657            |
| Totaal mutaties                                  | <b>57.923</b>     | <b>27.916</b>     |
| <b>Marktwaarde per 31 december</b>               | <b>961.799</b>    | <b>903.877</b>    |
| <b>DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)</b>     |                   |                   |
| <b>Aantal per 1 januari</b>                      | <b>5.578</b>      | <b>5.494</b>      |
| Toe- of afname                                   | -35               | 84                |
| <b>Aantal per 31 december</b>                    | <b>5.543</b>      | <b>5.578</b>      |

(Bedragen x € 1.000)

| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                        | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>          |                   |                   |
| <b>Marktwaarde per 1 januari</b>                  | <b>427.308</b>    | <b>434.931</b>    |
| <b>Mutaties</b>                                   |                   |                   |
| - Investerings                                    | 1.129             | 666               |
| - Desinvesterings                                 | -551              | -288              |
| - Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling   | 4.604             |                   |
| - Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed  | -253              | -364              |
| - Aankopen en overig                              | 459               | 59                |
| - Overige mutaties                                | -                 | -                 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen          | 51.968            | -7.696            |
| Totaal mutaties                                   | <b>57.356</b>     | <b>-7.623</b>     |
| <b>Marktwaarde per 31 december</b>                | <b>484.663</b>    | <b>427.308</b>    |
| <b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)</b> |                   |                   |
| <b>Aantal per 1 januari</b>                       | <b>2.816</b>      | <b>2.821</b>      |
| Toe- of afname                                    | -6                | -5                |
| <b>Aantal per 31 december</b>                     | <b>2.810</b>      | <b>2.816</b>      |

#### Algemeen

De actuele waarde van het DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt respectievelijk € 961,8 miljoen en € 484,7 miljoen. Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.446,5 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

De actuele waarde is berekend met het taxatiemanagementsysteem van Ortec Finance VMS. Voor de Koop Goedkoop eenheden is de actuele waarde berekend met een eigen rekenmodel. De marktwaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering 2025. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)).

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Het handboek is de 15 maart 2026 update van de negende geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2025. Deze actualisatie is in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerd door Fakton mede op basis van sessies met woningcorporaties, accountants, taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering.

Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2025. Deze waardering wordt in het kader van de jaarverslaggeving over het jaar 2025 hiermee aangeleverd.

#### Parameters

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- disconteringsvoet gemiddeld van 6,26% (2024: 7,13%).
- exit yield uitponden gemiddeld van 4,09% (2024: 3,66%).
- exit yield doorexploiteren gemiddeld van 4,50% (2024: 4,72%).
- vrije verkoopwaarde gemiddeld per eenheid € 358.516,- (2024: € 346.169,-).
- contracthuur per eenheid gemiddeld per maand € 732,- (2024: € 694,-).
- markthuur per eenheid gemiddeld per maand € 1.388,- (2024: € 1.141,-).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de BOG/MOG-portefeuille zijn:

- disconteringsvoet gemiddeld van 6,06% (2024: 6,14%).
- exit yield gemiddeld van 6,89% (2024: 6,99%).
- contracthuur gemiddeld per m2 per jaar € 86,- (2024: € 112,-).
- markthuur gemiddeld per m2 per jaar € 111,- (2024: € 123,-).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de parkeerplaatsen:

- disconteringsvoet gemiddeld 7,98% (2024: 7,64%).
- exit yield gemiddeld 1,03% (2024: 2,42%).
- contracthuur gemiddeld per maand € 64,- (2024: € 50,-).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de Koop Goedkoop eenheden:

- disconteringsvoet 7,64% (2024: 7,32%)
- exit yield 7,00% (2024: 7,00%)
- canon gemiddeld per jaar € 2.349 (2024: € 2.275)

- grondwaarde gemiddeld € 45.288 (2024: € 65.811)

#### Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen. Het Handboek marktwaardering 2025 bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicoloze rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2025 bedraagt de basis-IRS 2,77% (2024: 2,45%).
- De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt in 2025 4,87% (2024: 4,87%).
- De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De disconteringsvoeten van de woningen en parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van het Handboek marktwaardering 2025. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn deze per complex individueel bepaald.

De bandbreedte voor de disconteringsvoeten van Dudok Wonen is als volgt:

- voor woningen: tussen 5,29% en 7,89% (2024: 5,93% en 7,58%);
- voor BOG/MOG: tussen 5,00% en 10,15% (2024: 5,00% en 10,00%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 7,91% en 8,00% (2024: 7,59% en 7,68%);

#### Eindwaarde

Voor de woningen en parkeerplaatsen wordt de eindwaarde berekend op basis van het handboek. Deze eindwaarde is de marktwaarde van het complex aan het einde van het 15e jaar en is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die van het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze waarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

#### Exit Yield

Voor het bepalen van de eindwaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt de Exit Yield gebruikt. Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het einde van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15- jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau.

#### Overig

De op de markt, waarop Dudok Wonen actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur. Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering conform het Handboek marktwaardering 2025 gehanteerd.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek marktwaardering 2025 en gebaseerd op de meest recente prognoses van het Centraal Planbureau (CPB) en de Europese Centrale Bank (ECB);
- vrije verkoopwaarde: afgeleid van de WOZ-waarde en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2025;
- markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktadvies en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2025;
- exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek marktwaardering 2025;
- mutatiegraad: gebaseerd op 5-jaars voortschrijdend gemiddelde binnen een bandbreedte;
- ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur van de woningen op basis van de economische parameters in het Handboek marktwaardering 2025;

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is ook expliciet rekening gehouden met bestaande belemmeringen. Belemmeringen zijn beperkende afspraken die rechtstreeks rusten op het vastgoed, van invloed zijn op de marktwaarde in verhuurde staat en bij een eventuele overdracht naar een derde mee overgaan. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op gemeentelijke afspraken, maar ook op wettelijke bepalingen.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast bij de BOG-portefeuille:

- markthuur: taxateur heeft voor alle taxatiecomplexen op basis van referentietransacties een inschatting gemaakt voor de passende markthuur;
- exit yield: taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek marktwaardering 2025 voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risico-inschatting gemaakt;
- Disconteringsvoet: taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek marktwaardering 2025 voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risico-inschatting gemaakt;
- Mutatie- en verkoopkans: taxateur heeft o.b.v. kennis en ervaring een inschatting gemaakt van de mutatiekans.

#### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet uit het Handboek marktwaardering 2025 toont slechts een beperkte variatie en houdt geen rekening met enkele belangrijke aspecten in de waardering van de vastgoedportefeuille. De disconteringsvoeten van de complexen zijn individueel bepaald waarbij rekening is gehouden met aspecten als vastgoedtype, het bouwjaar, de lengte van het huurcontract, een overhuur- of onderhuursituatie, locatieaspecten en de omvang van het object.

#### Exit Yield

De Exit Yield is afhankelijk van de status van het complex aan het eind van de beschouwde periode. Hiertoe zijn op individueel complexniveau aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel per complex ingeschat.

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat:

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2025 met € 115,3 miljoen toegenomen van € 1.331,2 miljoen naar € 1.446,5 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit:

- Investerings van € 7,9 miljoen;
- Desinvesteringen (verkopen) van € 9,4 miljoen;
- overboeking naar vastgoed in ontwikkeling van € 0,0 miljoen;

- aankopen, opleveringen en overige mutaties, afname van € 14,2 miljoen;
- niet gerealiseerde waardeveranderingen, toename van € 102,6 miljoen.

De herwaarderingen ad € 115,3 miljoen positief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde.

Bij de post vastgoedbeleggingen (inclusief parkeerplaatsen) zijn 8.353 eenheden (2024: 8.394) opgenomen. De geschatte actuele waarde is gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2025) van het vastgoed en bedraagt circa € 2,04 miljard (2024: 1,95 miljard).

De woningen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Het bedrijfsonroerend goed is verzekerd tegen taxatiewaarde.

Hypothecaire zekerheden:

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bij Dudok Wonen is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Dudok Wonen heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 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 som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 810 miljoen (2024: € 713 miljoen).

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 903,1 miljoen (exclusief projecten).

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

|   | DAEB       | Niet-DAEB  |
|---|------------|------------|
| Gemiddelde streefhuur per maand voor: Eengezinswoningen       | € 831,35   | € 1.142,89 |
| Meergezinswoningen  | € 777,66   | € 1.137,59 |
| Studenten eenheden  | € 682,96   | n.v.t.     |
| Norm beheerlasten per jaar per woning                         | € 1.439,72 | € 1.349,74 |
| Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning | € 3.678,62 | € 3.875,10 |
| Aantal verhuureenheden met EFG label                          | 377*       | 15         |

*\*Voor 276 verhuureenheden is een verplichting ingerekend. De overige eenheden hebben een monumentale status waarvoor geen verplichting wordt ingerekend.*

Beleidshuur

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een beleidshuur per verhuureenheid welke is gebaseerd op de streefhuur rekening houdend met de wettelijke kaders.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 3.

De door de Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB van Dudok Wonen is onderdeel van de begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2030.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit en is derhalve continue onderhevig aan ontwikkeling. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Dudok Wonen ongeveer eens in de zeven jaar een NEN-2767 conditiemeting.

Het prijspeil van het onderhoud is voor het begrotingsjaar (2026) gebaseerd op het met de ketenpartners afgesproken prijzenboek PO. De meerjarenraming is nu nog gebaseerd op het kostenbestand van IBIS-MAIN (onderhoud software).

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 planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

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

| Type             | Periodiciteit |
|------------------|---------------|
| Schilderwerk     | 7 jaar        |
| Installaties     | 18 jaar       |
| Dak vervanging   | 24 jaar       |
| Voegwerk         | 48 jaar       |
| Kozijnvervanging | 48 jaar       |

Onderhoud aan keukens, badkamers en toiletten wordt, indien nodig, uitgevoerd bij mutatie.

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is gesteld op 60 jaar;
- Voor de eerste 30 jaar is de MJOB ingerekend. De tweede 30 jaar is gebaseerd op de berekende jaarlijkse onderhoudsnorm per complex. Deze onderhoudsnorm is het gemiddelde van de eerste 15 jaar van de MJOB;
- De berekende onderhoudsnormen van complexen die recent zijn gerenoveerd, als nieuwbouw zijn opgeleverd of in de MJOB als toekomstige sloop, renovatie veronderstelt zijn, zijn beoordeeld of deze normen zonder meer kunnen worden toegepast voor de tweede 30 jaar. Indien de berekende onderhoudsnorm is beoordeeld als niet plausibel voor de tweede 30 jaar dan wordt de onderhoudsnorm toegepast van een enigszins vergelijkbaar complex;
- Toekomstig geplande nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

#### EFG labels

Het verduurzamen van eenheden waarop een EFG label van toepassing is, is geen onderdeel van de MJOB. Conform het handboek modelmatig waarderen zijn normbedragen ingerekend voor het verduurzamen van deze eenheden.

#### Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is geen onderdeel van de MJOB, maar is wel apart begroot en ingerekend in de beleidswaarde.

#### Beheerlasten

De jaarlijkse beheerlastennorm is gebaseerd het gemiddelde van de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting en meerjarenraming.

#### 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 welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

| (in € miljoen)                          | DAEB    | Niet-DAEB |
|---|---------|-----------|
| € 25,- hogere beleidshuur               | € 13,5  | € 8,3     |
| € 25,- lagere beleidshuur               | € -25,6 | € -7,8    |
| 0,5% hogere disconteringsvoet           | € -49,4 | € -32,1   |
| 0,5% lagere disconteringsvoet           | € 58,5  | € 37,8    |
| € 100,- hogere beheerkostennorm         | € -17,4 | € -5,3    |
| € 100,- lagere beheerkostennorm         | € 17,4  | € 5,3     |
| € 100,- hogere onderhoudskosten per vhe | € -17,4 | € -5,3    |
| € 100,- lagere onderhoudskosten per vhe | € 17,4  | € 5,3     |

## 9.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten (M11024)

(Bedragen x € 1.000)

| VASTGOEDBELEGGINGEN                          | 31-12-2025    | 31-12-2024    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Eigendoms participaties (bedrag)</b>      |               |               |
| <b>Nominale waarde per 1 januari</b>         | <b>72.739</b> | <b>75.297</b> |
| Mutaties in het boekjaar:                    |               |               |
| - Nieuw                                      | 0             | 476           |
| - Afkoop                                     | -1.484        | -1.788        |
| - Indexering                                 | 6.493         | -1.246        |
| <b>Nominale waarde per 31 december</b>       | <b>77.748</b> | <b>72.739</b> |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen     | -54.803       | -47.896       |
| <b>Stand per 31 december</b>                 | <b>22.946</b> | <b>24.843</b> |
| Vooruit ontvangen bedragen ‘Kopen Naar Wens’ | 35.418        | 35.994        |
| <b>Stand per 31 december</b>                 | <b>58.364</b> | <b>60.837</b> |
| <b>Eigendoms participaties (aantal)</b>      |               |               |
| <b>Stand per 1 januari</b>                   | <b>353</b>    | <b>357</b>    |
| Mutaties in het boekjaar:                    |               |               |
| - Nieuw                                      | -             | 4             |
| - Afkoop                                     | -7            | -8            |
| <b>Stand per 31 december</b>                 | <b>346</b>    | <b>353</b>    |

De actuele waarde van de eigendoms participaties is gebaseerd op de marktwaarde v.o.n. (vrij op naam). De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een netto contante waarde berekening en bedraagt € 22,9 miljoen (2024: € 24,8 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendoms participaties inclusief de ‘vooruit ontvangen bedragen’ bedraagt daarmee € 58,4 miljoen (2024: € 60,8 miljoen).

De actuele waarde is berekend met een eigen rekenmodel. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen.

Voor de gehele verwachte looptijd worden de inkomsten en uitgaven, zo goed mogelijk geschat en aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ gemaakt naar het heden.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van het scenario uitponen. De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de eigendoms participaties zijn:

- disconteringsvoet van 7,64% (2024: 7,32%);
- indexering van uitgestelde betalingen op basis van prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- tussentijdse bijkopen is ingeschat op 0,2% (2024: 1%);
- de tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van inkomensstijging en discrepantie tussen regio index en de daadwerkelijke waarde stijging;
- jaarlijkse beheerkosten van € 167,25 euro per participatie (2024: €162,65).

### 9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

(Bedragen x € 1.000)

| VASTGOEDBELEGGINGEN   | 31-12-2025    | 31-12-2024    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>                |               |               |
| Aanschafprijs   | 17.513        | 17.666        |
| Cumulatieve waardeverminderingen  | -7.341        | -5.103        |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>   | <b>10.173</b> | <b>12.562</b> |
| Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen                         | 158           | 3.473         |
| <b>Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 1 januari</b>                  | <b>10.331</b> | <b>16.035</b> |
| <b>Mutaties</b>   |               |               |
| - Investerings  | 26.280        | 23.211        |
| - Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie                               | -6.614        | -23.364       |
| - Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie                          | -4.604        | -             |
| - Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor vastgoed in exploitatie | 158           | -             |
| - Waardeveranderingen   | -3.479        | -2.237        |
| Totaal mutaties   | <b>11.742</b> | <b>2.389</b>  |
| Aanschafprijs   | 32.575        | 17.513        |
| Cumulatieve waardeverminderingen  | -10.661       | -7.341        |
| <b>Balanswaarde per 31 december</b>   | <b>21.914</b> | <b>10.173</b> |
| Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen                         | -             | 158           |
| <b>Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 31 december</b>                | <b>21.914</b> | <b>10.331</b> |

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 0,65 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2024: € 0,48 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,11% (2024: 3,17%).

## 9.2 Materiële vaste activa (M1102)

### 9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (M11022)

(Bedragen x € 1.000)

| MATERIELE VASTE ACTIVA   | Kantoor-<br>gebouw | Inventaris | Automatisering | Totaal       |
|--|--------------------|------------|----------------|--------------|
| <b>Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b> |                    |            |                |              |
| Verkrijgingsprijzen  | 10.774             | 312        | 2.010          | 13.096       |
| Cumulatieve afschrijvingen   | -2.861             | -99        | -1.155         | -4.113       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>  | <b>7.913</b>       | <b>215</b> | <b>855</b>     | <b>8.983</b> |
| Mutaties in het boekjaar:  |                    |            |                |              |
| - Investerings   | 27                 | 75         | -              | 102          |
| - Desinvesteringen (aanschafwaarde)                                      | -                  | -          | -              | -            |
| - Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)                          | -                  | -          | -              | -            |
| - Afschrijvingen   | -239               | -45        | -251           | -535         |
| Totale mutaties  | -212               | 30         | -251           | -433         |
| Verkrijgingsprijzen  | 10.801             | 387        | 2.010          | 13.198       |
| Cumulatieve afschrijvingen   | -3.100             | -144       | -1.406         | -4.648       |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>  | <b>7.701</b>       | <b>243</b> | <b>604</b>     | <b>8.550</b> |

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2,4 miljoen (2024: € 2,7 miljoen).

### 9.3 Financiële vaste activa (M1103)

#### 9.3.1 Andere deelnemingen (M11033)

(Bedragen x € 1.000)

| FINANCIELE VASTE ACTIVA           | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Andere deelnemingen</b>        |            |            |
| <b>Aandeel WoningNet N.V.</b>     |            |            |
| <b>Beginwaarde per 1 januari</b>  | 2          | 2          |
| - Mutaties in boekjaar            | -          | -          |
| <b>Eindwaarde per 31 december</b> | <b>2</b>   | <b>2</b>   |

Dudok Wonen heeft een belang in WoningNet NV. Dit betreft een 75% storting op een aandeel in WoningNet. WoningNet werd in 2001 opgericht om corporaties optimaal te ondersteunen bij het verhuren van hun woningen.

#### 9.3.2 Latente belastingvorderingen (M11035)

Zie voor de toelichting op de latente belastingpositie 9.7.1 Latente belastingverplichting (M11072).

#### 9.3.3 Overige vorderingen (M11039)

(Bedragen x € 1.000)

| FINANCIËLE VASTE ACTIVA   | 31-12-2025    | 31-12-2024    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Overige vorderingen</b>  |               |               |
| Vorderingen Kopen naar Wens "vanaf 2013 tot 2023" 102% contracten | 13.133        | 15.741        |
| Amortisatie leningen  | 11.163        | 11.488        |
| <b>Stand per 31 december</b>                                      | <b>24.296</b> | <b>27.229</b> |

### 9.3.3.1 Vorderingen Kopen naar Wens “vanaf 2013 tot 2023” 102% contracten

(Bedragen x € 1.000)

| <b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>              | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vorderingen Kopen naar Wens (bedrag)</b> |                   |                   |
| Nominale waarde per 1 januari               | 35.254            | 35.164            |
| Mutaties in het boekjaar:                   |                   |                   |
| - Nieuw                                     | -                 | -                 |
| - Afkoop                                    | -1.543            | -1.571            |
| - Indexering                                | 2.513             | 1.661             |
| Nominale waarde per 31 december             | 36.224            | 35.254            |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen    | -23.091           | -19.513           |
| Stand per 31 december                       | <b>13.133</b>     | <b>15.741</b>     |
| <b>Vorderingen Kopen naar Wens (aantal)</b> |                   |                   |
| Stand per 1 januari                         | <b>247</b>        | <b>259</b>        |
| Mutaties in het boekjaar:                   |                   |                   |
| - Nieuw                                     | -                 | -                 |
| - Afkoop                                    | -11               | -12               |
| Stand per 31 december                       | <b>236</b>        | <b>247</b>        |

De actuele waarde van de vorderingen Kopen naar Wens is gebaseerd op de reële waarde. Dit is de contante waarde van de in te toekomst te ontvangen betalingen, waarbij de disconteringstermijn wordt ingeschat op basis van de verwachte gemiddelde bewoningsduur tot afname van het erfpachtrecht. De waardering bedraagt € 13,1 miljoen.

De actuele waarde is berekend met een eigen rekenmodel. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen.

Voor de gehele verwachte looptijd worden de inkomsten en uitgaven, zo goed mogelijk geschat en aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ gemaakt naar het heden.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van het scenario uitpenden. De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de eigendoms participaties zijn:

- disconteringsvoet van 4,65% (2024: 4,49%);
- indexering van uitgestelde betalingen op basis van prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- tussentijdse bijkopen is ingeschat op 0,8% (2024: 1,3%);
- de tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van inkomensstijging en discrepantie tussen regio index en de daadwerkelijke waardeestijging;
- Jaarlijkse beheerkosten van € 167,25 euro per participatie (2024: € 162,65).

### 9.3.3.2 Amortisatie leningen

(Bedragen x € 1.000)

| FINANCIËLE VASTE ACTIVA       | 31-12-2025    | 31-12-2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Amortisatie leningen</b>   |               |               |
| Nominale waarde per 1 januari | 11.488        | 11.813        |
| Mutaties in het boekjaar:     |               |               |
| - Aflossing/afschrijving      | -325          | -325          |
| Stand per 31 december         | <b>11.163</b> | <b>11.488</b> |

In 2019 heeft Dudok Wonen besloten tot de doorzak van derivaat in een vastrentende lening. Hierdoor is een vervangende lening ontstaan met een hogere rente dan de op dat moment geldende marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

## 9.4 Vorderingen (M1112)

### 9.4.1 Huurdebiteuren (M11120)

(Bedragen x € 1.000)

| VORDERINGEN                         | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <b>Huurdebiteuren</b>               |            |            |
| Huurdebiteuren                      | 987        | 896        |
| Voorziening dubieuze huurdebiteuren | -663       | -641       |
| Stand per 31 december               | <b>324</b> | <b>255</b> |

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening is gebaseerd op een ouderdomsanalyse van de openstaande vorderingen.

### 9.4.2 Belastingen en premies van sociale verzekeringen (M11164)

(Bedragen x € 1.000)

| VORDERINGEN | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------|------------|------------|
|-------------|------------|------------|

#### Belastingen en premies van sociale verzekeringen

|                                    |              |            |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Te vorderen vennootschapsbelasting | 1.146        | 234        |
| Stand per 31 december              | <b>1.146</b> | <b>234</b> |

### 9.4.3 Overige vorderingen (M11126)

(Bedragen x € 1.000)

| VORDERINGEN | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|-------------|------------|------------|
|-------------|------------|------------|

#### Overige vorderingen

|                             |            |              |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Overige debiteuren          | 26         | 35           |
| Waarborgsommen              | 270        | 270          |
| Overige vorderingen         | 158        | 491          |
| Af te rekenen servicekosten | 422        | 478          |
| Stand per 31 december       | <b>876</b> | <b>1.274</b> |

#### Af te rekenen servicekosten

I.v.m. exorbitante prijsstijgingen van de nutsvoorzieningen is er in 2024 een vordering ontstaan van de nog af te rekenen servicekosten. Op deze vordering is een voorziening oninbaar opgenomen van € 0,5 miljoen (2024: € 0,7 miljoen).

#### Overige debiteuren

De overige debiteuren bestaan voornamelijk uit vorderingen met betrekking tot verkoop.

#### Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. In 2025 is er onder meer een vordering ontstaan door een doorbelasting van bijna € 0,2 miljoen.

### 9.4.4 Overlopende activa (M11127)

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

## 9.5 Liquide middelen (M1114)

(Bedragen x € 1.000)

| LIQUIDE MIDDELEN             | 31-12-2025   | 31-12-2024    |
|------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Liquide middelen</b>      |              |               |
| Vrij opneembare banktegoeden | 4.912        | 18.570        |
| Stand per 31 december        | <b>4.912</b> | <b>18.570</b> |

## 9.6 Eigen Vermogen (M1105)

Voor de toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar paragraaf 14.4 Eigen vermogen.

## 9.7 Voorzieningen (M1107)

### 9.7.1 Latente belastingverplichting (M11072)

(Bedragen x € 1.000)

| VOORZIENINGEN   | 31-12-2025   | 31-12-2024   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Latente belastingverplichting</b>                      |              |              |
| <b>Beginwaarde per 1 januari</b>                          | <b>2.214</b> | <b>2.188</b> |
| Mutaties in het boekjaar:                                 |              |              |
| - Toename/Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening | 27           | 26           |
| <b>Eindwaarde per 31 december</b>                         | <b>2.241</b> | <b>2.214</b> |

De belasting latenties zijn berekend over tijdelijk verrekenbare verschillen uit hoofde van waardering van vastgoedbeleggingen, onroerende zaken – kopen naar wens, leningen, alsmede de herinvesteringsreserve en de voorwaartse verliescompensatie. De post belasting latenties betreft de tot waardering gebrachte tijdelijke belastbare verschillen ad € 2,2 miljoen (2024: 2,2 miljoen tijdelijke verrekenbare verschillen) en bestaat in 2025 uit de volgende onderdelen:

- De verrekenbare tijdelijke verschillen: De disagio waardering lening portefeuille € 0,3 miljoen (2024: € 0,3 miljoen).
- De belastbare tijdelijke verschillen: De voorziening grootonderhoud € 2,5 miljoen (2024: € 2,5 miljoen).

De belastingdienst is in 2024, in bezwaar akkoord gegaan met een dotatie aan de onderhoudsvoorziening ad € 9.9 miljoen. De Belastingdienst heeft in dit kader een VSO gesloten met Dudok. In de VSO is afgesproken dat de voorziening voor 50% van de berekende waarde kan worden gevormd en dat deze wordt bevroren tot en met het jaar 2029. Daarna zal e.e.a. opnieuw door de belastingdienst worden beoordeeld.

Van de vorderingen is een bedrag ad € 0,3 miljoen (2024: € 0,3 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Vastgoedbeleggingen die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per complex verschilt van de fiscale waarde. Het verschil bedraagt € 426 miljoen (2024: € 318 miljoen). Er wordt voor dit verschil geen latentie gevormd omdat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.025 miljoen (2024: € 1.012 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.449 miljoen (2024: € 1.331 miljoen). De nominale latente belastingvordering bedraagt € 110 miljoen (2024: € 82 miljoen), zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.
- Het verschil inzake de vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvan verwacht wordt dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt € 20,8 miljoen (2024: € 8,6 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 5,6 miljoen (2024: € 2,2 miljoen). Omdat bij verkoop gebruik wordt gemaakt van de herinvesteringsreserve, er sprake is van fiscale boekwinst bij verkoop, en wordt voldaan aan RJ272.405 wordt voor dit verschil geen latentie gevormd.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 26,1 miljoen (2024: € 24,6 miljoen). De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Dudok Wonen inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd. De latente belastingverplichting bedraagt € 6,7 miljoen (2024: € 6,1 miljoen).

### 9.7.2 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073)

Voor de toelichting van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 9.1.3 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

### 9.7.3 Overige voorzieningen (M11074)

In 2025 heeft Dudok Wonen 1 verzilverde woning (2024: 1) verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen ultimo 2025 7 verzilverde woningen (2024: 8) in haar bezit.

Onder de overige voorzieningen is een bedrag van € 0,1 miljoen opgenomen (2024: € 0,1 miljoen), inzake claims van oud-medewerkers. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0.

## 9.8 Langlopende schulden (M1108)

### 9.8.1 Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081)

(Bedragen x € 1.000)

| LANGLOPENDE SCHULDEN  | 31-12-2025     | 31-12-2024     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Leningen kredietinstellingen</b>   |                |                |
| Balans per 1 januari  | 240.997        | 223.967        |
| Mutaties:   |                |                |
| - Bij: nieuwe leningen (initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vervolgwaaardering tegen geamortiseerde kostprijs) | -              | 25.000         |
| - Af: contract aflossingen  | -6.995         | -7.554         |
| - Af: afschrijving agio   | -416           | -416           |
| Sub totaal  | 233.586        | 240.997        |
| <br>  |                |                |
| Af: aflossingsverplichting komend jaar  | -2.782         | -7.411         |
| Balans per 31 december  | <b>230.804</b> | <b>233.586</b> |

De aflossingsverplichting (totaal € 2,8 miljoen) binnen 12 maanden na afloop van het jaar is opgenomen onder kortlopende schulden.

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

- De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 2,89% (2024: 2,94%).
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 17,7 jaar (2024: 17,2 jaar) en incl. rollover leningen 15,8 jaar (2024: 15,2 jaar).
- De duration van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 10,4 jaar (2024: 12,0 jaar) en incl. rollover leningen 9,1 jaar (2024: 10,7 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn volledig voor € 218,8 miljoen (2024: voor € 225,8 miljoen) geborgd door het WSW.

(Bedragen x € 1.000)

| LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen | 31-12-2025        | 31-12-2024        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Looptijd</b>                                     | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
| < 1 jaar  | 2.782             | 7.411             |
| 1-5 jaar  | 57.143            | 56.967            |
| > 5 jaar  | 173.661           | 176.619           |
| Balans per 31 december                              | <b>233.586</b>    | <b>240.997</b>    |

(Bedragen x € 1.000)

**LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen**

| Soorten leningen           | Aantal     | Bedrag         | Aantal     | Bedrag         |
|----------------------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                            | 31-12-2025 | 31-12-2025     | 31-12-2024 | 31-12-2024     |
| Vastrentende leningen      | 24         | 181.086        | 27         | 188.497        |
| Variabel rentende leningen | 3          | 27.500         | 3          | 27.500         |
| Extendible lening          | 1          | 25.000         | 1          | 25.000         |
| Balans per 31 december     | <b>28</b>  | <b>233.586</b> | <b>31</b>  | <b>240.997</b> |

Vastrentende leningen

De rente van de vastrentende leningen is of voor de gehele looptijd gefixeerd of tot het renteherzieningsmoment.

Variabel rentende leningen

Ultimo 2025 zijn er 4 variabel rentende leningen (zogenheten roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 28 miljoen. Hiervan is per 31 december 2025 € 27,5 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt een variabele rente gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor plus opslag. Met het doel het renterisico op deze leningen te beperken is een renteswap afgesloten ter dekking van nominaal € 25 miljoen. Deze afgeleide financiële instrumenten worden in paragraaf 9.11.4 nader toegelicht.

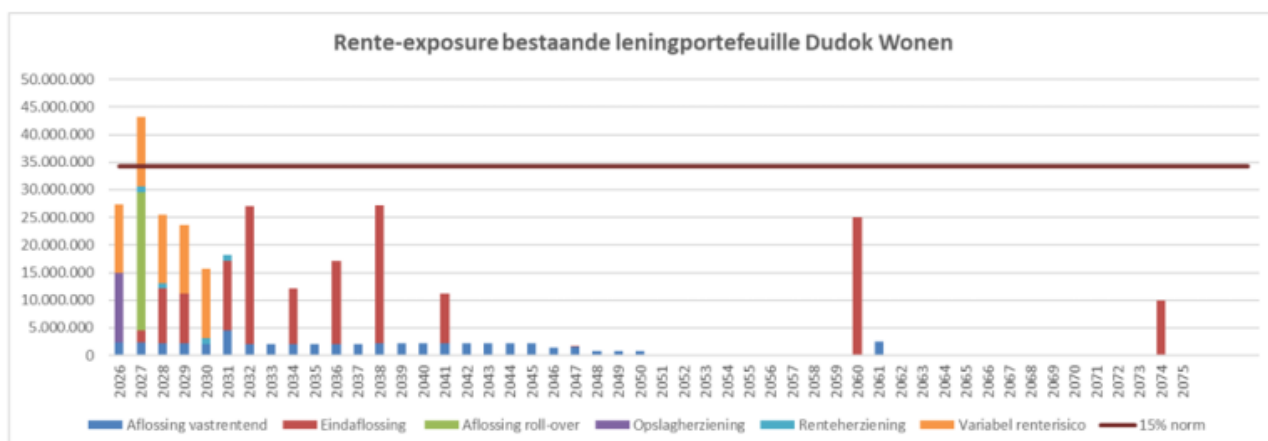
Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- De restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én.
- De hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen, waarbij
- Spread- of opslagherzieningen voor de helft van het nominale schuldrestant worden meegewogen.

Op basis van de bestaande leningenportefeuille in de toegelaten instelling ziet het renterisico per ultimo 2025 volgens onderstaande grafiek "rente-exposure leningen Stichting Dudok Wonen" er als volgt uit:



De grafiek 'Rente-exposure bestaande leningenportefeuille' geeft de langjarige ontwikkeling weer. De WSW-renterisiconormering van 15% inzake het maximaal toegestane rente-exposure is vanaf 2017 niet meer van toepassing verklaard op het niveau van de individuele woningcorporatie. WSW monitort deze norm wel op sectorniveau en hanteert deze norm bij de weging van de business risks bij de individuele woningcorporatie.

In 2027 is de rente-exposure hoger dan de grenswaarde van 15%. Dit komt door de afloop van de renteswap van ING in dat jaar en de aflossing van de bijbehorende leningen.

(Bedragen x € 1.000)

### LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen

| Partijen                                     | 31-12-2025     | 31-12-2024     |
|--|----------------|----------------|
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten              | 171.687        | 177.073        |
| Nederlandse Waterschapsbank N.V.             | 35.366         | 36.124         |
| Overige bankinstellingen (alleen Nederlands) | 19.200         | 20.133         |
| Financiële instellingen (niet zijnde banken) | 7.333          | 7.667          |
| Balans per 31 december                       | <b>233.586</b> | <b>240.997</b> |

#### Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op de rentecurve van de 6-maands Euribor. In paragraaf 9.10.5 is de reële waarde van de leningenportefeuille opgenomen.

#### Kredietinstellingen

In het verslagjaar werden geen nieuwe leningen aangetrokken met een looptijd van meer dan één jaar.

### 9.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten (M11084)

(Bedragen x € 1.000)

| LANGLOPENDE SCHULDEN   | 2025          | 2024          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'</b> |               |               |
| Stand per 1 januari  | 35.994        | 36.109        |
| Mutaties in het boekjaar:  |               |               |
| - Vooruit ontvangen bedragen   | -             | 539           |
| - Afkoop   | -576          | -654          |
| Stand per 31 december  | <b>35.418</b> | <b>35.994</b> |

| <b>KOPEN NAAR WENS</b>              | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Aantal mutaties in het jaar:</b> |             |             |
| <b>Stand per 1 januari</b>          | <b>353</b>  | <b>357</b>  |
| <b>Mutaties in het boekjaar:</b>    |             |             |
| - Nieuw                             | -           | 4           |
| - Afkoop                            | -7          | -8          |
| <b>Stand per 31 december</b>        | <b>346</b>  | <b>353</b>  |

Hier zijn de vooruit ontvangen bedragen 'Kopen naar Wens' opgenomen. Deze dienen in relatie gezien te worden met de eigendoms participaties (paragraaf 9.1.2).

Nagenoeg alle 'Kopen naar Wens' koopproducten zijn door de kopers gefinancierd met een hypothecaire lening onder voorwaarde van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Het Waarborgfonds Eigen Woningen garandeert dat NHG van toepassing is onder voorwaarde dat Verkoper (Dudok Wonen) bij dreigende executie de woning terugkoopt tegen de dan geldende marktwaarde, onder verrekening van de eigendoms participatie.

### 9.8.3 Overige schulden (M11083)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>              | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Overige schulden - Waarborgsommen</b> |                   |                   |
| Stand per 1 januari                      | <b>651</b>        | <b>642</b>        |
| Mutaties in het boekjaar:                |                   |                   |
| - Toevoegingen                           | 83                | 85                |
| - Onttrekkingen                          | -83               | -76               |
| Stand per 31 december                    | <b>651</b>        | <b>651</b>        |

De overige schulden betreffen de van huurders ontvangen waarborgsommen uit hoofde van huurovereenkomsten en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen zijn inclusief rente en worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan een jaar.

## 9.9 Kortlopende schulden (M1116)

### 9.9.1 Schulden aan banken (M11160)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN (looptijd &lt; 1 jaar)</b> | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Schulden aan banken</b>                         |                   |                   |
| Kortlopend deel van de langlopende leningen        | 2.782             | 7.411             |
| Stand per 31 december                              | <b>2.782</b>      | <b>7.411</b>      |

Dudok Wonen heeft daarnaast ultimo 2025 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2024: € 10 miljoen). Zie ook paragraaf 9.10.2.

### 9.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen (M11164 en M11165)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN (looptijd &lt; 1 jaar)</b>                  | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b> |                   |                   |
| Te betalen BTW  | 560               | 1.828             |
| Loonheffing en sociale lasten                                       | 260               | 236               |
| Ter zake van pensioenen   | 55                | 53                |
| Stand per 31 december   | <b>875</b>        | <b>2.117</b>      |

### 9.9.3 Overige schulden (M11167)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN (looptijd &lt; 1 jaar)</b> | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Overige schulden</b>                            |                   |                   |
| Serviceabonnement                                  | 426               | 318               |
| Reserveringen vakantie uren                        | 196               | 196               |
| Diversen   | 88                | 5                 |
| Stand per 31 december                              | <b>710</b>        | <b>519</b>        |

## 9.9.4 Overlopende passiva (M11168)

(Bedragen x € 1.000)

| KORTLOPENDE SCHULDEN (looptijd < 1 jaar) | 31-12-2025   | 31-12-2024   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Overlopende passiva</b>               |              |              |
| Niet vervallen rente                     | 2.688        | 2.883        |
| Vooruit ontvangen huren                  | 853          | 889          |
| Diversen                                 | 662          | 1.038        |
| Stand per 31 december                    | <b>4.201</b> | <b>4.810</b> |

## 9.10 Financiële instrumenten

### 9.10.1 Algemeen

Dudok Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening conform haar treasurywet gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Dudok Wonen blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's en derivaten die deze afdekken. Het betreft per balansdatum een rente derivaat om toekomstige kasstromen af te dekken.

Dudok Wonen handelt niet in deze financiële instrumenten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken; de instrumenten zijn defensief ingezet. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van de aan Dudok Wonen verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

### 9.10.2 Kredietrisico

Dudok Wonen loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen.

Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 1,2 miljoen. De vorderingen van Dudok Wonen uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

De liquide middelen per 31 december 2025 zijn verdeeld over BNG Bank, Rabobank en ING Bank. Er staat per saldo € 1,9 miljoen op rekeningen bij BNG Bank. Bij Rabobank staat € 3,0 miljoen uit en bij ING staat € 0,04 miljoen uit. Deze banken hadden alle per 31 december 2025 een rating van A of hoger bij de kredietbeoordelaars S&P, Moody's en Fitch.

### 9.10.3 Renterisico en kasstroomrisico

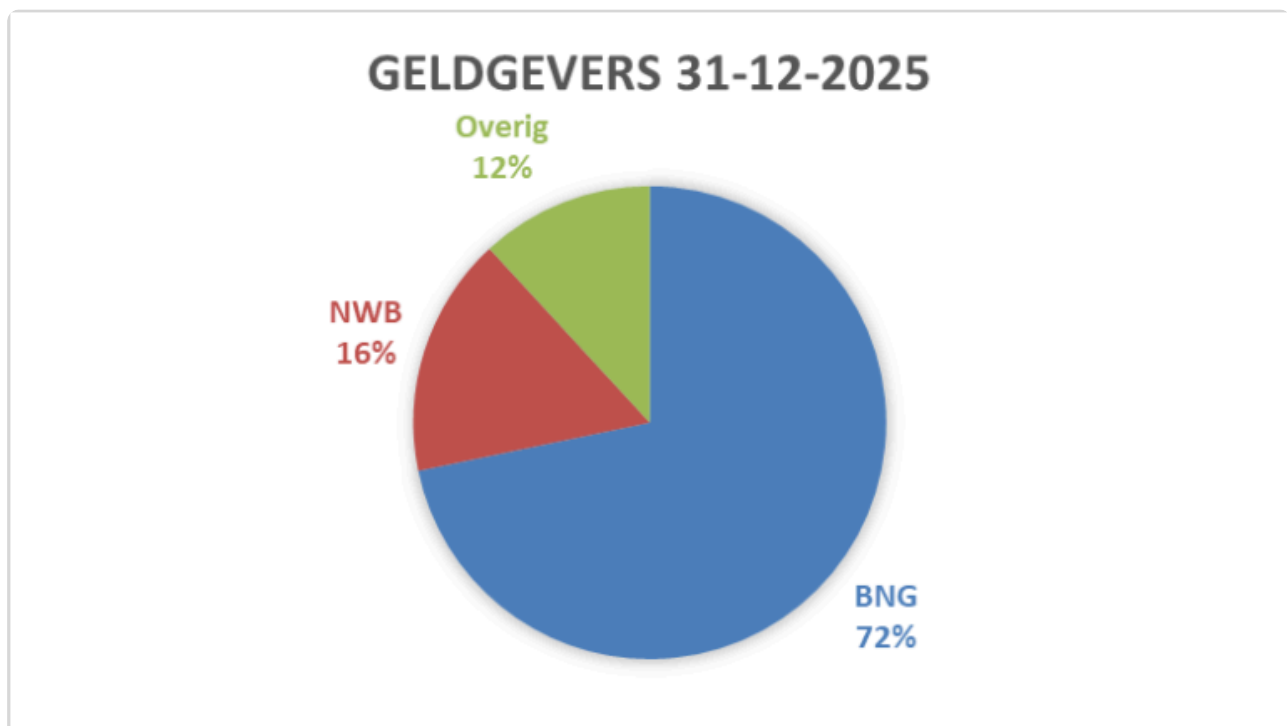
Dudok Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Dudok Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Dudok Wonen risico's over de marktwaarde.

De gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille bedraagt 2,89%. In de periode 2026 - 2030 wordt € 59,9 miljoen afgelost. De (her)financieringsbehoefte in de periode 2026- 2030 bedraagt € 123,3 miljoen. De netto (her)financiering bedraagt € 63,4 miljoen, waardoor op basis van de huidige gemiddelde rentevoet de rentelasten voor de netto (her)financieringsbehoefte in 2030 € 1,83 miljoen bedragen. Bij een structurele stijging van de rentevoet met 1% ten opzichte van de gemiddelde rentevoet, dus naar 3,89%, bedraagt het renterisico van de netto (her)financieringsbehoefte in 2030 € 0,63 miljoen per jaar. In de periode 2026 – 2030 wordt voorts voor een bedrag van € 40,4 miljoen de rente herzien. Bij een structurele stijging van de rentevoet met 1% bedraagt het renterisico over de renteherzieningen in 2030 € 0,4 miljoen per jaar.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, 'concentratie liquiditeitsrisico' onder punt 9.8.1.

#### 9.10.4 Concentratie liquiditeitsrisico

Uit onderstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB Bank). BNG Bank is als structuurvennootschap een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen en de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De NWB Bank is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het liquiditeitsrisico is hiermee vrijwel gelijk aan dat van de Nederlandse staat. Per ultimo van 2025 hadden beide banken de hoogste credit rating van Moody's en Standard en Poor's (Aaa respectievelijk AAA). BNG Bank heeft voorts een AAA credit rating van Fitch.



Verdeling gebaseerd op nominale restschuld.

### 9.10.5 Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 229,2 miljoen (2024: € 251,6 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief rentederivaten).

De disconteringsvoet is gebaseerd op de rentecurve van de 6-maands Euribor. Het nominale schuldrestant bedraagt ultimo 2025 € 218,8 miljoen (2024: € 225,8 miljoen).

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is in paragraaf 9.11.4 opgenomen.

De reële waarde van de overige langlopende schulden benadert de boekwaarde ervan.

### 9.10.6 Valutarisico

Dudok Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

## 9.11 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Niet in de balans opgenomen activa

### 9.11.1 Terugkooprecht verkochte woningen

In het navolgende overzicht is het aantal verkochte woningen opgenomen, waarvoor Dudok Wonen het terugkooprecht heeft.

| TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Verkoopproduct                    | Aantal 2025  | Aantal 2024  |
| Koop Goedkoop                     | 994          | 1.010        |
| Kopen naar Wens                   | 582          | 600          |
|                                   | <b>1.576</b> | <b>1.610</b> |

Het terugkooprecht houdt in dat de woning bij verkoop door de koper eerst aan Dudok Wonen te koop dient te worden aangeboden voor de dan geldende marktwaarde. Indien Dudok Wonen geen gebruik maakt van het terugkooprecht, kan de koper de woning te koop aanbieden op de vrije markt.

### 9.11.2 Opstalrechten Verenigingen van Eigenaren

Op 43 VvE-complexen heeft Dudok Wonen het recht van opstal gevestigd. Dudok Wonen heeft de bevoegdheid tot het in eigendom hebben, het aanbrengen, beheren/onderhouden en (indien nodig) vernieuwen en vervangen van energieopwekkende en/of milieubesparende installaties en toebehoren op, in, aan en boven het gebouw.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### 9.11.3 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

### 9.11.4 Afgeleide financiële instrumenten

Dudok Wonen heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

| RENTE DERIVATEN              |  | Aantal |
|------------------------------|--|--------|
| Rente derivaten              |  |        |
| Renteswaps ('plain vanilla') |  | 1      |

### Renteswaps

(Bedragen x € 1.000)

| RENTE DERIVATEN |             |               |                 |      |            |            |               |               |
|-----------------|-------------|---------------|-----------------|------|------------|------------|---------------|---------------|
| Swap nr.        | Tegenpartij | Bedrag lening | Rentepercentage |      | Startdatum | Einddatum  | Hedge bedrag  | Marktwaarde   |
|                 |             |               | Variabel        | Vast |            |            |               |               |
| 1.              | ING         | 25.000        | 3mnd Euribor    | 4,52 | 30-11-2007 | 30-11-2027 | 25.000        | -1.149        |
|                 |             | <b>25.000</b> |                 |      |            |            | <b>25.000</b> | <b>-1.149</b> |

In 2025 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken.

Effectiviteit hedgerelaties:

De wijzigingen in reële waarde van renteswaps waarop kostprijs hedge accounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

| HEDGERELATIE   | Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking |
|--|---|
| Renteswaps in een hedgerelatie                           | € 25 miljoen  |
| Effectieve deel van de hedgerelatie                      | € 25 miljoen  |
| Totale ineffectiviteit                                   | € -   |
| In de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit | € -   |

### **Toezicht belemmerende bepalingen:**

Er was in 2025 geen sprake van toezicht belemmerende bepalingen uit hoofde van het bepaalde in de beleidsregels financiële derivaten toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### **9.11.5 Investeringsverplichtingen**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 24,7 miljoen (2024: € 18,7 miljoen). Dit heeft betrekking op een aantal (grootschalige) projecten welke in uitvoering zijn gegaan.

#### **9.11.6 Contractonderhoudsverplichtingen**

In het kader van onderhoud aan gebouwen en individuele woningen zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit:

- Liftonderhoud;
- CV/WW-onderhoud;
- onderhoud aan brandmeldinstallaties;
- onderhoud aan mechanische ventilatie;
- centrale deuropeners.

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2025 wordt gecijferd op € 1,6 miljoen (2024: € 1,4 miljoen).

#### **9.11.7 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren**

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de reservefondsen van deze VvE's bedraagt ultimo 2025 € 14,1 miljoen tegen € 15,4 miljoen ultimo 2024.

Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 7,2 miljoen ultimo 2025 tegen € 8,0 miljoen ultimo 2024.

Ten behoeve van de verkoop van appartementen zijn deze VvE's opgericht. Ter voorkoming van achterstallig onderhoud in de eerste jaren van het bestaan van de verenigingen, stelt Dudok Wonen aan de vereniging een 'bruidsschat' ter beschikking gebaseerd op de eerste 10 jaar van de meerjarenonderhoudsbegroting.

#### **9.11.8 Leaseverplichtingen**

Dudok Wonen is leaseverplichtingen aangegaan voor een groot deel van haar wagenpark. De verplichting voor 2025 bedraagt circa € 0,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen).

#### **9.11.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid**

Stichting Dudok Wonen vormt met de geeloranje gearceerde groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (paragraaf 4.5) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden is Dudok Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### 9.11.10 Jubilea en pensioen

In de cao Woondiensten is geregeld dat de werknemers bij dienstjubilea of pensionering een gratificatie ontvangen. Ultimo boekjaar wordt de verplichting geschat op ongeveer € 0,2 miljoen (2024: € 0,2 miljoen).

### 9.11.11 Loopbaanontwikkeling

In de cao Woondiensten is geregeld dat de werknemers recht hebben op een budget voor loopbaanontwikkeling. Werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling tot een maximum saldo van € 4.500,-. Medewerkers die het maximum saldo van € 4.500,- nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900,- tot het maximum saldo is bereikt. Ultimo boekjaar wordt de verplichting becijferd op ongeveer € 0,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen).

### 9.12 Verbonden partijen

Met een aantal van haar deelnemingen heeft Dudok Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

### 9.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

## 10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### 10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1.1 Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

| <b>EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>  | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Huren</b>                             |               |               |
| Netto huur                               | 57.061        | 53.576        |
| Kortingen                                | -60           | -50           |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid | -1.547        | -1.612        |
|  | <b>55.454</b> | <b>51.914</b> |
| Huurderving in % van de netto huur       | 2,71%         | 3,01%         |
| Huurachterstand in % van de netto huur   | 0,87%         | 1,67%         |
| <b>Erfpacht</b>                          |               |               |
| Erfpacht                                 | 2.357         | 2.317         |
| Kortingen                                | -764          | -819          |
|  | <b>1.593</b>  | <b>1.498</b>  |
| <b>TOTAAL</b>                            | <b>57.047</b> | <b>53.412</b> |

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- huurverhoging per 1 juli 2025;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering en aankoop van woningen in 2025;
- verdwijnen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en herstructurering.

De erfpachtopbrengsten zijn van de onder het regime van "Koop Goedkoop" verkochte woningen. Hierop wordt in de eerste tien jaar na verkoop een aflopende korting verstrekt. Indien de woning door de eigenaar weer wordt verkocht, wordt de korting weer opnieuw afgebouwd.

#### 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Onder de post opbrengsten servicecontracten zijn begrepen alle op grond van de huurovereenkomst aan huurders doorberekende kosten, die betrekking hebben op leveringen en diensten.

#### 10.1.3 Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten die betrekking hebben op leveringen en diensten (zie 10.1.2).

### 10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

| EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE             | 2025          | 2024          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Lasten verhuur en beheer-activiteiten</b> |               |               |
| Erfpacht                                     | -2            | -2            |
| Toegerekende afschrijvingen                  | -217          | -218          |
| Toegerekende personeelskosten                | -1.863        | -2.676        |
| Toegerekende overige bedrijfslasten          | -3.481        | -4.411        |
|  | <b>-5.563</b> | <b>-7.307</b> |

### 10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

| EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE          | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>      |                |                |
| Contractonderhoud                         | -1.855         | -1.637         |
| Planmatig onderhoud                       | -8.613         | -5.019         |
| Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie) | -5.455         | -5.812         |
| VE bijdragen onderhoud                    | -1.904         | -1.747         |
| Geactiveerde productie                    | 403            | 290            |
| Toegerekende afschrijvingen               | -202           | -83            |
| Toegerekende personeelskosten             | -1.921         | -1.056         |
| Toegerekende overige bedrijfslasten       | -2.234         | -1.317         |
|   | <b>-21.781</b> | <b>-16.383</b> |

### 10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(Bedragen x € 1.000)

| EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE                             | 2025          | 2024          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> |               |               |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                  | 81            | 28            |
| Onroerende zaakbelastingen                                   | -1.354        | -1.270        |
| Belastingen en heffingen                                     | -1.664        | -1.583        |
| Overige  | -382          | -287          |
|  | <b>-3.319</b> | <b>-3.112</b> |

## 10.2 Verkoop vastgoedportefeuille

### 10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

| VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE                 | 2025          | 2024         |
|--|---------------|--------------|
| <b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b> |               |              |
| Opbrengst verkopen                           | 15.633        | 8.687        |
| Direct toerekenbare kosten                   | -399          | -285         |
|  | <b>15.234</b> | <b>8.402</b> |
| <b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b> |               |              |
| Koop Goedkoop                                | 940           | 977          |
| Kopen naar Wens                              | -             | 1.015        |
| Vrije verkoop                                | 14.693        | 6.695        |
|  | <b>15.633</b> | <b>8.687</b> |
| <b>Per soort aantal:</b>                     |               |              |
| Koop Goedkoop                                | -             | 2            |
| Kopen naar Wens                              | -             | 4            |
| Vrije verkoop woningen                       | 38            | 16           |
| Vrije verkoop garageboxen                    | 5             | -            |
|  | <b>43</b>     | <b>22</b>    |

Het aantal Koop Goedkoop gronden dat is bijgekocht en verantwoord onder de Koop Goedkoop opbrengsten in 2025 bedraagt 9 eenheden (2024: 9 eenheden).

### 10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

(Bedragen x € 1.000)

| VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE                             | 2.025       | 2.024         |
|--|-------------|---------------|
| <b>Toegerekende organisatiekosten</b>                    |             |               |
| Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf | 234         | 132           |
| Toegerekende personeelskosten                            | -475        | -617          |
| Toegerekende afschrijvingen                              | -52         | -51           |
| Toegerekende overige bedrijfslasten                      | -575        | -804          |
|  | <b>-868</b> | <b>-1.340</b> |

### 10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

| <b>VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>    | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Boekwaarde vastgoedportefeuille</b> |               |               |
| Koop Goedkoop                          | -617          | -817          |
| Kopen naar Wens                        | -             | -575          |
| Vrije verkoop                          | -8.358        | -4.313        |
|  | <b>-8.975</b> | <b>-5.705</b> |

### 10.3 Overige activiteiten

#### 10.3.1 Overige organisatiekosten

(Bedragen x € 1.000)

| <b>OVERIGE ACTIVITEITEN</b>      | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Overige organisatiekosten</b> |               |               |
| Toegerekende personeelskosten    | -1.761        | -1.722        |
| Overige bedrijfslasten           | -453          | -458          |
|                                  | <b>-2.214</b> | <b>-2.180</b> |

#### 10.3.2 Leefbaarheid

(Bedragen x € 1.000)

| <b>OVERIGE ACTIVITEITEN</b>   | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Leefbaarheid</b>           |             |             |
| Leefbaarheid                  | -165        | -198        |
| Toegerekende afschrijvingen   | -64         | -26         |
| Toegerekende personeelskosten | -557        | -308        |
|                               | <b>-786</b> | <b>-532</b> |

## 10.4 Bedrijfslasten

### 10.4.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

(Bedragen x € 1.000)

| BEDRIJFSLASTEN                                    | 2025        | 2024        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Afschrijving op (im)materiële vaste activa</b> |             |             |
| Afschrijvingskosten kantoorgebouw                 | -239        | -86         |
| Afschrijvingskosten inventaris                    | -46         | -28         |
| Afschrijvingskosten automatisering                | -250        | -263        |
|   | <b>-535</b> | <b>-377</b> |

## 10.5 Personeelskosten

(Bedragen x € 1.000)

| BEDRIJFSLASTEN          | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| <b>Personeelskosten</b> |               |               |
| Lonen en salarissen     | -5.060        | -4.974        |
| Sociale lasten          | -859          | -801          |
| Pensioenlasten          | -662          | -603          |
|                         | <b>-6.581</b> | <b>-6.378</b> |

### 10.5.1 Lonen en salarissen (M1140)

Bij de 'overige informatie' in hoofdstuk 11 wordt er verder ingegaan op het personeelsbestand, de bestuurders en commissarissen.

### 10.5.2 Pensioenlasten (M1142)

Naar de stand van ultimo december 2025 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 143,1% (2024: 129,0%). Vanaf 2015 diende het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125% te hebben.

### 10.5.3 Allocatie personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

(Bedragen x € 1.000)

| <b>PERSONEELSKOSTEN</b>                              | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Allocatie personeelskosten</b>                    |               |               |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                 | -1.863        | -2.676        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                        | -1.921        | -1.056        |
| Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten) | -475          | -617          |
| Overige organisatiekosten                            | -1.761        | -1.722        |
| Leefbaarheid   | -557          | -308          |
|  | <b>-6.577</b> | <b>-6.379</b> |

### 10.5.4 Overige bedrijfslasten (M1148)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>BEDRIJFSLASTEN</b>         | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Overige bedrijfslasten</b> |                |                |
| Directe bedrijfskosten        | -4.364         | -4.288         |
| Kantoorkosten                 | -1.991         | -1.783         |
| Algemene kosten               | -1.595         | -1.986         |
| Overige personeelskosten      | -1.514         | -1.664         |
| Huisvestingskosten            | -267           | -321           |
| Transportkosten               | -143           | -129           |
| Communicatiekosten            | -135           | -129           |
|                               | <b>-10.009</b> | <b>-10.300</b> |

## 10.6 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 10.6.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

| <b>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b>            |               |               |
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling | -4.418        | -5.963        |
| Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling                      | 878           | 3.826         |
| Terugneming afwaardering na-investeringen                              | -45           | -39           |
| Overige  | -             | -             |
|  | <b>-3.585</b> | <b>-2.176</b> |

## 10.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE        | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> |                |                |
| Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie                     | 50.265         | -2.696         |
| Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie                | 51.967         | -7.689         |
|  | <b>102.232</b> | <b>-10.385</b> |

## 10.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)

| NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE        | 2025          | 2024          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> |               |               |
| - Indexering   | 9.006         | -416          |
| - Herwaardering Eigendoms participaties                            | -10.484       | -1.707        |
|  | <b>-1.478</b> | <b>-2.123</b> |

## 10.6.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen verwerkte winsten/verliezen van onderhanden projecten.

## 10.7 Financiële baten en lasten

### 10.7.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190)

(Bedragen x € 1.000)

| FINANCIELE BATEN EN LASTEN                            | 2025         | 2024         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> |              |              |
| Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling          | 682          | 990          |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten        | 338          | 233          |
|   | <b>1.020</b> | <b>1.223</b> |

### 10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193)

(Bedragen x € 1.000)

| <b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>         | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|---|---------------|---------------|
| <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b> |               |               |
| Rente langlopende schulden en derivaten   | -6.844        | -6.663        |
| Rente kortlopende schulden                | -58           | -203          |
|   | <b>-6.902</b> | <b>-6.866</b> |

### 10.8 Belastingen

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Ontwikkeling B.V. en Goois Wonen B.V. per 01-01-2015 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

De nieuwe fiscale wetgeving gebaseerd op de OESO "Pilar Two model rules" is niet van toepassing op Stichting Dudok Wonen.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,7% (2024: 25,7%). De belastinglast in de winst- en-verliesrekening over 2025 bedraagt € 4,7 miljoen (2024: € 4,6 miljoen belastinglast).

Het effectieve belastingtarief (acute belastingen boekjaar gedeeld door resultaat voor vennootschapsbelasting) bedraagt 3,9% (2024: 50,5%). De afwijking van het wettelijk tarief van 25,8% (2024: 25,8%) wordt veroorzaakt door permanente en tijdelijke verschillen zoals hieronder weergegeven.

(Bedragen x € 1.000)

| <b>BELASTINGEN</b>                   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Vennootschapsbelasting</b>        |               |               |
| Mutatie actieve latente latentie o/g | -27           | -27           |
| Acute belastingen boekjaar           | -4.665        | -4.634        |
| Correctie belastingen boekjaar 2022  | 2.402         | -1.811        |
| Correctie belastingen boekjaar 2023  | 1.416         | 11            |
| Correctie belastingen boekjaar 2024  | -1.280        |               |
|                                      | <b>-2.154</b> | <b>-6.461</b> |

(Bedragen x € 1.000)

| <b>BELASTINGEN</b>  | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|---|---------------|---------------|
| <b>Berekening vennootschapsbelasting</b>                    |               |               |
| Resultaat voor vennootschapsbelasting                       | 120.092       | 9.183         |
| Resultaat deelneming  |               |               |
| Permanente en tijdelijke verschillen:                       |               |               |
| Afschrijvingen  | -814          | -802          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -96.979       | 10.396        |
| Verkoop bestaand bezit                                      | 2.775         | 1.687         |
| Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)                  | 2.158         | 878           |
| Geactiveerde bouwrente                                      | -424          | -744          |
| (Dis)agio leningen  | -103          | -103          |
| Fiscaal minder te activeren woningverbeteringen             | -             | -             |
| Afboeking projectkosten                                     | -             | -             |
| Overige   | -95           | 16            |
| Belastbaar bedrag   | <b>26.610</b> | <b>20.513</b> |
| Herinvesteringsreserve                                      | -9.110        | -4.531        |
| ATAD (Rente-aftrekbeperring)                                | 633           | 2.033         |
| Belastbaar bedrag na verliescompensatie                     | <b>18.133</b> | <b>18.015</b> |
| <b>Acute belastingen boekjaar</b>                           | <b>4.665</b>  | <b>4.634</b>  |

Bij de fiscale eenheid van Stichting Dudok Wonen resteren er geen verrekenbare verliezen.

## 11. Overige informatie

### 11.1 Werknemers

Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij Dudok Wonen 69,0 (2024: 70,0).

| <b>WERKNEMERS</b>                | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Gemiddeld</b>                 |             |             |
| Directeur-bestuurder & Staf      | 12,2        | 13,9        |
| Woonbedrijf                      | 38,2        | 39,3        |
| Informatiemanagement & Financiën | 18,6        | 16,8        |
|                                  | <b>69,0</b> | <b>70,0</b> |

Per 31-12-2025 had Dudok Wonen 68,9 (2024: 71,4) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had Dudok Wonen 14,6 (2024: 12,0) aan ingehuurd personeel per 31-12-2025. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

| <b>WERKNEMERS</b>    | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ultimo</b>        |                   |                   |
| Werknemers in dienst | 68,9              | 71,4              |
| Ingehuurd personeel  | 14,6              | 12,0              |
|                      | <b>83,5</b>       | <b>83,4</b>       |

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

## 11.2 Bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid1, BW, is in het boekjaar ten laste van Dudok Wonen en groepsmaatschappijen gekomen voor:

*(Bedragen x € 1.000)*

| <b>BESTUURDERS EN COMMISSARISSSEN</b>       | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---|-------------|-------------|
| <b>Bezoldiging</b>                          |             |             |
| Bestuurders                                 | 206         | 189         |
| Commissarissen en voormalige commissarissen | 94          | 86          |
|   | <b>300</b>  | <b>275</b>  |

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en jubileumuitkeringen);

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

(Bedragen x € 1.000)

| COMMISSARISSEN                  | 2025        | 2024        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Specificatie bezoldiging</b> |             |             |
| Dhr. W.D. van Leeuwen           | 24,7        | 23,4        |
| Mw. N. Eysbroek                 | 4,1         | 15,6        |
| Mw. M.D. Smit                   | 9,6         | -           |
| Dhr. H.J. Sloots                | 15,1        | -           |
| Mw. F.R.M. Rieter               | 7,3         | 15,6        |
| Mw. E.L. Özyenici               | 16,5        | 15,6        |
| Dhr. B.G.M. Moesbergen          | 16,5        | 15,6        |
|                                 | <b>93,8</b> | <b>85,8</b> |

De weergegeven beloning is inclusief sociale lasten en BTW. Voor de werkzaamheden van de leden van de Raad van Commissarissen is er geheel 2025 geen BTW in rekening gebracht.

### 11.3 WNT-verantwoording 2025 Dudok Wonen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT is van toepassing op Dudok Wonen. Het voor Dudok Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

De informatie in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector is als volgt:

Leidinggevende functionarissen met dienstbetrekking

**Gegevens 2025**

| <b>Bedragen x € 1</b>   | <b>J.J.A.M. van Ham</b> |
|---|-------------------------|
| <b>Gegevens per WNT instelling</b>  | Stichting Dudok Wonen   |
| <b>Functiegegevens</b>  | Directeur – Bestuurder  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025  | 1/1 - 31/12             |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  | 1                       |
| Dienstbetrekking  | Ja                      |
| <b>Bezoldiging</b>  |                         |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen   | 183.216                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn  | 22.454                  |
| <i>Subtotaal</i>  | 205.670                 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | 206.000                 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | n.v.t.                  |
| <b>Bezoldiging</b>  | 205.670                 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de Overschrijding al dan niet is toegestaan | -                       |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | n.v.t.                  |

**Gegevens 2024**

| <b>Bedragen x € 1</b>  | <b>J.J.A.M. van Ham</b> |
|--|-------------------------|
| <b>Gegevens per WNT instelling</b>                           | Stichting Dudok Wonen   |
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Directeur – Bestuurder  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                   | 1/1 - 31/12             |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1                       |
| Dienstbetrekking   | Ja                      |
| <b>Bezoldiging</b>   |                         |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 166.514                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 22.665                  |
| <i>Subtotaal</i>   | 189.179                 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 195.000                 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t.                  |
| <b>Bezoldiging</b>   | 189.179                 |

## Toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2025

| <b>Bedragen x € 1</b>   | <b>Dhr. W.D. van Leeuwen</b>       | <b>Mw. N. Eysbroek</b>      | <b>Mw. E.L. Özyenici</b>    |
|---|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | Voorzitter Raad van Commissarissen | Lid Raad van Commissarissen | Lid Raad van Commissarissen |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025  | 1/1 - 31/12                        | 1/1 - 17/3                  | 1/1 - 31/12                 |
| <b>Bezoldiging</b>  |                                    |                             |                             |
| Bezoldiging   | 24.720                             | 4.120                       | 16.480                      |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum  | 30.900                             | 4.289                       | 20.600                      |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag  | -                                  | -                           | -                           |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | -                                  | -                           | -                           |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | n.v.t.                             | n.v.t.                      | n.v.t.                      |

### Gegevens 2024

| <b>Bedragen x € 1</b>                        | <b>Dhr. W.D. van Leeuwen</b>       | <b>Mw. N. Eysbroek</b>      | <b>Mw. E.L. Özyenici</b>    |
|--|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                       | Voorzitter Raad van Commissarissen | Lid Raad van Commissarissen | Lid Raad van Commissarissen |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024   | 1/1 - 31/12                        | 1/1 - 31/12                 | 1/1 - 31/12                 |
| <b>Bezoldiging</b>                           |                                    |                             |                             |
| Bezoldiging                                  | 23.400                             | 15.600                      | 15.600                      |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 29.250                             | 19.500                      | 19.500                      |

## Vervolg Toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2025

| <b>Bedragen x € 1</b>   | <b>Dhr. B.G.M. Moesbergen</b> | <b>Mw. F.R.M. Rieter</b>    |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | Lid Raad van Commissarissen   | Lid Raad van Commissarissen |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025  | 1/1 - 31/12                   | 1/1 - 12/6                  |
| <b>Bezoldiging</b>  |                               |                             |
| Bezoldiging   | 16.480                        | 7.335                       |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum  | 20.600                        | 9.199                       |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag  | -                             | -                           |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | -                             | -                           |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | n.v.t.                        | n.v.t.                      |

### Gegevens 2024

| <b>Bedragen x € 1</b>                        | <b>Dhr. B.G.M. Moesbergen</b> | <b>Mw. F.R.M. Rieter</b>    |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                       | Lid Raad van Commissarissen   | Lid Raad van Commissarissen |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024   | 1/1 - 31/12                   | 1/1 - 31/12                 |
| <b>Bezoldiging</b>                           |                               |                             |
| Bezoldiging                                  | 15.600                        | 15.600                      |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 19.500                        | 19.500                      |

## Vervolg Toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2025

| <b>Bedragen x € 1</b>   | <b>Dhr. H.J. Sloots</b>        | <b>Mw. M.D. Smit</b>           |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | Lid Raad van<br>Commissarissen | Lid Raad van<br>Commissarissen |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025  | 1/2 - 31/12                    | 1/6 - 31/12                    |
| <b>Bezoldiging</b>  |                                |                                |
| Bezoldiging   | 15.106                         | 9.613                          |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum  | 18.850                         | 12.078                         |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag  | -                              | -                              |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | -                              | -                              |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | n.v.t.                         | n.v.t.                         |

#### 1. Bestuurdersbeloning:

De bestuurdersbeloning in 2025 van mevrouw J.J.A.M. van Ham is conform de WNT.

#### 2. Raad van Commissarissen (RvC) beloning:

De RvC beloning in 2025 is conform de WNT.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Bij Dudok Wonen zijn de bestuurder en de RvC-leden als topfunctionaris aangemerkt. In het bestuursreglement is vastgelegd hoe besluitvorming in de organisatie plaatsvindt. De bestuurder neemt in aanwezigheid van het managementteam (MT), in volledige transparantie en waarbij alle belangen zijn overwogen en de beraadslaging van het MT is gehoord, een bestuursbesluit.

In de situatie dat de bestuurder tijdelijk niet op kantoor kan komen door bijvoorbeeld vakantie of andere redenen, dan wordt voor deze periode een volmacht afgegeven aan één van de MT-leden om de dagelijkse operaties te leiden. Daarbij is de bestuurder altijd beschikbaar voor dringende zaken.

## 11.4 Accountantshonoraria

De volgende honoraria van BDO Audit & Assurance B.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

*(Bedragen x € 1.000)*

| <b>HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Uitsplitsing:</b>               |             |             |
| Onderzoek van de jaarrekening      | 195         | 180         |
| Andere controleopdrachten          | 15          | 14          |
|                                    | <b>210</b>  | <b>194</b>  |

## 12. Enkelvoudige balans per 31 december 2025

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

| ACTIVA       |   | 31-12-2025       | 31-12-2024       |
|--------------|---|------------------|------------------|
| <b>Ref.</b>  | <b>VASTE ACTIVA</b>   |                  |                  |
| <b>M1102</b> | <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                  |                  |
| M11028       | DAEB vastgoed in exploitatie                                | 961.799          | 903.877          |
| M11020       | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 373.483          | 325.933          |
| M11024       | Onroerende zaken – verkocht onder voorwaarden               | 58.364           | 60.837           |
| M11021       | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 21.914           | 10.331           |
|              |   | <b>1.415.560</b> | <b>1.300.978</b> |
| <b>M1102</b> | <b>Materiële vaste activa</b>                               |                  |                  |
| M11022       | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 8.550            | 8.983            |
|              |   | <b>8.550</b>     | <b>8.983</b>     |
| <b>M1103</b> | <b>Financiële vaste activa</b>                              |                  |                  |
| M11031       | Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 114.160          | 105.837          |
| M11033       | Andere deelnemingen   | 2                | 2                |
| M11039       | Overige vorderingen   | 24.296           | 27.229           |
|              |   | <b>138.458</b>   | <b>133.068</b>   |
|              |   | <b>1.562.568</b> | <b>1.443.029</b> |
|              | <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                  |                  |
| <b>M1112</b> | <b>Vorderingen</b>  |                  |                  |
| M11120       | Huurdebiteuren  | 304              | 238              |
| M11164       | Belastingen en premies van sociale verzekeringen            | 0                | 1.906            |
| M11126       | Overige vorderingen   | 889              | 1.364            |
| M11127       | Overlopende activa  | 186              | 3                |
|              |   | <b>1.379</b>     | <b>3.511</b>     |
| <b>M1114</b> | <b>Liquide middelen</b>                                     | 1.867            | 14.528           |
|              |   | <b>3.246</b>     | <b>18.039</b>    |
|              | <b>TOTAAL</b>   | <b>1.565.814</b> | <b>1.461.068</b> |

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

| <b>PASSIVA</b>      |  | <b>31-12-<br/>2025</b> | <b>31-12-<br/>2024</b> |
|---------------------|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ref.</b>         | <b>VERMOGEN LANG</b>   |                        |                        |
| <b>M1105</b>        | <b>Eigen vermogen</b>  |                        |                        |
| M11053              | Herwaarderingsreserves   | 809.681                | 712.672                |
| M11053              | Overige reserves   | 360.393                | 454.681                |
| M11054              | Resultaat na belastingen van het boekjaar  | 117.914                | 2.722                  |
|                     |  | <b>1.287.988</b>       | <b>1.170.075</b>       |
| <b>M1107</b>        | <b>Voorzieningen</b>   |                        |                        |
| M11073              | Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen                   | 0                      | 159                    |
| M11072              | Latente belastingverplichtingen  | 1.263                  | 1.983                  |
| M11074              | Overige voorzieningen  | 163                    | 172                    |
|                     |  | <b>1.426</b>           | <b>2.314</b>           |
| <b>M1108</b>        | <b>Langlopende schulden</b>  |                        |                        |
| M11081              | Schulden aan banken  | 230.804                | 233.586                |
| M11084              | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden          | 35.418                 | 35.994                 |
| M11083              | Overige schulden   | 391                    | 410                    |
|                     |  | <b>266.613</b>         | <b>269.990</b>         |
|                     |  | <b>1.556.027</b>       | <b>1.442.379</b>       |
|                     | <b>VERMOGEN KORT</b>   |                        |                        |
| <b>M1116</b>        | <b>Kortlopende schulden</b>  |                        |                        |
| M11160              | Schulden aan banken  | 2.782                  | 7.411                  |
| M11162              | Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                      | 1.125                  | 1.135                  |
| M11164 en<br>M11165 | Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 1.021                  | 5.264                  |
| M11167              | Overige schulden   | 702                    | 513                    |
| M11168              | Overlopende passiva  | 4.157                  | 4.366                  |
|                     |  | <b>9.787</b>           | <b>18.689</b>          |

| <b>PASSIVA</b> | <b>31-12-<br/>2025</b> | <b>31-12-<br/>2024</b> |
|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>TOTAAL</b>  | <b>1.565.814</b>       | <b>1.461.068</b>       |

## 13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000) functioneel model

|  | 2025          | 2024           |
|--|---------------|----------------|
| <b>Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   |               |                |
| Huuropbrengsten  | 52.628        | 49.280         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 2.152         | 2.347          |
| Lasten servicecontracten   | -2.152        | -2.347         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | -5.514        | -7.250         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -20.102       | -15.372        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -2.811        | -2.663         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>24.201</b> | <b>23.995</b>  |
| <b>VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>  |               |                |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 15.235        | 8.402          |
| Toegerekende organisatiekosten   | -872          | -1.334         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -8.975        | -5.705         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>5.388</b>  | <b>1.363</b>   |
| <b>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>                     |               |                |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                   | -3.585        | -2.176         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 92.431        | -15.272        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | -1.478        | 2.123          |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>87.368</b> | <b>-15.325</b> |
| <b>OVERIGE ACTIVITEITEN</b>  |               |                |
| Opbrengsten overige activiteiten   | 115           | 179            |
| Kosten overige activiteiten  | -109          | -170           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>  | <b>6</b>      | <b>9</b>       |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-2.214</b> | <b>-2.180</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-778</b>   | <b>-532</b>    |
| <b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>  |               |                |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | 1.020         | 1.223          |

|  | 2025           | 2024          |
|--|----------------|---------------|
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -6.902         | -6.866        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-5.882</b>  | <b>-5.643</b> |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b> | <b>108.089</b> | <b>1.687</b>  |
| Belastingen  | -999           | -4.926        |
| Resultaat uit deelnemingen                                       | 10.824         | 5.961         |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)</b>                | <b>117.914</b> | <b>2.722</b>  |

## 14. Toelichting op de enkelvoudige balans

### 14.1 Algemeen

#### 14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 4 t/m 8 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening. Waar de toelichting geconsolideerd en enkelvoudig gelijk is, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 14.2 Vastgoedbeleggingen (M1104)

#### 14.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie (M11028) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11020)

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

(Bedragen x € 1.000)

| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                       | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>              |                   |                   |
| <b>Marktwaarde per 1 januari</b>                 | <b>903.877</b>    | <b>875.961</b>    |
| <b>Mutaties</b>                                  |                   |                   |
| - Investerings                                   | 6.795             | 12.580            |
| - Desinvesterings                                | -8.864            | -5.673            |
| - Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling  | 6.467             | 22.284            |
| - Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed | 253               | 364               |
| - Aankopen                                       | 2.676             | 1.019             |
| - Overige mutaties                               | -                 | -                 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen         | 50.596            | -2.657            |
| Totaal mutaties                                  | <b>57.923</b>     | <b>27.916</b>     |
| <b>Marktwaarde per 31 december</b>               | <b>961.800</b>    | <b>903.877</b>    |
| <b>DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)</b>     |                   |                   |
| <b>Aantal per 1 januari</b>                      | <b>5.578</b>      | <b>5.494</b>      |
| Toe- of afname                                   | -35               | 84                |
| <b>Aantal per 31 december</b>                    | <b>5.543</b>      | <b>5.578</b>      |

(Bedragen x € 1.000)

| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                        | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>          |                   |                   |
| <b>Marktwaaarde per 1 januari</b>                 | <b>325.933</b>    | <b>338.465</b>    |
| <b>Mutaties</b>                                   |                   |                   |
| - Investeringsen                                  | 1.125             | 644               |
| - Desinvesteringsen                               | -551              | -288              |
| - Overboeking gereed gekomen activa ontwikkeling  | 4.604             | -                 |
| - Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed  | -253              | -364              |
| - Aankopen  | 459               | 59                |
| - Overige mutaties                                | -                 | -                 |
| - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen          | 42.167            | -12.583           |
| Totaal mutaties                                   | <b>47.551</b>     | <b>-12.532</b>    |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                 | <b>373.483</b>    | <b>325.933</b>    |
| <b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)</b> |                   |                   |
|   | <b>2.439</b>      | <b>2.444</b>      |
| Toe- of afname                                    | -6                | -5                |
| <b>Aantal per 31 december</b>                     | <b>2.433</b>      | <b>2.439</b>      |

### 14.3 Financiële vaste activa (M1103)

#### 14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)

| <b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b> | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Deelnemingen</b>            |                   |                   |
| <b>Goois Wonen B.V.</b>        |                   |                   |
| Beginwaarde per 1 januari      | 105.770           | 104.823           |
| - Dividenduitkering            | -2.500            | -5.000            |
| - Resultaat                    | 10.822            | 5.947             |
| Eindwaarde per 31 december     | <b>114.092</b>    | <b>105.770</b>    |
| <b>Dudok Ontwikkeling B.V.</b> |                   |                   |
| Beginwaarde per 1 januari      | 67                | 1.853             |
| - Dividenduitkering            | -                 | -1.800            |
| - Resultaat                    | 1                 | 14                |
| Eindwaarde per 31 december     | <b>68</b>         | <b>67</b>         |
| <b>TOTAAL</b>                  | <b>114.160</b>    | <b>105.837</b>    |

## 14.4 Eigen vermogen (M1105)

### 14.4.1 Herwaarderingsreserves (M11053)

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)

| <b>Eigen vermogen</b>                  | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Herwaarderingsreserves</b>          |                   |                   |
| Herwaarderingsreserves per 1 januari   | 712.671           | 722.390           |
| Mutaties                               |                   |                   |
| - Realisatie verkoop                   | -6.496            | -4.357            |
| - Mutatie door herwaardering           | 103.506           | -5.362            |
| Totaal mutaties                        | <b>97.010</b>     | <b>-9.719</b>     |
| Herwaarderingsreserves per 31 december | <b>809.681</b>    | <b>712.671</b>    |

### 14.4.2 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)

| <b>Eigen vermogen</b>                   | <b>31-12-2025</b> | <b>31-12-2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Overige reserves</b>                 |                   |                   |
| Overige reserves per 1 januari          | 454.681           | 470.218           |
| Mutaties                                |                   |                   |
| - Resultaat voorgaand boekjaar          | 2.722             | -25.256           |
| - Vorming herwaarderingsreserves        | -103.506          | 5.362             |
| - Realisatie uit herwaarderingsreserves | 6.496             | 4.357             |
| Totaal mutaties                         | <b>-94.288</b>    | <b>-15.537</b>    |
| <b>Overige reserves per 31 december</b> | <b>360.393</b>    | <b>454.681</b>    |

## 14.5 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### 14.5.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

### 14.5.2 Afgeleide financiële instrumenten

Voor toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.11.4 Afgeleide financiële instrumenten.

## 14.6 Enkelvoudige balans DAEB/niet-DAEB gescheiden per 31 december 2025

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

| ACTIVA   | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           | DAEB           | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           |
|--|------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| 31 december  | 2025             | 2025           | 2025            | 2025             | 2024           | 2024           | 2024            | 2024             |
| <b>Ref. VASTE ACTIVA</b>   |                  |                |                 |                  |                |                |                 |                  |
| <b>M1102 Vastgoedbeleggingen</b>   |                  |                |                 |                  |                |                |                 |                  |
| M11028 DAEB vastgoed in exploitatie  | 961.799          | -              | -               | 961.799          | 903.877        | -              | -               | 903.877          |
| M11020 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie   | -                | 373.483        | -               | 373.483          | -              | 325.933        | -               | 325.933          |
| M11024 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden   | 34.603           | 23.761         | -               | 58.364           | 36.301         | 24.536         | -               | 60.837           |
| M11021 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                       | 20.994           | 920            | -               | 21.914           | 6.028          | 4.303          | -               | 10.331           |
|  | <b>1.017.396</b> | <b>398.164</b> | <b>-</b>        | <b>1.415.560</b> | <b>946.206</b> | <b>354.772</b> | <b>-</b>        | <b>1.300.978</b> |
| <b>M1102 Materiële vaste activa</b>  |                  |                |                 |                  |                |                |                 |                  |
| M11022 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie                                   | 8.550            | -              | -               | 8.550            | 8.983          | -              | -               | 8.983            |
|  | <b>8.550</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>        | <b>8.550</b>     | <b>8.983</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>        | <b>8.983</b>     |
| <b>M1103 Financiële vaste activa</b>   |                  |                |                 |                  |                |                |                 |                  |
| M11031 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen | 483.583          | 114.160        | -483.583        | 114.160          | 427.679        | 105.837        | -427.679        | 105.837          |
| M11033 Andere deelnemingen   | -                | 2              | -               | 2                | -              | 2              | -               | 2                |
| M11036 Vordering op groepsmaatschappijen   | 41.557           | 1.585          | -43.142         | -                | 45.599         | -              | -45.599         | -                |
| M11039 Overige vorderingen   | 21.600           | 2.696          | -               | 24.296           | 23.947         | 3.282          | -               | 27.229           |
|  | <b>546.740</b>   | <b>118.443</b> | <b>-526.725</b> | <b>138.458</b>   | <b>497.225</b> | <b>109.121</b> | <b>-473.278</b> | <b>133.068</b>   |

| <b>ACTIVA</b>   | <b>DAEB</b>      | <b>Niet-<br/>DAEB</b> | <b>Elimi-<br/>naties</b> | <b>Totaal</b>    | <b>DAEB</b>      | <b>Niet-<br/>DAEB</b> | <b>Elimi-<br/>naties</b> | <b>Totaal</b>    |
|---|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
|   | <b>1.572.686</b> | <b>516.607</b>        | <b>-526.725</b>          | <b>1.562.568</b> | <b>1.452.414</b> | <b>463.893</b>        | <b>-473.278</b>          | <b>1.443.029</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                       |                  |                       |                          |                  |                  |                       |                          |                  |
| <b>M1112 Vorderingen</b>                                      |                  |                       |                          |                  |                  |                       |                          |                  |
| M11120 Huurdebiteuren   | 224              | 80                    | -                        | 304              | 153              | 85                    | -                        | 238              |
| M11122 Vorderingen op<br>groepsmaatschappijen                 | 3                | -                     | -3                       | -                | -                | -                     | -                        | -                |
| M11164 Belastingen en premies<br>van sociale<br>verzekeringen | -                | -                     | -                        | -                | -                | 1.906                 | -                        | 1.906            |
| M11126 Overige vorderingen                                    | 389              | 500                   | -                        | 889              | 517              | 847                   | -                        | 1.364            |
| M11127 Overlopende activa                                     | 186              | -                     | -                        | 186              | 2                | -                     | -                        | 2                |
|   | <b>802</b>       | <b>580</b>            | <b>-3</b>                | <b>1.379</b>     | <b>672</b>       | <b>2.839</b>          | <b>-</b>                 | <b>3.511</b>     |
| <b>M1114 Liquide middelen</b>                                 | -21.924          | 23.791                | -                        | 1.867            | -8.624           | 23.152                | -                        | 14.528           |
|   | <b>-21.122</b>   | <b>24.371</b>         | <b>-3</b>                | <b>3.246</b>     | <b>-7.952</b>    | <b>25.991</b>         | <b>-</b>                 | <b>18.039</b>    |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>1.551.564</b> | <b>540.978</b>        | <b>-526.728</b>          | <b>1.565.814</b> | <b>1.444.462</b> | <b>489.884</b>        | <b>-473.278</b>          | <b>1.461.068</b> |

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

| PASSIVA   | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           |
|---|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 31 december   | 2025             | 2025           | 2025            | 2025             | 2024             | 2024           | 2024            | 2024             |
| <b>Ref. VERMOGEN LANG</b>   |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <b>M1105 Eigen vermogen</b>   |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11053 Herwaarderingsreserves   | 809.681          | 216.904        | -216.904        | 809.681          | 712.672          | 176.132        | -176.132        | 712.672          |
| M11053 Overige reserves   | 360.393          | 210.776        | -210.776        | 360.393          | 454.681          | 254.585        | -254.585        | 454.681          |
| Resultaat na  |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11054 belastingen van het boekjaar                                     | 117.914          | 55.903         | -55.903         | 117.914          | 2.722            | -3.038         | 3.038           | 2.722            |
|   | <b>1.287.988</b> | <b>483.583</b> | <b>-483.583</b> | <b>1.287.988</b> | <b>1.170.075</b> | <b>427.679</b> | <b>-427.679</b> | <b>1.170.075</b> |
| <b>M1107 Voorzieningen</b>  |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11072 Latente belastingverplichting                                    | 404              | 859            | -               | 1.263            | 1.472            | 511            | -               | 1.983            |
| M11073 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | -                | -              | -               | -                | 159              | -              | -               | 159              |
| M11074 Overige voorzieningen  | 163              | -              | -               | 163              | 172              | -              | -               | 172              |
|   | <b>567</b>       | <b>859</b>     | <b>-</b>        | <b>1.426</b>     | <b>1.803</b>     | <b>511</b>     | <b>-</b>        | <b>2.314</b>     |
| <b>M1108 Langlopende schulden</b>                                       |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11081 Schulden aan banken  | 230.804          | -              | -               | 230.804          | 233.586          | -              | -               | 233.586          |
| M11082 Schulden aan groepsmaatschappijen                                | 3                | 43.142         | -43.145         | -                | -                | 45.599         | -45.599         | -                |
| Verplichtingen uit hoofde   |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11084 van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                  | 20.235           | 15.183         | -               | 35.418           | 20.661           | 15.333         | -               | 35.994           |
| M11083 Overige schulden   | 10               | 381            | -               | 391              | 10               | 400            | -               | 410              |
|   | <b>251.052</b>   | <b>58.706</b>  | <b>-43.145</b>  | <b>266.613</b>   | <b>254.257</b>   | <b>61.332</b>  | <b>-45.599</b>  | <b>269.990</b>   |
|   | <b>1.539.607</b> | <b>543.148</b> | <b>-526.728</b> | <b>1.556.027</b> | <b>1.426.135</b> | <b>489.522</b> | <b>-473.278</b> | <b>1.442.379</b> |

| PASSIVA                                    | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           |
|--|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>VERMOGEN KORT</b>                       |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <b>M1116 Kortlopende schulden</b>          |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11160 Schulden aan banken                 | 2.782            | -              | -               | 2.782            | 7.411            | -              | -               | 7.411            |
| Schulden aan                               |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11162 leveranciers en handelskredieten    | 1.124            | 1              | -               | 1.125            | 1.135            | -              | -               | 1.135            |
| Schulden ter zake van                      |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11164 belastingen, premies en van         | 3.614            | -2.593         | -               | 1.021            | 5.242            | 22             | -               | 5.264            |
| M11165 sociale verzekeringen en pensioenen |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| M11167 Overige schulden                    | 679              | 23             | -               | 702              | 509              | 4              | -               | 513              |
| M11168 Overlopende passiva                 | 3.759            | 399            | -               | 4.157            | 4.030            | 335            | -               | 4.365            |
|  | <b>11.957</b>    | <b>-2.170</b>  | <b>-</b>        | <b>9.787</b>     | <b>18.327</b>    | <b>361</b>     | <b>-</b>        | <b>18.689</b>    |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>1.551.564</b> | <b>540.978</b> | <b>-526.728</b> | <b>1.565.814</b> | <b>1.444.462</b> | <b>489.884</b> | <b>-473.278</b> | <b>1.461.068</b> |

## 15. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

### 15 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

#### 15.1 Resultaat uit deelnemingen (M1195)

(Bedragen x € 1.000)

| RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN        | 2025          | 2024         |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Resultaat uit deelnemingen</b> |               |              |
| Goois Wonen B.V.                  | 10.823        | 5.947        |
| Dudok Ontwikkeling B.V.           | 1             | 14           |
|                                   | <b>10.824</b> | <b>5.961</b> |

Voor nadere toelichting van de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar paragraaf 14.3.1.

## 15.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB / niet-DAEB gescheiden 2025

(Bedragen x € 1.000)

|   | DAEB          | Niet-DAEB     | Eliminaties | Totaal        | DAEB          | Niet-DAEB      | Eliminaties | Totaal         |
|---|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|----------------|-------------|----------------|
|   | 2025          | 2025          | 2025        | 2025          | 2024          | 2024           | 2024        | 2024           |
| <b>EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   |               |               |             |               |               |                |             |                |
| Huuropbrengsten   | 37.871        | 14.757        | -           | 52.628        | 35.254        | 14.026         | -           | 49.280         |
| Opbrengsten servicecontracten   | 1.560         | 592           | -           | 2.152         | 1.698         | 649            | -           | 2.347          |
| Lasten servicecontracten  | -1.589        | -563          | -           | -2.152        | -1.698        | -649           | -           | -2.347         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten  | -4.322        | -1.192        | -           | -5.514        | -5.519        | -1.731         | -           | -7.250         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten   | -14.506       | -5.596        | -           | -20.102       | -11.778       | -3.594         | -           | -15.372        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                 | -2.031        | -780          | -           | -2.811        | -2.243        | -420           | -           | -2.663         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                               | <b>16.983</b> | <b>7.218</b>  | <b>-</b>    | <b>24.201</b> | <b>15.714</b> | <b>8.281</b>   | <b>-</b>    | <b>23.995</b>  |
| <b>VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>   |               |               |             |               |               |                |             |                |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille   | 13.978        | 1.257         | -           | 15.235        | 7.805         | 597            | -           | 8.402          |
| Toegerekende organisatiekosten  | -676          | -196          | -           | -872          | -1.000        | -334           | -           | -1.334         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille   | -8.424        | -551          | -           | -8.975        | -5.449        | -256           | -           | -5.705         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                      | <b>4.878</b>  | <b>510</b>    | <b>-</b>    | <b>5.388</b>  | <b>1.356</b>  | <b>7</b>       | <b>-</b>    | <b>1.363</b>   |
| <b>NIET-GEREALISEERDE WAARDE-<br/>VERANDERINGEN<br/>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>          |               |               |             |               |               |                |             |                |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                  | -3.225        | -360          | -           | -3.585        | -1.432        | -744           | -           | -2.176         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                           | 50.264        | 42.167        | -           | 92.431        | -2.696        | -12.576        | -           | -15.272        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde | -1.138        | -340          | -           | -1.478        | 1.551         | 572            | -           | 2.123          |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>45.901</b> | <b>41.467</b> | <b>-</b>    | <b>87.368</b> | <b>-2.577</b> | <b>-12.748</b> | <b>-</b>    | <b>-15.325</b> |

|  | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Elimi-<br>naties | Totaal         | DAEB          | Niet-<br>DAEB | Elimi-<br>naties | Totaal        |
|--|----------------|---------------|------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>OVERIGE ACTIVITEITEN</b>                    |                |               |                  |                |               |               |                  |               |
| Opbrengsten overige activiteiten               | 82             | 33            | -                | 115            | 155           | 24            | -                | 179           |
| Kosten overige activiteiten                    | -78            | -31           | -                | -109           | -147          | -23           | -                | -170          |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>    | <b>4</b>       | <b>2</b>      | <b>-</b>         | <b>6</b>       | <b>8</b>      | <b>1</b>      | <b>-</b>         | <b>9</b>      |
| <b>Overige organisatiekosten</b>               | <b>-1.744</b>  | <b>-470</b>   | <b>-</b>         | <b>-2.214</b>  | <b>-1.679</b> | <b>-501</b>   | <b>-</b>         | <b>-2.180</b> |
| <b>Leefbaarheid</b>                            | <b>-619</b>    | <b>-159</b>   | <b>-</b>         | <b>-778</b>    | <b>-413</b>   | <b>-119</b>   | <b>-</b>         | <b>-532</b>   |
| <b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>              |                |               |                  |                |               |               |                  |               |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 2.806          | 449           | -2.235           | 1.020          | 3.217         | 782           | -2.776           | 1.223         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten             | -7.217         | -1.920        | 2.235            | -6.902         | -7.455        | -2.187        | 2.776            | -6.866        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>        | <b>-4.411</b>  | <b>-1.471</b> | <b>-</b>         | <b>-5.882</b>  | <b>-4.238</b> | <b>-1.405</b> | <b>-</b>         | <b>-5.643</b> |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE</b>                    |                |               |                  |                |               |               |                  |               |
| <b>BEDRIJFSUITOEFENING VOOR</b>                | <b>60.992</b>  | <b>47.097</b> | <b>-</b>         | <b>108.089</b> | <b>8.171</b>  | <b>-6.484</b> | <b>-</b>         | <b>1.687</b>  |
| <b>BELASTINGEN</b>                             |                |               |                  |                |               |               |                  |               |
| Belastingen                                    | 1.018          | -2.017        | -                | -999           | -2.411        | -2.515        | 0                | -4.926        |
| Resultaat uit deelnemingen                     | 55.903         | 10.824        | -55.903          | 10.824         | -3.038        | 5.961         | 3.038            | 5.961         |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                | <b>117.914</b> | <b>55.903</b> | <b>-55.903</b>   | <b>117.914</b> | <b>2.722</b>  | <b>-3.038</b> | <b>3.038</b>     | <b>2.722</b>  |

### 15.3 Enkelvoudige kasstroomoverzicht DAEB / niet-DAEB gescheiden 2025

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

|   | DAEB           | Niet-DAEB      | Eliminaties   | Totaal         | DAEB           | Niet-DAEB      | Eliminaties   | Totaal         |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|   | 2025           | 2025           | 2025          | 2025           | 2024           | 2024           | 2024          | 2024           |
| <b>KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>             |                |                |               |                |                |                |               |                |
| <b>Ontvangsten</b>  |                |                |               |                |                |                |               |                |
| Huurontvangsten   | 37.867         | 14.752         | -             | 52.619         | 35.353         | 14.066         | -             | 49.419         |
| Vergoedingen  | 1.486          | 453            | -             | 1.939          | 1.495          | 446            | -             | 1.941          |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 254            | 83             | -             | 337            | 58             | 304            | -             | 362            |
| Ontvangen interest  | 2.097          | 385            | -2.235        | 247            | 2.278          | 677            | -2.776        | 179            |
|   | <b>41.704</b>  | <b>15.674</b>  | <b>-2.235</b> | <b>55.143</b>  | <b>39.184</b>  | <b>15.493</b>  | <b>-2.776</b> | <b>51.901</b>  |
| <b>Uitgaven</b>   |                |                |               |                |                |                |               |                |
| Erfpacht  | -2             | -              | -             | -2             | -2             | -              | -             | -2             |
| Betalingen aan werknemers                                 | -5.255         | -1.570         | -             | -6.825         | -5.229         | -1.444         | -             | -6.673         |
| Onderhoudsuitgaven  | -11.164        | -4.551         | -             | -15.715        | -10.510        | -3.203         | -             | -13.713        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | -8.509         | -2.357         | -             | -10.866        | -8.268         | -3.040         | -             | -11.308        |
| Betaalde interest   | -7.368         | -1.907         | 2.235         | -7.040         | -7.300         | -2.146         | 2.776         | -6.670         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat      | -109           | -32            | -             | -141           | -100           | -30            | -             | -130           |
| Leefbaarheid (externe uitgaven niet investering gebonden) | -150           | -38            | -             | -188           | -148           | -31            | -             | -179           |
| Vennootschapsbelasting                                    | -1.179         | -1.615         | -             | -2.794         | -1.169         | -1.553         | -             | -2.722         |
|   | <b>-33.736</b> | <b>-12.071</b> | <b>2.235</b>  | <b>-43.572</b> | <b>-32.725</b> | <b>-11.447</b> | <b>2.776</b>  | <b>-41.397</b> |
| <b>KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>             | <b>7.968</b>   | <b>3.603</b>   | <b>-</b>      | <b>11.571</b>  | <b>6.459</b>   | <b>4.046</b>   | <b>-</b>      | <b>10.504</b>  |
| <b>KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>              |                |                |               |                |                |                |               |                |
| <b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>        |                |                |               |                |                |                |               |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                         | 16.261         | 2.433          | -1            | 18.693         | 10.078         | 2.283          | -829          | 11.532         |
|   | <b>16.261</b>  | <b>2.433</b>   | <b>-1</b>     | <b>18.693</b>  | <b>10.078</b>  | <b>2.283</b>   | <b>-829</b>   | <b>11.532</b>  |

|   | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Elimi-<br>naties | Totaal         | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Elimi-<br>naties | Totaal         |
|---|----------------|---------------|------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| <b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b> |                |               |                  |                |                |               |                  |                |
| Nieuwbouw huur                                      | -24.166        | -2.270        | -                | -26.436        | -19.462        | -2.701        | -                | -22.163        |
| Nieuwbouw koop                                      | -7.395         | -1.109        | -                | -8.504         | -11.776        | -748          | -                | -12.524        |
| Aankoop   | -2.815         | -459          | 1                | -3.273         | -1.462         | -273          | 777              | -958           |
| Investeringen overig                                | -200           | -             | -                | -200           | -366           | -             | 52               | -314           |
|   | <b>-34.576</b> | <b>-3.838</b> | <b>1</b>         | <b>-38.414</b> | <b>-33.066</b> | <b>-3.722</b> | <b>829</b>       | <b>-35.959</b> |

|  | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Elimi-<br>naties | Totaal         | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Elimi-<br>naties | Totaal         |
|--|----------------|---------------|------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|----------------|
|  | 2025           | 2025          | 2025             | 2025           | 2024           | 2024          | 2024             | 2024           |
| <b>Financiële vaste activa - in en -<br/>uitgaande kasstroom</b> |                |               |                  |                |                |               |                  |                |
| - Ontvangsten verbindingen                                       | -              | 2.500         | -                | 2.500          | 280            | 6.520         | -                | 6.800          |
| - Ontvangsten overig   | 4.042          | -             | -4.042           | -              | 3.413          | -             | -3.413           | -              |
| - Uitgaven overig  | -              | -17           | -                | -17            | -8             | -6            | -                | -14            |
|  | <b>4.042</b>   | <b>2.483</b>  | <b>-4.042</b>    | <b>2.483</b>   | <b>3.685</b>   | <b>6.514</b>  | <b>-3.413</b>    | <b>6.786</b>   |
| <b>KASSTROOM UIT<br/>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                | <b>-14.273</b> | <b>1.078</b>  | <b>-4.042</b>    | <b>-17.237</b> | <b>-19.303</b> | <b>5.075</b>  | <b>-3.413</b>    | <b>-17.641</b> |
| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                 |                |               |                  |                |                |               |                  |                |
| Nieuwe te borgen leningen  | -              | -             | -                | -              | 25.000         | -             | -                | 25.000         |
| Aflossing geborgde leningen                                      | -6.995         | -             | -                | -6.995         | -7.554         | -             | -                | -7.554         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                    | -              | -4.042        | 4.042            | -              | -              | -3.413        | 3.413            | -              |
| <b>KASSTROOM UIT<br/>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>               | <b>-6.995</b>  | <b>-4.042</b> | <b>4.042</b>     | <b>-6.995</b>  | <b>17.446</b>  | <b>-3.413</b> | <b>3.413</b>     | <b>17.446</b>  |
| <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>                                  | <b>-13.300</b> | <b>639</b>    | <b>-</b>         | <b>-12.661</b> | <b>4.602</b>   | <b>5.707</b>  | <b>-</b>         | <b>-10.309</b> |
| Geldmiddelen aan het begin van de<br>periode                     | -8.624         | 23.152        | -                | 14.528         | -13.226        | 17.445        | -                | 4.219          |
| Geldmiddelen aan het einde van de<br>periode                     | -21.924        | 23.791        | -                | 1.867          | -8.624         | 23.152        | -                | 14.528         |
| <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>                                  | <b>-13.300</b> | <b>639</b>    | <b>-</b>         | <b>-12.661</b> | <b>4.602</b>   | <b>5.707</b>  | <b>-</b>         | <b>10.309</b>  |

## 16. Ondertekening

Hilversum, 1 juni 2026

Stichting Dudok Wonen

**Directeur-bestuurder,**

**J.J.A.M. van Ham**

**Raad van Commissarissen,**

**W.D. van Leeuwen, voorzitter**

B.G.M. Moesbergen

E.L. Özyenici

H.J. Sloots

M.D. Smit

Dudok Wonen

Larenseweg 32

Hilversum

## **17. Overige gegevens**

### **17.1 Voorstel resultaatbestemming**

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van positief € 117,914 miljoen in 2025 ten gunste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.

### **17.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dudok Wonen

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

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Dudok Wonen te Hilversum gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

## De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Dudok 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 jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 27.423.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom.

Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.306.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 17.914.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.371.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 65.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 895.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Dudok Wonen staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Dudok Wonen.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. Doordat de groepsonderdelen organisatorisch verbonden zijn en gebruikmaken van dezelfde administratieve systemen en beheersingsmaatregelen, hebben wij als groepsaccountant voor zowel Stichting Dudok Wonen als haar groepsonderdelen de controlewerkzaamheden zelf uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

## Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Dudok Wonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### **Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Dudok Wonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 inzake risicobeheersing van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van de risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid en hoofdstuk 8 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen hier aandacht aan besteed.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren 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 hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

**Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt**

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

**Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks**

**Controlewerkzaamheden en waarnemingen**

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

**Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording**

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Dudok Wonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

### **Naleving overige wet- en regelgeving**

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### **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.

**Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie**
**Onze controleaanpak en observaties**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.446.462.000 wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting Dudok Wonen.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Dudok Wonen past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht in de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

**Controle input**

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

**Controle throughput**

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Dudok Wonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

**Controle output**

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

**Observaties**

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

**Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**
**Onze controleaanpak en observaties**

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en Rj645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 39 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio 's van Stichting Dudok Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid;
- de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed Onze controleaanpak en observaties in exploitatie

### Observaties

Op pagina 41 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag; inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Dudok Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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 het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad 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.

Alkmaar, 2 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA