Padua Wonen

Jaarverslag 2025

Foto: een stevig fundament voor de nieuwe woningen aan de Koninginneweg

Versie RvC, 22 juni 2026

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1 Onze omgeving 4
- 1.1 Werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft
- 1.2 Terugblik op onze inzet op de nieuwbouwopgave
- 1.3 Aedes Benchmark
- 1.3 KWH-huurlabel

2 Onze doelen en resultaten in 2025 - in het kort 9

3 Onze bewoners
- 3.1 Leefbaarheid 13
- 3.2 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer 14
- 3.3 Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend 17
- 3.4 Betaalbaarheid van het wonen 20

4 Onze woningen
- 4.1 Gedifferentieerde woningvoorraad 22
- 4.2 Kwaliteit van het bezit 23
- 4.3 Onderhoud 23
- 4.4 Nieuwbouw 23
- 4.5 Duurzaamheid 24

5 Onze financiën
- 5.1 Financiële continuïteit 25
- 5.2 Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie 26
- 5.3 Marktwaarde en beleidswaarde 27
- 5.4 Treasury 29
- 5.5 Risico's 29

6 Onze partners
- 6.1 Corporaties 31
- 6.2 Gemeente Noordwijk 32
- 6.3 Zorg- en welzijnsorganisaties 33

7 Onze organisatie
- 7.1 Inrichting organisatie 34
- 7.2 Ondernemingsraad (OR) 37
- 7.3 Automatisering 38

8 Verslag van de raad van commissarissen
- 8.1 Inleiding 39
- 8.2 Over besturen en toezicht houden 40
- 8.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol 42
- 8.4 Verslag vanuit de werkgeversrol 43
- 8.5 Verslag vanuit klankbordfunctie 44
- 8.6 Samenstelling en functioneren 44
- 8.7 Bezoldiging 47
- 8.8 Tot slot 48

9 Jaarrekening 49

Voorwoord

Conflicten en dynamiek voerden de boventoon op het wereldtoneel in 2025. De onvoorspelbaarheid leidt tot onzekerheid en angst. In Europa zijn de defensiebudgetten verhoogd, mede op ingeven van de Amerikaanse president. Door de vele conflicten en ongelijkheid zijn nog altijd veel mensen op de vlucht en is Europa een toevluchtsoord voor velen. De druk op huisvesting neemt toe in heel Europa en is in Nederland onverminderd hoog. Het asieldebat domineert, ondanks invoering van de spreidingswet, nog altijd de politiek in Nederland, zowel landelijk als lokaal.

Het kabinet Schoof viel in juni 2025. Hiermee werd ook de op handen zijnde tweejarige huurbevriezing, een uitkomst van de voorjaarsnota, afgewend. Het bewustzijn in de sector van de afhankelijkheid van de overheid is sterk vergroot en de neiging om daartegen in te dekken ook. Inmiddels is er een nieuw akkoord gesloten met de Woonbond, waarin de uitgangspunten van de jaarlijkse huuraanpassing zijn vastgelegd. Onderdeel hiervan is een inflatievolgende huurverhoging op basis van het driejaars gemiddelde van de inflatie Als dit (hopelijk in 2026) in de wet wordt vastgelegd geeft dit de corporaties meer zekerheid en continuïteit in de huurstroom.

2025 was ook het eerste jaar waarin Padua werkt met een nieuw Koersplan en een deels nieuw MT. Doel was om een stevig fundament te leggen voor de komende jaren. En daarin zijn we aardig geslaagd. Het MT staat en eind 2025 zijn vrijwel alle vacatures vervuld. We maakten mooie slagen met de onderhoudsbegroting en met de processen. Onder dreiging van het verlies van het KWH-label zijn we met extra energie gaan werken aan de dienstverlening, met positieve resultaten. De laatste woningen op het BAVO-terrein werden opgeleverd en verhuurd aan blije huurders, onder wie vier jongeren met een jongerencontract. En we sloopten de woningen en starten met de nieuwbouw aan de Koninginneweg. Ons financiële resultaat exclusief waardeveranderingen voor belastingen over 2025 bedraagt € 7,6 miljoen positief ten opzichte van een begroot resultaat van € 6,7 miljoen positief.

Tot onze spijt is onze huurdersorganisatie HBNZ opgeheven. Na een roerig jaar en keiharde inzet op het werven van nieuwe bestuursleden, is de conclusie getrokken dat dat niet lukte. Daarmee was er onvoldoende basis voor het voorzetten van de HBNZ. Padua mist daarmee een zeer belangrijke gesprekspartner en adviseur.

In 2026 bezinnen we ons op hoe we verder gaan zonder huurdersorganisatie. Onder meer door deze vraag voor te leggen aan de visitatiecommissie. Naast de visitatie staat er nog veel meer moois op stapel in 2026. Zoals de oplevering van de woningen aan de Koninginneweg, de upgrade naar een nieuwer bedrijfsinformatiesysteem, een verbouwing van het kantoor, een experiment met het huisvesten van dakloze mensen, en nog veel meer. Voorlopig werken we bij Padua aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft.

Anneke Allewijn
Directeur-bestuurder

Missie en visie
Bij Padua is iedereen welkom. Als lokaal gewortelde, laagdrempelige, zelfstandige en financieel gezonde woningcorporatie zetten we ons steeds in voor woongeluk in de brede zin, primair in Noordwijkerhout en De Zilk. We bouwen en beheren betaalbare woningen, met aandacht voor leefbaarheid en klimaat. Samen met bewoners en partners verwezenlijken we onze ambities.

1. Onze omgeving

In 2025 kwam de rechtsstaat wereldwijd verder onder druk te staan. Met het aantreden van president Trump in Amerika eindigden, naar zijn zeggen, een aantal conflicten in de wereld, maar in Europa nam de onrust eerder toe dan af. De onvoorwaardelijke bondgenoot uit het verleden bestaat niet meer. Europa zal zichzelf moeten verdedigen. De afhankelijkheid van Amerika blijkt niet langer alleen maar een voordeel, maar in potentie ook een nadeel. Daarom worden alle zeilen bijgezet om meer geld vrij te maken voor defensie, maar ook wordt nagedacht over autonomere (IT) systemen en andere samenwerkingen. De aankondiging van de acquisitie van Groenland door de VS deed de NAVO wankelen in 2025 en heel stabiel voelt het verdrag nog altijd niet. De oorlog tussen Rusland en Oekraïne is inmiddels vier jaar oud. Oekraïne raakt uitgeput en een oplossing lijkt vanaf de zijlijn net zo ver weg als een jaar geleden.

In Nederland viel het kabinet Schoof, begin juni. Dit had tot gevolg dat het wetsvoorstel voor de huurbevriezing direct werd ingetrokken. De huurbevriezing werd medio april aangekondigd als uitkomst van het voorjaarsoverleg tussen PVV, BBB, NSC en VVD. Voor Aedes en de corporaties kwam deze tweejarige huurbevriezing als een verrassing. Het zette de woningcorporatiesector, en de nieuwe Aedes-voorzitter Liesbeth Spies, direct in actie. Waar Aedes de afgelopen decennia heeft meebewogen met de politiek, meegedacht en meegewerkt aan bijvoorbeeld een huurbevriezing (in 2021) een huurverlaging (in 2023) en Nationale Prestatieafspraken op vele terreinen (nieuwbouw, leefbaarheid, duurzaamheid etc), kwam zij nu in verzet. We legden uit wat de gevolgen van de huurbevriezing zouden zijn en werden daarin gesteund door wetenschappers en maatschappelijke organisaties. We bereidden zelfs een kort geding voor, dat uiteindelijk niet door hoefde gaan. De impact van de aangekondigde huurbevriezing dreunt echter nog na. Het vertrouwen van de sector in de politiek is geschaad en het bewustzijn van de afhankelijkheid van de overheid versterkt. Voor sommige corporaties is dit reden om veiligheidsnormen vast te houden of te gaan hanteren. En dat terwijl er met het huidige woningtekort vooral geïnvesteerd moet worden. Inmiddels liggen de verkiezingen achter ons en treedt het minderheidskabinet Jetten aan. Ook dit kabinet houdt vast aan het doel van 100.000 woningen per jaar en aan de wet Versterken regie volkshuisvesting.

In Noordwijk besloot burgemeester Wendy Verkleij om te stoppen als burgemeester. Bernt Schneiders is haar tijdelijke opvolger. Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026 zal er nieuw profiel voor een nieuwe burgemeester worden opgesteld en de zoektocht starten. De gemeenteraadsverkiezingen leiden waarschijnlijk ook tot wisselingen in het college en zeker in het raadsprogramma. Dat is voor Padua interessant en spannend, omdat we voor onze lokale prestaties vooral ook moeten en willen samenwerken met de gemeente. Interessante kansen doen zich mogelijk voor naar aanleiding van het programma Landelijk Gebied Duurzame Greenport dat in 2025 verscheen. Hierin wordt voorgenomen om de 50 hectare voor woningbouw beschikbare grond in het buitengebied van Hillegom, Lisse, Teylingen, Katwijk en Noordwijk ook in te zetten voor betaalbare woningbouw (voorheen alleen voor dure GOM-woningen). Er worden drie concrete locatie in het werkgebied van Padua benoemd. Dit biedt ons mogelijk kansen om sociale huur toe te voegen. We volgen de ontwikkeling op de voet.

1.1 Werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft

2025 is het eerste jaar waarin we werkten met ons nieuwe Koersplan. We werkten actief aan onze doelen en ambities.

Iedereen een eigen ruimte om te wonen

We verkenden samen met de gemeente, Stek en Kamers met Aandacht de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten door het mogelijk maken van hospita-verhuur. Helaas heeft dit nog niet geleid tot meer woonplekken voor mensen die dat zo hard nodig hebben. Wel succesvol is de introductie van loten bij de woonruimteverdeling. Bij loten hebben alle mensen die reageren een gelijke kans en telt inschrijfduur niet mee. In 2025 heeft Padua voor het eerst deze manier van woonruimte verdelen ingezet, bij 4 woningen. Ook nieuw in 2025 is de introductie van het jongerencontract. Met dit contract, dat we bij een vier nieuwbouwwoningen inzetten, behouden jongeren (tot 28 jaar) hun inschrijfduur terwijl ze voor maximaal 5 jaar een woning kunnen huren. Als zij verhuizen, wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. In 2025 werden 31 nieuwbouwwoningen opgeleverd, alle op Landgoed in den Houte. En naast de sloop van de

woningen aan de Koninginneweg is in 2025 ook gestart met de bouw van 45 nieuwe woningen op deze locatie.

Veilige en betaalbare huisvesting en fijne woongebieden

Met de huurdersorganisatie HBNZ spraken we lang en intensief over de huuraanpassing per 1 juli. De HBNZ adviseerde positief ten aanzien van de voorgenomen huuraanpassing van 4,1% per 1 juli voor zowel de sociale huurwoningen als de huurwoningen in de middenhuur en vrije sector. Ook waren er weer twee wijkschouwen, georganiseerd met de HBNZ. En samen met de brandweer prioriteerden we werkzaamheden in het kader van brandveiligheid.

Verkleinen van onze impact op het klimaat

In de Bollenstreek worden de mogelijkheden van een warmtenet met een geothermiebron verkend. Hoewel de woningdichtheid relatief laag is voor en warmtenet, is er ook veel vraag naar warmte vanuit een aantal grootverbruikers, waardoor er wel kansen zijn. In juli 2024 tekenden we een intentieovereenkomst en in 2025 is hard gewerkt aan de haalbaarheidsstudie. In 2025 zijn veel nieuwe inzichten verkregen waardoor steeds duidelijker wordt hoe dit warmtenet kan werken en wat de afhankelijkheden zijn, maar dat levert ook vertraging op. Eerste warmte wordt nu niet eerder dan in 2030 verwacht. Toch is Padua hier veel aangelegen, omdat een warmtenet, onder de voorwaarden van leveringszekerheid en betaalbaarheid voor onze huurders, een meer betaalbare variant is dan het alternatief van individuele warmtepompen.

Klantvisie

In 2025 werkten we aan onze klantvisie. Dit resulteerde in een GIDS. Centraal ijkpunt in de Gids zijn onze kernwaarden.

Grensverleggend
Ruimte voor maatwerk; duidelijke grenzen.
Inclusief
Iedere huurder is belangrijk.
Dichtbij
Altijd persoonlijk contact.
Samen
Woongeluk huurder voorop.

1.2 Terugblik op onze inzet op de nieuwbouwopgave

Zowel lokaal, regionaal als landelijk zijn er afspraken gemaakt over de inzet van de corporaties ten aanzien van de nieuwbouwopgave. Voor het merendeel heeft Padua zich aan deze afspraken gehouden. Ook hier blijkt echter dat er voor de toekomst onvoldoende woningen gepland zijn voor Padua om aan de opgaven te voldoen. Dit heeft te maken met een gebrek aan locaties. We spannen ons in om hier verandering in aan te brengen.

Lokale afspraken

Voor Padua zijn de lokale afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente Noordwijk. In de afspraken voor 2025 is vastgelegd dat Padua 31 woningen realiseert in 2025 op het BAVO-terrein; dat is ook gelukt. De 36 huurwoningen aan de Koninginneweg worden volgens planning opgeleverd in 2026. Voor 2027 staan er 17 woningen gepland bij de Ireneschool/Viaductweg; Bij de Heilige Hartkerk in De Zilk in staan 19 woningen gepland in 2029. De 36 woningen aan de Molenweg en de 37 woningen op de locatie Zeestroom zijn verschoven in de tijd, naar respectievelijk 2028 en 2030.

Regionale afspraken

Regionaal heeft Padua, samen met de andere corporaties in Holland Rijnland, de regionale woondeal ondertekend in maart 2023 (Regionale Realisatieagenda Wonen - Regio Holland Rijnland). In de woondeal voor Holland Rijnland is opgenomen dat de corporaties gezamenlijk 9.105 sociale huurwoningen toevoegen tot en met 2030. Ook hebben de corporaties een ambitie uitgesproken van 13.000 woningen tot en met 2030.

Het aandeel van Padua in de ambitie van 13.000 is als volgt vastgelegd in 2022:

- Harde plannen t/m 2025: 87 woningen
- Hard met randvoorwaarden t/m 2025: 145 woningen
- Zachte plannen t/m 2030: 175 woningen

Inmiddels zijn t/m 2025 door Padua 192 woningen opgeleverd, waar de inzet 232 was. In onze pijplijn zitten helaas nog lang geen 175 woningen, wel 132.

Landelijke afspraken

Landelijk zijn er in juni 2022 Nationale Prestatie Afspraken gesloten, die zijn herijkt in december 2024. De nieuwbouwopgave voor Padua in 2024 en 2025 was in totaal veertien woningen Daeb en vijf woningen niet-Daeb (Bron: NPA Opgave L0678, zoals toegestuurd door Aedes op 27 maart 2025). De Daeb woningen zijn gerealiseerd: de niet-Daeb woningen zijn niet gerealiseerd door nieuwbouw. Wel zijn er de afgelopen jaren woningen die met een sociale huurprijs werden verhuurd bij mutatie verhuurd in de middenhuur of het vrije sector segment. Deze woningen waren administratief al wel ondergebracht in de niet-Daeb tak van Padua, maar werden sociaal verhuurd. Jaarlijks worden circa vijftien woningen op die manier overgeheveld van het sociale naar het vrije sector huursegment.

1.3 Aedes Benchmark

Ook in 2025 deed Padua weer mee aan de Aedes Benchmark. Corporaties kunnen hun resultaten onderling vergelijken aan de hand van dit instrument. De scores op de prestatievelden worden afgezet tegen de scores van andere corporaties. A-scores zijn bovengemiddeld, B-scores zijn gemiddeld en C-scores zijn onder gemiddeld. Bij het onderdeel Huurdersoordeel is een score hoger dan 8 een A, tussen de 7,5 en 8 een B en onder de 7,5 een C.

Padua haalt dit jaar de letters BAAB. Niet alleen op 'huurdersoordeel', maar ook op 'onderhoud en verbetering' scoort Padua gemiddeld en niet, zoals in 2024, bovengemiddeld.

Resultaten Aedes Benchmark	Label	Sector	2025	2024
Prestatieveld Huurdersoordeel	**B**		**B**	**A**
Nieuwe huurders	**B**	7,9	7,6	8,0
Huurders met reparatieverzoek	**A**	8,1	8,2	8,1
Vertrokken huurders	**C**	7,4	6,5	6,8
Prestatieveld Bedrijfslasten	**A**		**A**	**A**
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	**A**	€ 1.097	€ 940	€ 951
Prestatieveld Duurzaamheid	**A**		**A**	**A**
Energetische prestatie (EP2) / Energie-Index	**A**	171,7	147,9	149,7
CO2-uitstoot warmtevraag per m²	**A**	15,0	12,8	14,1
Isolatieprestatie	**B**	33,3	32,0	32,5
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	**B**		**B**	**A**
Instandhoudingskosten		€ 4.924	€ 2.805	€ 3.669
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddeld		€ 3.960	€ 3.102	€ 2.963
Referentiewaarde		€ 3.496	€ 3.496	€ 3.191
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	**B**		89	93
Technische woningkwaliteit (EP2) kWh/m²		171,7	147,9	149,7
Referentiewaarde		149,5	149,5	157,4
Technische woningkwaliteitsindex	**B**		99	95
Ervaren woningkwaliteit		6,9	7,6	7,5
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde		7,14	7,14	7,1
Ervaren woningkwaliteitsindex	**A**		106	105
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid				
aantal nieuwbouwwoningen			74	
gemiddelde stichtingskosten		€ 228.100	€ 270.900	
Netto ontwikkeling DAEB		0,5%	3,4%	
Deelscore Beschikbaarheid				**C**
Huurprijs (DAEB)		€ 611	€ 662	€ 619
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)		61,7%	58,7%	60,2%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)		5,9%	7,0%	-0,3%
Deelscore Betaalbaarheid				**C**
aantal toewijzingen tot de sociale huurgrens			142	
Mutatiegraad		6,9%	5,2%	
Deelscore Huisvesten doelgroep				**B**
Prestatieveld Leefbaarheid				
Score veilig gevoel in de buurt		7,3	7,8	8,0
Score overlast in de buurt		6,8	7,4	7,6
Score schone en nette buurt		6,4	7,1	7,1
Score inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt		6,0	6,2	6,4
Leefbaarheidskosten		€ 177	€ 144	

Bij het prestatieveld huurdersoordeel zijn de nieuwe huurders met een 7,6 minder tevreden dan vorig jaar (8,0). Ook de vertrokken huurders zijn niet tevreden over onze dienstverlening. We blijven ons inzetten om

dit beter te doen. De komst van twee nieuwe opzichters, implementatie van nieuw beleid voor vertrokken huurders en het doorleven en optimaliseren van het verhuurmutatieproces dragen hieraan bij. De cijfers zitten in de lift.

Bij het onderdeel bedrijfslasten scoort Padua, zoals voorgaande jaar, positiever dan de gemiddelde corporatie. Ook bij duurzaamheid blijft Padua een A scoren, hoewel de isolatieprestatie inmiddels bij het gemiddelde van de sector hoort.

Bij onderhoud en verbetering zien we met name dat onze technische woonkwaliteit ten opzichte van het gemiddeld heel goed scoort, maar wel dicht bij de referentiewaarde ligt. Dat geldt ook voor de instandhoudingskosten. Hierdoor komt Padua voor dit onderdeel van de Benchmark uit op een gemiddelde score van een B.

Voor de velden beschikbaarheid en betaalbaarheid en het veld leefbaarheid worden geen letters publiek gemaakt. Het prestatieveld beschikbaarheid en betaalbaarheid is dit jaar veranderd: nieuwbouw is eraan toegevoegd en de prestatie met betrekking tot het aandeel woningen tot de aftoppingsgrenzen is eruit. Mooi om te zien dat de groei van onze voorraad in 2025 ook hier leidt tot mooie cijfers, zowel op beschikbaarheid als betaalbaarheid. Op leefbaarheid blijft Padua hoger scoren dan de rest van Nederland; dit heeft meer te maken met de aanwezige veerkracht in ons werkgebied dan met onze inspanning.

1.4 KWH-Huurlabel

Padua beschikt al jaren, met trots, over het keurmerk voor dienstverlening in de corporatiesector, het KWH-Huurlabel. Wanneer huurders tevreden zijn, de dienstverlening volledig is onderzocht en een onafhankelijke commissie het onderzoek en de resultaten heeft bekeken, dan krijgt een corporatie dit keurmerk. In 2025 ontvingen we bericht van KWH, het landelijke kwaliteitscentrum voor woningcorporaties, dat Padua in 2024 niet heeft voldaan aan alle voorwaarden voor behoud van het KWH-label na maart 2026. Vanaf dat moment hebben we hard gewerkt om de dienstverlening te verbeteren. Immers, een uitstekende dienstverlening is onze legitimatie. Naast verbeteringen in de dienstverlening, vooral voor de vertrekkende huurders, hebben we gewerkt aan het verhogen van de respons. In maart 2026 hebben we te horen gekregen dat we het KWH-huurlabel mogen blijven voeren.

2. Onze doelen en resultaten in 2025 – in het kort

In onderstaande tabel doen we verslag van de voorgenomen doelen uit ons jaarplan voor 2025. De eerste twee kolommen verwijzen naar de ambities uit ons Koersplan 2025+, werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft. De derde kolom verwijst naar onze behaalde resultaten. Activiteiten die Paduablauw van tekstkleur zijn, waren geprioriteerd als 'nice-to-have'

	Een stevig fundament voor woongeluk		
	Doel	Activiteit 2025	Resultaat 2025
A	**Nieuwbouw**	Opleveren 24 mgw. en 7 egw. Bavo	Alle 31 sociale huurwoningen zijn in 2025 opgeleverd.
		Start bouw 17 mgw. Irene-schoollocatie	Project heeft vertraging opgelopen door veranderende wensen vanuit het schoolbestuur. Startbouw is gepland voor eind 2026.
		Start bouw 45 woningen Koninginneweg	Startbouw was in september 2025 en de oplevering zal zomer 2026 zijn.
		Voorbereiden Molenweg: 42 mgw	Voorbereidingen zijn gestart. Vanuit de ontwikkelaars is er wel weer vertraging ontstaan.
		Voorbereiden Zeestroom 22 mgw	Bewoners aan de Hoogstraat zijn geïnformeerd dat we onderzoek doen naar de toekomst van de woningen. Gemeente heeft formeel gevraagd een onderzoek te doen naar de mogelijkheden van de locatie.
		Voorbereiden Heilig Hart Kerk: 17 mgw	Definitief ontwerp is gereed. In de loop van 2026 kan de vergunningsprocedure worden gestart. Het streven is om in 2027 met de realisatie te starten.
B	**Transformatie en herstructurering**	Implementatie plan beter benutten woningvoorraad	Ondanks inspanningen komt het beter benutten van de woningvoorraad, met name in de vorm van woningdelen (hospitaverhuur, friendscontracten en verkameren) niet op gang in 2025.
		Haalbaarheidsonderzoek Duin en Dal	Het onderzoek is afgerond. Uit het bewonersonderzoek blijkt dat de meesten met plezier in het complex wonen en veel waarde hechten aan de saamhorigheid in de buurt. Over de leefomgeving en veiligheid zijn de meningen overwegend neutraal tot positief. Het haalbaarheidsonderzoek krijgt geen vervolg.
C	**Woonruimteverdeling**	Loting invoeren	Loting is ingevoerd: er zijn in 2025 vier woningen verloot.
		Implementatie jongerencontract project Ireneschoollocatie	De implementatie heeft al plaatsgevonden in het laatste project Bavo (31). Vier jongeren hebben middels een jongerencontract een woning kunnen huren.
D	**Basiskwaliteit bij onderhoud**	Opvolgen risico-inventarisatie brandveiligheid	Op basis van input van de brandweer zijn de werkzaamheden anders geprioriteerd. De belangrijkste werkzaamheden zijn opgepakt in 2025 en de rest heeft een plek in de MJOB.

	Een stevig fundament voor woongeluk		
	Doel	Activiteit 2025	Resultaat 2025
		Inventarisatie vocht- en schimmelproblematiek	Op basis van reparatieverzoeken is naar voren gekomen dat er geen structurele problematiek heerst. Bij ongeveer 50% van de verzoeken is schimmel te wijten aan bewonersgedrag (o.a. roosters dichtzetten) en de overige gevallen zijn eenvoudig te verhelpen door onze vakmannen.
E	**Betaalbaarheid**	Verdere invulling geven aan Lokaal Maatwerk	Gemeente en corporaties hebben afspraken gemaakt over het toepassen van Lokaal Maatwerk. Bij het verhuren van woningen in de bestaande bouw hebben Stek en Padua verschillende doelgroepen benoemd
		Impact wet Betaalbare huur in beeld en opvolgen	De wijzigingen in het stelsel van WWS hebben niet geleid tot lagere huurprijzen bij Padua.
F	**Middenhuur**	Als de kans zich voordoet bouwen we woningen in niet-DAEB	Bij 2 nieuwbouwprojecten niet-DAEB-woningen ingerekend: 4 woningen Viaductweg 5 woningen Heilige Hartkerk Bij de Molenweg hebben partijen voor de middenhuur niet voor Padua gekozen.
G	**Welzijn en zorg**	We ontwikkelen een pilot met als doel bewoners beter naar hulp te geleiden	Dit is niet opgepakt in 2025.
H	**Veerkracht versterken**	Samen met HBNZ en gemeente organiseren van twee wijkschouwen	Beide wijkschouwen zijn geweest. De opkomst was goed en er zijn mooie resultaten opgehaald, waaronder ook wat acties voor onszelf.
		Organisatie activiteit burendag	De Burendag is gecombineerd met het leefbaarheidsproject Spanjaarskrocht.
		Leefbaarheidsproject Spanjaarskrocht & Koepelberg	Er heeft een ‘opruimdag’ plaatsgevonden om enerzijds de leefbaarheid te verbeteren en anderzijds beter in contact te komen met bewoners.
		Beleid scootmobiel maken	Beleid was in 2025 nog niet afgerond en vastgesteld. Dit volgt begin 2026.
I	**Bestaande voorraad verduurzamen**	Uitfaseren E/F/G-labels voor 2028	In 2025 is het niet gelukt om in complex Duin en Dal de E/F/G-labels aan te pakken. Begin 2026 wordt dit uitgevoerd. De overige woningen met een E/F/G-label worden aangepakt in 2026 en 2027.
J	**Kansen bij (ver)nieuwbouw**	Bij locatie Zeestroom biobased als uitgangspunt nemen	Dit wordt bij ieder nieuwbouwcomplex onderzocht vanaf de initiatieffase.
K	**Van het gas af**	Haalbaarheidsonderzoek Warmtenet HLTN	Onderzoek loopt; onzekerheden nemen toe (uitgestelde wetgeving; terugtrekken Shell; nieuwe locatie voor geothermie). Planning schuift steeds op.
L	**Dienstverlening**	Alle digitale middelen voorzien van huidige naam en logo	Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd.
		Klachtenmanagement implementeren	Het beleid ‘omgaan met klachten’ is begin januari 2026 vastgesteld en wordt geïmplementeerd.

	Een stevig fundament voor woongeluk		
	Doel	Activiteit 2025	Resultaat 2025
		Introductie nieuwe schrijfwijzer	De nieuwe schrijfwijzer is in januari 2026 vastgesteld.
		Klantvisie + uitvoeringsagenda	In november 2025 hebben we de nieuwe klantvisie met de naam 'GIDS' vastgesteld. De GIDS is een concrete vertaling van ons koersplan op het gebied van dienstverlening.
		Kanaalstrategie ontwikkelen	Er heeft een verkenning plaatsgevonden naar een nieuw klantvolgsysteem. De keuze hierin is zeer bepalend voor de kanaalstrategie. De definitieve keuze voor een nieuw klantvolgsysteem zal in 2026 gemaakt worden.
		Plan van aanpak sturingsinfo dienstverlening optimaliseren en uitvoeren	De huidige output is onvoldoende om in te kunnen zetten als sturingsinformatie op het gebied van dienstverlening. Daarvoor is een nieuw klantvolgsysteem nodig. Deze activiteit is nog niet opgestart in 2025.
		Ontwikkelen professioneel opdrachtgeverschap DO	Begin 2025 zijn met de nieuwe aannemers Van Woubrugge en Van der Helm contracten afgesloten.
		Continue verbeteren primaire proces	Het mutatieproces is geactualiseerd en besproken. Hieruit voortvloeiend is er een werkgroep gestart om integraal het verhuurmutatieproces te herijken en te optimaliseren.
		Inclusieve communicatiestrategie	De teksten op onze website zijn in lijn gebracht met ons Koersplan. Onze vacatureteksten zijn meer inclusief van voorheen.
M	**Digitalisering**	Onderzoek en voorbereiding primair systeem (Tobias365)	Onderzoek en voorbereiding is gestart en afgerond eind 2025. Volgens planning gaan we 'live' op 28 april 2026.
		MS 365 optimaliseren	Herhaling van trainingen van functionaliteiten binnen Teams (MS 365) heeft plaatsgevonden.
		O-Prognose en MJOB op orde	Aan de firma BouAd is opdracht gegeven om voor alle complexen de cycli voor POwerkzaamheden juist in te voeren en daaraan ook marktconforme tarieven te koppelen. Daarnaast is ook de jaarlijkse conditiemeting (1/3 van het bezit) afgerond en verwerkt. Dit is input voor de MJOB 2026-2035.
		Contract register invoeren	Deze actie wordt voortgezet in 2026.
		Implementeren Sonar	Eind 2025 zijn er nieuwe Sonar-rapporten beschikbaar gesteld. Deze zijn geïmplementeerd en gevalideerd.
N	**Het goede gesprek en integriteit**	Implementeren nieuwe Governancecode	Geïmplementeerd via integriteitscode en nieuwe statuten.
		Integriteitscode en gedragsregels (evaluatie en laden nieuwe voorbeelden)	Deze zijn vastgesteld en gepubliceerd. De gedragsregels zijn ook in een personeelsbijeenkomst onder de aandacht gebracht.
		Medewerkersonderzoek	Het medewerkersonderzoek is eind 2025 afgerond.

	Een stevig fundament voor woongeluk		
	Doel	Activiteit 2025	Resultaat 2025
		Voorbereiden visitatie	Selectietraject van het visitatiebureau is gereed.
O	**Verkleinen klimaatimpact van onze eigen organisatie**	Verbouwen en verder verduurzamen van kantoor	De verbouwplannen zijn gemaakt in 2025 en de aanbesteding zal plaatsvinden in 2026.
		Digitale opschoningsactie	In het voorjaar hebben we deze actie gezamenlijk met alle medewerkers uitgevoerd.

3. Onze bewoners

Als woningcorporatie staan wij midden in de gemeenschap. Dat maakt ons benaderbaar en stelt ons in staat om dienstverlening te bieden waarin aandacht, gelijkwaardigheid en inclusiviteit centraal staan. Door onze nauwe band met huurders weten we wat er speelt en kunnen we tijdig inspelen op vragen en veranderingen. We kiezen bewust voor maatwerk waar dat kan en stimuleren bewoners om mee te denken en mee te beslissen over hun woonomgeving. Zo vergroten we de eigen invloed van huurders op hun dagelijks wonen. In dit hoofdstuk gaan we in op onze inzet op leefbaarheid en de samenwerking met zorgpartners, het overleg met onze bewoners, de toewijzing van woningen en de betaalbaarheid van het wonen.

3.1 Leefbaarheid

Noordwijkerhout en De Zilk liggen in een bijzondere omgeving, aan de rand van de duinen en midden in de Bollenstreek. De combinatie van natuur, cultuur en dorpse tradities maakt het voor veel bewoners een prettige plek om te wonen. Het verenigingsleven is actief en generaties groeien hier vaak naast en met elkaar op. Dat zorgt voor betrokkenheid en een sterke sociale samenhang, waarin mensen elkaar kennen en bereid zijn iets voor een ander te betekenen. De toegankelijkheid voor nieuwkomers, met name voor nieuwe Nederlanders, is soms minder vanzelfsprekend. Ook in deze gemeente is afgelopen jaar verzet geweest tegen de komst van een AZC en soms merken we ook weerstand tegen de komst van statushouders.

De woonomgeving in beide kernen is verzorgd en van goede kwaliteit. Ons bezit staat er over het algemeen goed bij en er zijn geen wijken die als kwetsbaar zijn aan te merken. Wel zien we in enkele complexen een grotere concentratie van bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. In onze nieuwbouwprojecten kiezen we er bewust voor om verschillende doelgroepen, zoals jong en oud, samen te laten wonen. Die diversiteit blijkt in de praktijk goed te functioneren: bewoners kijken naar elkaar om, helpen elkaar waar nodig en versterken zo de leefbaarheid.

Het positieve beeld van de fysieke leefomgeving verbergt echter de meer onzichtbare problematiek die al jaren langzaam toeneemt. We zien steeds vaker problematiek rondom ouderdom i.c.m. psychische kwetsbaarheid. Dit vraagt om een andere manier van werken en meer samenwerking met partners.

Om ook in de toekomst prettig en veilig wonen te kunnen blijven waarmaken, is onze inzet op leefbaarheid verder verstevigd in 2025. De veranderende samenstelling van onze bewoners en de toenemende complexiteit van vraagstukken vragen om meer aandacht, nabijheid en deskundigheid. Om hier voldoende op in te kunnen spelen hebben we een nieuwe taakverdeling gemaakt op de afdeling Wonen. Deze wordt in 2026 geïmplementeerd.

Leefbaarheidsbudget

Voor leefbaarheid was in 2025 een budget van € 115.000 beschikbaar. In totaal is € 44.257 besteed. Deze middelen zijn voornamelijk ingezet voor fysieke leefbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan een prettige en veilige woonomgeving. Daarnaast hebben we geïnvesteerd in activiteiten gericht op bewonerscontact en onderlinge verbondenheid, zoals een burendag die is gecombineerd met een gezamenlijke opruimactie in de wijk. In 2025 hebben we minder aan leefbaarheidsprojecten gedaan dan we hadden gewild. Daarom is maar een deel van het budget besteed.

Ook hebben we een huurderssessie georganiseerd waarin met bewoners is gesproken over klantbeleving en leefbaarheid. De opgehaalde inzichten gebruiken we om onze aanpak verder te verbeteren. Verder hebben we ingezet op buurtbemiddeling, waarbij buren met onderlinge conflicten worden ondersteund om samen tot oplossingen te komen.

Tot slot werken we samen met Welzijn Noordwijk aan zogenoemde lief-en-leedstraten. Deze aanpak stimuleert bewoners om meer naar elkaar om te kijken en versterkt de sociale samenhang in de buurt.

Met deze inzet hebben we in 2025 vooral praktisch en dichtbij bij bewoners bijgedragen aan leefbaarheid, met aandacht voor zowel de fysieke woonomgeving als het onderlinge contact tussen bewoners.

Zorgoverleg & netwerk

In 2025 verliep de samenwerking met onze partners op het gebied van zorg en veiligheid niet het hele jaar even soepel. Verschillende omstandigheden maakten dat afstemming en gezamenlijk optrekken soms onder druk stonden. In de loop van het jaar zijn we hierover opnieuw met elkaar in gesprek gegaan en hebben we bewust geïnvesteerd in laagdrempelig en informeel contact. Hierdoor is het vertrouwen hersteld en hebben we de samenwerking richting het einde van 2025 weer versterkt. Deze lijn zetten we voort.
Wel hebben we, zoals voorgaande jaren, iedere zes weken een zorgnetwerkoverleg gehad met partners op het gebied van zorg, veiligheid en overlast. In deze overleggen worden signalen en casussen gedeeld, zodat tijdig passende ondersteuning kan worden ingezet. Meldingen komen niet alleen via instanties binnen, maar ook via buurtbewoners of familieleden die zich zorgen maken.

In de loop van het jaar hebben we samen met partners meerdere complexe casussen opgepakt die zijn besproken in het zorgnetwerkoverleg. Het ging onder meer om een situatie van ernstige vervuiling, een casus met zeer verward gedrag en meerdere zaken waarin sprake was van woonfraude. Door gezamenlijke inzet zijn deze situaties zorgvuldig en passend aangepakt, met oog voor zowel de leefbaarheid in het complex als de situatie van de betrokken bewoners.

Wijkschouw

In 2025 hebben wij samen met HBNZ twee wijkschouwen georganiseerd. De eerste wijkschouw vond plaats in het centrum van Noordwijkerhout en kende een goede opkomst van bewoners en betrokken partijen. De gesprekken leverden waardevolle inzichten op in wat er goed gaat en waar verbeteringen mogelijk zijn. Ook voor onze organisatie zijn hierbij concrete actiepunten benoemd. Deze pakken wij in 2026 verder op.

De tweede wijkschouw vond in oktober plaats, in de Vogelenbuurt in Noordwijkerhout. Tijdens deze ronde kwam o.a. de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen die gebruikmaken van een rolstoel naar voren. De aandachtspunten die hieruit zijn opgehaald, zijn meegenomen door de gemeente en vormen input voor vervolgstappen op het gebied van bereikbaarheid en inclusie.

Wijkschouwen laten zien hoe belangrijk het is om bewoners, gemeente en corporatie structureel met elkaar te verbinden: ze bieden niet alleen inzicht in knelpunten, maar versterken ook de samenwerking en het gezamenlijk eigenaarschap over de leefomgeving.

3.2 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Belangrijk onderdeel van ons werk is het betrekken van bewoners. In 2025 is er eindelijk een bewonerscommissie opgericht en hebben we hard gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening door goed naar de inbreng van huurders te luisteren. Daarnaast hebben we ons, met de bestuursleden van HBNZ, ingespannen voor een goed functionerende, toekomstbestendige huurdersorganisatie met voldoende leden. Dat is ons helaas niet gelukt, waarbij HBNZ aan het eind van het jaar heeft besloten om zichzelf op te heffen. Daarmee verdwijnt een belangrijke adviseur van Padua.

Huurdersbelangen HBNZ

In 2025 zijn er verschillende leden van de HBNZ vertrokken en zijn er ook een paar nieuwe leden aangetrokken. Ook vonden er diverse wisselingen in rollen plaats:

Chris Romijn	voorzitter a.i. per 1 januari 2025, gestopt per mei 2025
Sjaak Geerlings:	penningmeester, overleden begin juli 2025
Joke van der Leek	secretaris, gestopt in juni 2025
Jan Roos	vicevoorzitter, voorzitter a.i. per mei 2025 tot september 2025, lid, gestopt per december 2025
Olga Verdiesen	lid
Riet van der Ploeg	lid, gestopt per mei 2025

Hans Koomen	aspirant lid per juni 2025, voorzitter a.i. per september 2025
Ruud Alders	secretaris per oktober 2025

Zoals ook al blijkt uit het overzicht hierboven, was 2025 een onrustig jaar, met als verdrietig dieptepunt het overlijden van penningmeester en oud-voorzitter Sjaak Geerlings.
Ondanks dat er wederom veel tijd, energie en geld is gestopt in het aantrekken van nieuwe leden voor de HBNZ, is het niet gelukt om een levensvatbare huurdersorganisatie neer te zetten. Padua heeft in het verslagjaar tijdelijk het penningmeesterschap waargenomen voor de HBNZ vanwege bezettingsproblemen

In 2025 zijn bij de bestuurlijke overleggen met HBNZ de volgende onderwerpen aan de orde geweest:
- De bemensing van HBNZ;
- Bewonerscommissies; de eerste erkende bewonerscommissie is in 2025 van start gegaan in de Robijnstate;
- Servicekosten, hoe kunnen we ervoor zorgen dat huurders niet voor verrassingen komen te staan met hoge afrekeningen;
- Prestatieafspraken 2025;
- Organisatieontwikkelingen;
- Huurverhoging 2025. Het voorstel dat we hierover hebben opgesteld is voorgelegd aan HBNZ om hierover een advies uit te brengen; HBNZ heeft positief geadviseerd, met waardering voor het proces;
- Warmtenet en de energietafel;
- Hospitaverhuur, hierover is een positief advies uitgebracht door de HBNZ;
- Bieding aan de gemeente Noordwijk;
- Experiment dakloosheid, hierover is een positief advies uitgebracht door de HBNZ.

In november 2025 organiseerde de HBNZ haar jaarlijkse achterbanraadpleging. Aan het einde van 2025 heeft de HBNZ besloten om zichzelf op te heffen, met als belangrijkste reden het niet kunnen vinden van voldoende leden. Hiermee komt er voorlopig een einde aan deze manier van huurdersparticipatie.

Bewonerscommissies
In 2025 is een belangrijke stap gezet in het versterken van bewonersparticipatie met de oprichting van een bewonerscommissie in Robijnstaete. Daar zijn wij zeer blij mee, omdat hiermee de betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving verder wordt vergroot. De bewonerscommissie bevindt zich nog in de opstartfase. Wij ondersteunen de leden hierbij waar nodig, zodat de commissie zich kan ontwikkelen tot een stevig en representatief aanspreekpunt voor bewoners en organisatie.

In één ander complex leeft eveneens de wens om een bewonerscommissie op te richten. Hoewel dit in 2025 nog niet is gelukt, blijven wij hierover in gesprek met bewoners en bieden wij ondersteuning om ook daar bewonersparticipatie verder vorm te geven.

Naast deze bewonerscommissie zijn er binnen onze complexen actieve bewonersgroepen die regelmatig activiteiten organiseren en bijdragen aan de sociale samenhang. Met deze groepen voeren wij één tot twee keer per jaar overleg. In enkele complexen is daarnaast sprake van structureel contact, waarbij bewoners meedenken over het dagelijks beheer en verbeterpunten aandragen voor hun woonomgeving.

Bewonerscommunicatie
Ook dit jaar hebben we met onze huurders gecommuniceerd via de Facebookpagina: Wijkbeheerder Padua. Wekelijks deelt de wijkbeheerder, samen met zijn collega's, 2 tot 3 nieuwsitems. Ongeveer één keer per maand is er ook een prijsvraag 'Raad waar Bas staat'.
De reacties zijn overwegend positief. Het aantal volgers is in het afgelopen jaar nog met ongeveer 15% gestegen tot bijna 350.

In 2025 hebben we ook de digitale nieuwsbrief 'Post van Padua' ieder kwartaal verzonden. Alle huurders van wie het e-mailadres bij ons bekend is, hebben de nieuwsbrief het afgelopen jaar vier keer ontvangen. De rubriek 'Over de drempel' is gebleven, hierin hebben we een kort interview met een huurder. Verder was

er onder meer aandacht voor de het belang van verzekeringen, de huurverhoging, ons Koersplan 2025+ en de voortgang van aan de Koninginneweg. In 2026 gaan we hiermee door.

In 2025 hebben we 26 nieuwsberichten op onze website gepubliceerd, o.a. over de wijkschouw, feestelijke oplevermomenten, updates over nieuwbouwprojecten en beleidswijzigingen zoals de aanpassing van het service abonnement.

KWH-huurlabel

Bij Padua zetten wij ons continu in om onze huurders een comfortabele en prettige woonervaring te bieden. Om te weten wat goed werkt en waar verbetering mogelijk is, verzamelen wij regelmatig feedback van bewoners. Onafhankelijke onderzoeken, zoals die van KWH, geven ons een duidelijk beeld van de tevredenheid onder onze huurders.

In onderstaande tabel zijn de onderdelen benoemd.

Onderdeel	Padua norm	Nederland 2025	Padua 2025	Padua 2024
Algemene waardering	7,5	7,1	7,3	7,0
Nieuwe huurders	8,0	7,8	8,2	7,7
Vertrokken huurders	8,0	7,9	7,6	7,0
Reparaties	8,0	8,2	8,4	8,2
Onderhoud	8,0	7,5	7,7	6,2
Gemiddeld	**7,9**	**7,7**	**7,8**	**7,2**

In 2024 haalde Padua lagere cijfers en kwam het behoud van het KWH-huurlabel vanaf 2026 in gevaar. In 2025 hebben we ons extra ingespannen om de dienstverlening, en daarmee het oordeel van de huurders, te verbeteren. In 2025 is de waardering van onze dienstverlening op vrijwel alle onderdelen gestegen. Dit is het resultaat van gerichte aandacht voor het verbeteren van onze processen, het contact met huurders en het beleid, met name voor vertrekkende huurders. We hebben acties ondernomen om de respons op enquêtes te verhogen, ook bij onderhoudsprojecten, zodat we een representatiever beeld krijgen van de ervaringen van onze huurders.

Bij onderhoud hebben we extra geïnvesteerd in communicatie en begeleiding van bewoners, met name bij de vervanging van de lift in seniorencomplex de Breeland. Bewoners konden zo'n 5 weken geen gebruikmaken van de lift. Voor enkele van de bewoners had dit grote gevolgen. We hebben de bewoners goed geïnformeerd, ontlast waar mogelijk bij overlast en het project afgesloten met een bedankje in de vorm van een brownie, als blijk van waardering voor hun geduld en begrip. Deze werkwijze zetten we voort bij andere onderhoudsprojecten.

Ook andere verbeteracties hebben bijgedragen aan een hogere tevredenheid: aftersales-gesprekken, welkomstkaartjes voor nieuwe huurders en het opstellen van een coulancebeleid voor huurders die lange tijd bij ons wonen en gaan verhuizen.

Klachtencommissie Wonen

Bewoners die ontevreden zijn kunnen een klacht indienen bij de Klachtencommissie Wonen. Dit is een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Stek en WyWonen hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staan beschreven in een reglement. Op voordracht van Padua zitten Marja Edens en Chris Romijn in de klachtencommissie. Deze laatste is toegetreden tot de klachtencommissie na beëindiging van zijn lidmaatschap van HBNZ.

Huurders kunnen bij de Klachtencommissie Wonen terecht met klachten over hun verhuurder. De commissie oordeelt vervolgens of een klacht gegrond is, geeft de huurder een schriftelijke reactie en adviseert over de eventueel te nemen maatregelen.

In 2025 zijn er vier klachten over Padua binnengekomen bij de Klachtencommissie Wonen; twee klachten waren niet ontvankelijk; één klacht was ongegrond en eentje deels gegrond. Bij deze laatste klacht vond de

klachtencommissie dat Padua haar communicatie kan verbeteren. Inmiddels is de interne klachtenprocedure aangescherpt, met name met het oog op een betere communicatie en dienstverlening aan huurders die ongenoegen ervaren.

Huurcommissie

De Huurcommissie fungeert als onafhankelijke en onpartijdige geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. Zij beoordeelt zaken over huurprijs, onderhoud of servicekosten op basis van wet- en regelgeving, en de uitspraak is bindend voor beide partijen.
In 2025 is één zaak bij de Huurcommissie aangemeld, waarbij een huurder een huurverlaging had gevraagd vanwege onderhoudsgebreken. De huurder heeft de aanvraag zelf ingetrokken, omdat het merendeel van de klachten inmiddels was opgelost. Er is nog een lopende zaak uit 2024 en hiervoor zijn in 2025 diverse acties geweest. Naar verwachting kan de zaak in de loop van 2026 worden afgerond.

3.3 Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend

De beschikbaarheid van betaalbare woningen staat onverminderd onder druk. Ook in onze regio zien we dat de vraag naar sociale huurwoningen verder toeneemt, terwijl het aanbod beperkt blijft. Dit komt duidelijk naar voren in de cijfers. Hoewel het gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie licht is gedaald naar 295, is de gemiddelde inschrijfduur opgelopen naar 11,5 jaar en bedraagt de gemiddelde zoekduur inmiddels 3,6 jaar. Tegelijkertijd is het aantal actief woningzoekenden (mensen die minimaal één keer per jaar reageren) gestegen naar 38.708.
Naast deze ontwikkelingen zien we dat woningzoekenden kritischer worden. De weigeringsgraad neemt toe, wat mede samenhangt met de lange wachttijden: mensen wachten langer en maken daardoor bewustere keuzes wanneer zij een woning aangeboden krijgen. Dit is een ontwikkeling die niet alleen lokaal speelt, maar ook breder zichtbaar is bij andere corporaties. Deze cijfers onderstrepen de druk op de sociale huurmarkt en het belang van zorgvuldige en transparante woningtoewijzing.

De toewijzing van huurwoningen vindt plaats binnen de kaders van de regionale huisvestingsregels en de geldende huisvestingsverordening. Om dit proces zo open en uitlegbaar mogelijk te organiseren, maken wij gebruik van het centrale woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Woningzoekenden kunnen zich hier inschrijven en reageren op beschikbare woningen. Gemiddeld waren er 409 reacties (640 in 2024) per woning voor Padua. Geslaagde woningzoekenden hadden een gemiddeld inschrijfduur van 126 maanden (110 in 2024) en een zoekduur van 42 maanden (24,5 in 2024) op het moment van woningtoewijzing.
Naast deze reguliere toewijzingen zijn er afspraken over specifieke doelgroepen die in bijzondere situaties direct in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Deze toewijzingen verlopen buiten het systeem om en zijn bedoeld om maatwerk te kunnen bieden waar dat nodig is.

Huuropzeggingen en verhuringen

In 2025 hebben wij in totaal 165 woningen verhuurd: 130 sociale huurwoningen (incl. 31 nieuwbouwwoningen) en 35 vrijesectorwoningen. Daarnaast hebben wij 134 huuropzeggingen ontvangen van sociale- en vrijesectorwoningen die inmiddels weer zijn of worden verhuurd, en drie woningen zijn bestemd voor verkoop.
De sociale huurwoningen zijn als volgt verhuurd:

Prijssegment	Aantal verhuringen in 2025	In %
Tot de kwaliteitskortingsgrens € 477,20	3	2%
Tot en met € 682,96	78	60%
Tot en met € 731,93	16	12%
Tot en met € 900,07	33	25%
Totaal sociaal verhuurd	**130**	**100%**

Alle 165 verhuurde woningen zijn verantwoord in Huren in Holland Rijnland (HiHR). Eén woning was toegewezen in 2024, maar is in 2025 verantwoord.

De nieuwe huurders van deze woningen komen uit verschillende gemeenten, waarbij ruim 70% uit Noordwijk afkomstig is. Andere huurders kwamen uit gemeenten zoals Katwijk, Lisse, Hillegom, Teylingen, Leiden en enkele daarbuiten. Van de verhuurde woningen is 100% passend toegewezen.

Loting

In 2025 hebben we voor het eerst loting toegepast bij de toewijzing van woningen, zowel bij nieuwbouw als bestaand bezit. Binnen de huisvestingsverordening bestaat al langer de mogelijkheid om te loten, maar Padua heeft hier tot nu toe geen gebruik van gemaakt. In 2025 hebben we bewust ingezet op loten om de kansengelijkheid te vergroten voor mensen met een korte inschrijftijd. Vier bestaande woningen kwamen via loting beschikbaar. Gemiddeld reageerden 905 woningzoekende per lotingadvertentie, met een uitschieter van 1863 reacties. Door loting krijgt iedereen die aan de voorwaarden voldoet een gelijke kans, ongeacht de inschrijftijd.

Rechtstreekse bemiddeling & urgenties

In 2025 zijn in totaal negen urgentieaanvragen ingediend via Padua. Van deze aanvragen zijn er vier afgewezen. Drie aanvragen hebben geleid tot het toekennen van een urgentie, waarbij twee huishoudens zijn verhuisd naar een woning in Noordwijk en één huishouden naar een woning in Leiden.
Daarnaast zijn twee aanvragen niet verder in behandeling genomen, omdat de betrokken huurders zelf al passende woonruimte hadden gevonden. Hiermee is het aantal daadwerkelijk ingezette urgenties in 2025 beperkt gebleven. Dit wil echter niet zeggen dat het aantal mensen met een urgente woonvraag beperkt is. We zien steeds vaker mensen die met spoed een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een urgentie.

In de huisvestingsverordening is opgenomen dat wij maximaal 5% van onze woningen direct mogen bemiddelen ter bevordering van de doorstroming en voor urgente gevallen. Afgelopen jaar hebben wij hier geen gebruik van gemaakt.

Verhuringen middeninkomens

In 2025 hebben wij 19 middenhuurwoningen en 16 vrijesectorwoningen verhuurd. Bij de toewijzing hebben wij bewust ingezet op het stimuleren van doorstroming binnen ons eigen bezit. Bij acht woningen is voorrang verleend aan huurders van Padua. Deze doorstromingen betroffen onder meer verhuizingen van eengezinswoningen naar 55+-appartementen, van boven- en benedenwoningen naar eengezinswoningen en van (vrije sector) appartementen naar eengezinswoningen. Ook vond een verhuizing plaats binnen het 55+-segment naar een beter passende en betaalbaardere woning.

Met deze aanpak bevorderen wij passend wonen, zorgen we voor een evenwichtige benutting van de woningvoorraad en creëren we ruimte voor nieuwe woningzoekenden in zowel de sociale huur als de middenhuur en vrije sector. Middenhuur- en vrijesectorwoningen met een huurprijs boven € 900,07 worden aangeboden via Huren in Holland Rijnland. Woningzoekenden kunnen zonder inschrijving reageren; de toewijzing vindt plaats op basis van reactietijd. Huurders van een sociale huurwoning van Padua krijgen hierbij voorrang.

Lokaal maatwerk

Ook in 2025 hebben we lokaal maatwerk toegepast bij de toewijzing van woningen, zowel voor nieuwbouw als voor woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Toewijzing via lokaal maatwerk is bedoeld voor kandidaten die minimaal twee jaar ingeschreven staan in de gemeente Noordwijk. Woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens worden aangeboden aan kandidaten met een uitkering of aan startende huurders tot en met 28 jaar. In totaal zijn 26 woningen via lokaal maatwerk toegewezen, waarvan 14 in nieuwbouwprojecten.

Nieuwbouw

In 2025 hebben wij één nieuwbouwcomplex opgeleverd op het Bavo-terrein, dit was tevens het laatste complex op deze locatie. Het complex bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen en appartementen.

Bij de toewijzing van de woningen hebben we opnieuw prioriteit gegeven aan doorstromers vanuit onze bestaande woningen, jongeren die zelfstandig gaan wonen en andere specifieke doelgroepen binnen de gemeente Noordwijk.
Voor de eengezinswoningen ging de aandacht vooral uit naar doorstromers van Padua en Stek uit de gemeente Noordwijk, die al langere tijd op de wachtlijst stonden, en één jongere uit de gemeente onder de 28 jaar.

De appartementen zijn verdeeld over diverse doelgroepen. Zo hebben we woningen toegewezen aan jongeren, doorstromers van Padua en Stek, huishoudens die een koopwoning achterlaten, uitstromers uit beschermd wonen en een statushouder. Deze mix van bewoners werkt in de praktijk goed: bewoners ondersteunen elkaar en dragen bij aan een veilige en levendige woonomgeving. De gemeenschappelijke tuin is hierbij een extra bijzondere toevoeging.

Jongerencontract

Voor het eerst hebben we in 2025 vier woningen toegewezen via een jongerencontract. Een jongerencontract is een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar voor jongeren van 23 tot en met 27 jaar. Het doel is hen meer kansen te bieden op de woningmarkt, terwijl zij hun inschrijftijd behouden.
De woningen zijn specifiek voor deze doelgroep bedoeld en worden na vijf jaar opnieuw beschikbaar gesteld voor startende huurders met een jongerencontract. In het nieuwbouwproject op het BAVO-terrein konden alle jongeren die voldeden aan de voorwaarden en die ingeschreven stonden bij Huren in Holland Rijnland zich aanmelden. De toewijzing is volledig via automatische loting verlopen, zoals vooraf aan de kandidaten is uitgelegd.

Doorstroomadviseur

Ook in 2025 is de gezamenlijke doorstroomadviseur (met Stek en gemeente Noordwijk) opnieuw ingezet, wel in een andere vorm dan voorheen. In plaats van een vast spreekuur, kunnen inwoners van Noordwijk nu contact opnemen om een afspraak te maken. De doorstroomadviseur blijft zich richten op het stimuleren van doorstroming binnen de sociale huurwoningen, met aandacht voor het matchen van vraag en aanbod, het bieden van advies en het ontzorgen van huurders die willen verhuizen.

Eind 2025 is de inzet van de doorstroomadviseur geëvalueerd. De opbrengst van de huidige werkwijze blijkt voor Padua te beperkt. Begin 2026 wordt bekeken hoe de aanpak verbeterd kan worden om de doorstroming effectiever te ondersteunen.

Het aanstellen van de doorstroomadviseur maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken uit de Meerjarenafspraken gemeente Noordwijk 2022–2025 en tussen Padua, Stek, de huurdersorganisatie en de gemeente.

Statushouders

Twee keer per jaar ontvangt de gemeente een taakstelling: het aantal statushouders dat binnen de gemeente gehuisvest moet worden. De totale taakstelling voor Noordwijk wordt gelijk verdeeld over Stek en Padua. De taakstelling voor de gemeente Noordwijk in 2025 bedroeg 46 personen voor Padua, inclusief de achterstand van tien personen uit het voorgaande jaar. In 2025 heeft Padua 52 statushouders gehuisvest (inclusief nareizigers), waarmee we de taakstelling volledig hebben gehaald.
Voor de huisvesting zijn zeventien woningen in Noordwijkerhout en De Zilk ingezet, bestaande uit tien appartementen en zeven eengezinswoningen. Bij één nieuwbouwcomplex hebben we één appartement toegewezen aan een statushouder.

Het blijft een uitdaging om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, behandeltermijnen voor gezinshereniging lopen langer en Padua heeft weinig kleine woningen. In enkele gevallen konden grote gezinnen worden overgeheveld vanuit andere gemeenten en bij ons worden gehuisvest. Voor 2026 blijven wij nauw samenwerken met de gemeente Noordwijk, Stek en Vluchtelingenwerk om vraag en aanbod nog beter op elkaar af te stemmen. Het succes in 2025 laat zien dat gezamenlijke inzet en flexibiliteit helpen om de taakstelling te behalen en statushouders tijdig te huisvesten.

Bijzondere doelgroepen/contingent woningen

Ieder jaar stellen de corporaties binnen Holland Rijnland een deel van hun sociale huurwoningen beschikbaar voor de uitstroom van intramurale cliënten van betrokken instellingen. In 2025 had Padua een opgave van acht woningen voor deze doelgroep. Uiteindelijk zijn zeven woningen toegewezen aan uitstromers van verschillende instellingen. Drie woningen gingen naar mensen via Stichting De Binnenvest, twee woningen zijn toegewezen aan mensen van Het Raamwerk, één woning aan een client van Brijder en één woning aan een client van Cardea.

Met deze toewijzingen ondersteunen wij cliënten bij hun terugkeer naar zelfstandig wonen. De toegewezen woningen worden meegenomen binnen de regeling en dragen bij aan een zorgvuldige en veilige uitstroom van intramurale cliënten. De huurders houden gedurende het eerste deel van de huurperiode begeleiding van de betreffende instelling.

Jaar	Openstaand	Aanvragen	Contract getekend	Nog open
2024	0	4	9	0
2025	0	7	6	1

3.4 Betaalbaarheid van het wonen

Een woning biedt pas perspectief als deze betaalbaar, veilig en gezond is, in een fijne buurt. Daarom zet Padua actief in op de betaalbaarheid van het wonen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de prijssegmentering van onze woningvoorraad per 31 december 2025.

Huurprijs 2025	Duiding prijs	2025		2024	
< € 477,20	Goedkoop	33	2%	31	2%
€ 477,21 - € 682,96	Betaalbaar I	1.021	49%	1.023	49%
€ 682,97 - € 731,93	Betaalbaar II	262	13%	215	13%
€ 731,94 - € 900,07	Duur	486	23%	569	23%
€ 900,08 - € 1.184,82	Middenhuur	254	12%	223	12%
> € 1.184,82	Vrije sector	30	1%		
Totaal		**2.086**	**100%**	**2.061**	**100%**

* *Van deze 254 woningen zijn 136 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 118 woningen zijn sociale huurwoningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de Daeb huurgrens van € 900,07 is uitgestegen.*

Huuraanpassing

In 2025 hebben wij de huurprijzen van sociale huurwoningen verhoogd op basis van de landelijke afspraken over de CAO-loonontwikkeling. De oorspronkelijke grondslag resulteerde in een stijging van 6,1%, maar landelijk is afgesproken dat het maximale percentage 5% per sociale huurwoning mocht bedragen. Voor het merendeel van onze huurders heeft Padua een huurverhoging van 4,1% doorgevoerd.

De sociale huurprijzen zijn daarbij afgetopt op 80% van de maximale huurprijs. Huren van huurders die geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvingen, zijn niet boven de DAEB-huurprijsgrens verhoogd. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) toegepast voor huurders met een hoger inkomen. In totaal kwamen 182 huurders in aanmerking voor een inkomensafhankelijke verhoging.

Ook de vrije sector- en middenhuurwoningen zijn met 4,1% verhoogd. Voor deze woningen is de huur afgetopt op 90% van de maximale huurprijs, opdat ook de huurprijs van deze woningen in relatieve zin betaalbaar blijft. Het serviceabonnement is gelijk gebleven met voorgaand jaar, aangezien we dit bedrag in 2024 hebben verhoogd.

Servicekosten

In 2025 hebben wij de servicekosten opnieuw in alle complexen afgerekend en waar nodig bijgesteld. De afrekening viel dit jaar minder fors uit dan in 2024, toen sommige huurders geconfronteerd werden met een hoge nabetaling. Ook in 2025 zijn we bij het afspreken van betalingsregelingen coulant geweest, zodat huurders hun kosten in termijnen konden voldoen.

Gedurende het hele jaar hebben wij continu vinger aan de pols gehouden bij de ontwikkeling van de servicekosten. Waar nodig hebben wij voorstellen gedaan om het voorschotbedrag op te hogen, zodat huurders niet voor onverwachte kosten komen te staan. Daarnaast hebben wij het monitoren van prijsontwikkelingen verbeterd, zodat wij beter kunnen anticiperen op stijgingen en tijdig kunnen bijsturen.
Door deze aanpak kunnen wij de servicekosten transparant en beheersbaar houden voor onze huurders, terwijl wij tegelijkertijd ons proces verder professionaliseren.

Huurachterstanden en ontruimingen

Huurachterstand	2025		2024	
Zittende huurders	€ 91.594	0,48%	€ 76.957	0,43%
Vertrokken huurders	€ 19.110		€ 15.916	
Als oninbaar afgeboekt	€ 14.620		€ 23.234	

In 2025 hebben we het sociaal incassobeleid, dat in 2024 is geïntroduceerd, verder uitgevoerd. In het eerste deel van het jaar lukte het ons door een lage bezetting niet altijd om dit beleid volledig vast te houden. Dit had gevolgen voor de aandacht voor huurachterstanden en zagen we terug in de cijfers: sommige zaken werden te laat opgepakt. In het tweede kwartaal hebben we dit hersteld en dit wordt langzaam zichtbaar in de daling van de achterstanden.

Centraal in ons beleid staat het aangaan van een dialoog met huurders, oog hebben voor de situatie achter een achterstand, het treffen van haalbare betalingsregelingen en het behouden van een goede, respectvolle relatie met de huurder. Waar nodig verwijzen we door naar externe hulpverleners of betrekken we deze bij de oplossing. Dankzij deze aanpak hebben we met vrijwel alle huurders contact gehad over achterstanden en zijn er passende afspraken gemaakt. In totaal hebben 98 huurders een betalingsregeling afgesloten. Hiervan zijn 18 vanwege de afrekening servicekosten, 64 vanwege huurachterstand en 16 zijn aangepast en/of gecorrigeerd.

Maandelijks sturen wij een overzicht van huurders met een achterstand naar Vroegsignalering (ISD), die ook actief contact zoeken en ondersteuning bieden. Dit zijn doorgaans zo’n vijftig huurders, vaak dezelfde personen.

Ons beleid blijft gericht op het voorkomen van uitzettingen en het zoveel mogelijk beheersen van vorderingen via de deurwaarder. In 2025 hebben we geen uitzettingen hoeven uitvoeren. We geloven nog steeds dat een sociaal incassobeleid, mits gecombineerd met tijdige actie en goede begeleiding, effectief kan zijn in het beheersen van huurachterstanden en het ondersteunen van huurders.

4. Onze woningen

Onze woningen zijn het belangrijkste product dat we onze bewoners en woningzoekenden te bieden hebben. We willen meer woonruimten, en onze bestaande voorraad goed en gezond houden, én verduurzamen. In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de woningvoorraad, de kwaliteit van het bezit, onderhoud, nieuwbouw en duurzaamheid.

4.1 Gedifferentieerde woningvoorraad

Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Type verhuureenheid	2025	Daeb	Niet-Daeb	2024	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig	2.086	1.706	380	2.061	1.680	381
Woningen onzelfstandig	6	6	-	6	6	-
Bedrijfsruimten	5	-	5	5	-	5
Maatschappelijk o.g.	2	2	-	2	2	-
Garages	112	-	112	112	-	112
Parkeerplaatsen	56	-	56	56	-	56
Totaal	**2.267**	**1.714**	**553**	**2.242**	**1.688**	**554**

Ons bezit bestaat uit 2.267 verhuureenheden in exploitatie (2024: 2.242). Eind 2025 kwamen er drie woningen vrij die wij in 2026 verkopen. Deze drie Daeb-woningen zijn opgenomen in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Onze verkoopvijver bestaat uit 146 woningen. Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op zestien VoV-woningen.

In 2025 zijn zeven sociale eengezinswoningen en 24 sociale huurappartementen opgeleverd op Landgoed in den Houte in Noordwijkerhout. Het past goed bij onze doelstelling om de beschikbaarheid te vergroten. In de afgelopen zes jaar (2020 t/m 2025) heeft Padua 235 nieuwbouwwoningen toegevoegd:

- Landgoed in den Houte: 152;
- 't Zilt: 38;
- Schippersvaartweg: 45.

Woningvoorraad en strategisch voorraad beleid

In 2025 hebben we het herijkte strategisch voorraadbeleid (SVB) in de praktijk gebracht en hebben we een beeld gekregen van hoe dit beleid in de praktijk uitpakt. De werkgroep SVB is in 2025 enkele keren geraadpleegd om af te wijken. In november 2025 is een plan van aanpak gemaakt voor de actualisatie van de portefeuillestrategie. De huidige strategie is uit 2021. Het is tijd voor een herziening, omdat de omstandigheden zijn veranderd en omdat Padua een nieuw koersplan heeft dat nog moet worden doorvertaald. De nieuwe portefeuillestrategie biedt straks ook weer een goede kapstok voor ons SVB.

Hoewel de huidige huurprijssegmentatie in lijn is met de wensportefeuille uit de portefeuillestrategie, verwachten we vooral in het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en de Daeb-huurgrens nieuwbouw toe te voegen.

Voorraadontwikkeling Padua 2025 e.v.	Huurprijssegmentatie per 31-12-25		Wensportefeuille 2030 inclusief nieuwbouw		Huurprijzen bij mutatie	
	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.	Aantal	Perc.
Goedkoop	33	2%	192	11%	192	12%
Tot eerste aftoppingsgrens	1.021	53%	980	59%	928	60%
Tot tweede aftoppingsgrens	262	14%	174	10%	170	11%
Tot Daeb huurgrens	486	25%	334	20%	270	17%
Boven Daeb huurgrens, met sociaal contract	118	6%				
	1.920	**100%**	**1.680**	**100%**	**1.560**	**100%**

Voorraadontwikkeling Padua 2025 e.v.	Huurprijssegmentatie per 31-12-25	Wensportefeuille 2030 inclusief nieuwbouw	Huurprijzen bij mutatie
Vrije sector	166	393	380
Verkoop		130	146
Totaal	**2.086**	**2.203**	**2.086**

In 2026 herijken we de portefeuillestrategie en formuleren we een nieuwe wensportefeuille. Belangrijk element hierbij is de huishoudensontwikkeling in de gemeente.

4.2 Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Padua staat er over het algemeen goed bij. In 2025 heeft Padua conditiemetingen laten uitvoeren door een bouwkundig adviesbureau. Een conditiemeting is een objectieve en uniforme beoordeling van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen met een waardering van één tot en met zes waarbij één staat voor nieuwbouwkwaliteit en twee voor goede conditie. Jaarlijks meet Padua de conditie van een kwart tot een derde van haar bezit. Op basis van de nieuwe metingen is de gemiddelde conditiescore van onze voorraad 1,5. De conditiemetingen zijn verwerkt in de meerjarenonderhoudsplanning.

4.3 Onderhoud

Onderhoudssoort	Begroting	Resultaat	Verschil €	Verschil %
Reparatieonderhoud	1.590	1.549	41	-3%
Mutatieonderhoud	1.137	1.519	-382	34%
Contractonderhoud	535	682	-147	27%
Planmatig onderhoud	2.043	755	1.288	-62%
Totaal onderhoud	**5.305**	**4.505**	**800**	

Op het reparatieonderhoud was uiteindelijk een onderschrijding van € 40.000. Het aantal reparaties was uiteindelijk minder dan vooraf begroot en om die reden hebben we een onderschrijding gerealiseerd.

Op het mutatieonderhoud is er een overschrijding van de begroting; in dit geval met € 382.000. Het aantal mutaties lag aanmerkelijk hoger dan de verwachting (134 versus 100 begroot). De gemiddelde kosten per mutatie waren gelijk aan de begroting.

Het contractonderhoud is hoger uitgevallen, omdat er complexen zijn opgeleverd met leasewarmtepompen die niet waren begroot in het contractonderhoud.

De uitgaven voor planmatig onderhoud zijn achterbleven bij de begroting. Door personele wisselingen en door tegenvallers konden de werkzaamheden met name bij een groot project Groenewege/Victoriberg niet tijdig worden aanbesteed en uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2026.

4.4 Nieuwbouw

Op Landgoed in den Houte zijn 24 appartementen en zeven grondgebonden woningen opgeleverd en sociaal verhuurd. Dit is het laatste complex voor Padua op deze locatie.

Voor de locatie Viaductweg (17 appartementen) verliepen de voorbereidingen uiteindelijk minder voorspoedig dan gepland. Samen met de Sophiastichting is een aannemer geselecteerd, maar de complexiteit bij de vergunningsaanvraag en de soms wat stroeve samenwerking tussen de

gemeente en de Sophiastichting hebben voor vertraging gezorgd. Waar het streven was om eind 2025 met de bouw aan te vangen wordt de start nu eind 2026 verwacht.
Voor de locatie Heilige Hartkerk zijn we nog steeds gegadigde voor de sociale en midden huur. De vergunning is aangevraagd we hopen dat er nu ook snel overeenstemming bereikt kan worden.

Bij de locatie Molenweg is volgens planning de vergunning ingediend voor het ruimtelijke deel. Padua heeft met de ontwikkelaar een grondprijs uit onderhandeld om vervolgens zelfstandig de 36 sociale huurappartementen te kunnen realiseren. Er wordt wel behoorlijk wat bezwaar verwacht uit de woonomgeving in verband met een toename in de verkeersbewegingen en de huisvesting van arbeidsmigranten binnen het project.

In 2025 is Padua gestart met het verkennen van de locatie Zeestroom. Hiervoor verwachten we in 2026 met een initiatief te komen.

De bouw van de 45 woningen Koninginneweg is in volle gang. Als het weer mee zit worden de woningen vóór de bouwvakvakantie van 2026 opgeleverd.

4.5 Duurzaamheid

Onze woningen hebben op dit moment op gemiddeld label A (EP2-norm: 141,45, 2024: 144,24). Wel moet worden meegenomen dat nog niet alle woningen volgens de NTA8800 zijn ingemeten. In de periode 2025 t/m 2027 wordt het gros van onze woningen opnieuw en dan volgens deze nieuwe methode geregistreerd. De verwachting is wel dat we gemiddeld op label A uit blijven komen.

Label	EP 2 norm	Won. in expl. 2025	In %	Won. in expl. 2024	In %
A++++	< 0	4	0,2%	4	0,2%
A+++	0,01 – 50,00	232	11,1%	201	9,8%
A++	50,01 – 75,00	21	1,0%	16	0,8%
A+	75,01 – 105,00	247	11,8%	248	12,0%
A	105,01 – 160,00	723	34,7%	714	34,6%
B	160,01 – 190,00	463	22,2%	459	22,4%
C	190,01 – 250,00	311	14,9%	324	15,7%
D	250,01 – 290,00	52	2,5%	56	2,7%
E	290,01 – 335,00	24	1,2%	29	1,4%
F	335,01 – 380,00	4	0,2%	5	0,2%
G	> 380,00	5	0,2%	5	0,2%
Totaal		**2.086**	**100%**	**2.061**	**100%**

In 2024 tekenden we samen met de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen, Aardwarmte Rijnland en Stek een intentieovereenkomst voor het warmtenet in de regio. In 2025 hebben we deze verkenning voortgezet en verder onderzocht of het mogelijk is een warmtenet aan te leggen in de Bollenstreek. Het warmtenet wordt gevoed door aardwarmte. De impact van een warmtenet op inwoners en bedrijven is groot en daarom onderzoeken we zorgvuldig of het haalbaar, betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam is.

Voor Padua zijn leveringszekerheid en betaalbaarheid belangrijke randvoorwaarden, zowel voor onze huurders als voor de organisatie. De verwachting was om eind 2025 een samenwerkingsovereenkomst te sluiten, maar dat bleek te optimistisch. De verkenning loopt daarom door in 2026. Padua houdt in de meerjarenbegroting rekening met een mogelijke toekomstige aansluiting van onze woningen op een warmtenet. We houden ook rekening met alternatieve oplossingen om onze woningen gasloos te maken, maar deze brengen tot dusver aanzienlijk hogere kosten met zich mee.

5. Onze financiën

5.1 Financiële continuïteit

Padua

Eén van de strategische doelstellingen van Padua is het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Alleen dan kunnen wij onze maatschappelijke doelstelling om te werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft, ook op lange termijn waarmaken. We voeren daarom dan een prudent financieel beleid. Financiële continuïteit is daarbij het meest belangrijk. De financiële sturing is gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

- de ratio's die de externe toezichthouders (Aw/WSW) hanteren om de financiële positie te beoordelen moeten worden gehaald;
- we investeren in nieuwe projecten (nieuwbouw, aankoop, grootschalige renovatie) conform de uitgangspunten in onze kaderbrief

Padua stuurt haar financiële doelstellingen op basis van solvabiliteit, de ICR en LTV. De kaders van het financieel beleid en beheer zijn opgenomen in het financieel reglement beleid en beheer.

Borgstelling en risicobeoordeling door WSW

Het WSW staat borg voor leningen die Padua aangaat ten behoeve van de financiering van DAEB-vastgoed. Vanwege deze extra zekerheid voor banken, zijn banken bereid een lagere rente in rekening te brengen.
Padua ontving in 2025 opnieuw een verklaring van het WSW dat het WSW bereid is borg te staan voor leningen die Padua aangaat. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW beoordeelt het risicoprofiel van Padua als laag.

Ontwikkeling financiële positie

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen, rekenen wij de ontwikkeling van onze financiële positie door. Basis voor de doorrekening is de meerjarenbegroting waarin voor de komende 10-15 jaar op basis van onze strategie de verwachte opbrengsten en kosten zijn doorgerekend. Hierbij is rekening gehouden met de verduurzaming van ons vastgoed de komende jaren. Ook is rekening gehouden met nieuwbouwprojecten in de komende jaren.

Wetsvoorstel huurbevriezing sociale huur ingetrokken

In de voorjaarsnota was afgesproken dat de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 zouden worden bevroren. Als gevolg hiervan zouden corporaties minder kunnen lenen, waardoor minder woningen gebouwd en verduurzaamd zouden kunnen worden. Uiteindelijk is dit wetsvoorstel ingetrokken waardoor de huuraanpassing in de sociale huursector vanaf 1 juli 2025 door kon gaan. Wel heeft Padua verschillende scenario's doorgerekend om te kunnen blijven voldoen aan de ratio's van de externe toezichthouders, en maximaal te blijven presteren voor de volkshuisvesting. Deze doorrekening heeft ons opnieuw bewust gemaakt van onze wendbaarheid, maar ook de afhankelijkheid van derden.

5.2 Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Begroting t.o.v. werkelijkheid (x € 1.000)	Begroting '25	Resultaat '25	Verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.600	8.851	1.251
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.189	1.014	-175
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.631	988	-643
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.442	62.093	58.651
Overige organisatiekosten	-641	-535	106
Kosten omtrent leefbaarheid	-355	-219	136
Saldo financiële baten en lasten	-2.785	-2.489	296
Vennootschapsbelasting	-1.647	-1.740	-93
Totaal	**8.434**	**67.963**	**59.529**

De begroting over 2025 bedraagt € 8,4 miljoen. Het werkelijke commerciële resultaat van € 68 miljoen positief levert een positief resultaat ten opzichte van de begroting op van € 59,5 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de stijging van de marktwaarde met 14% over het gehele bezit.

Het resultaat over 2025 heeft een positief effect op onze vermogensontwikkeling en versterkt hiermee het solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw.

Fiscaal resultaat

Het belangrijkste verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat betreft de post waardeveranderingen. Het verschil in resultaat voor belastingen van € 63 miljoen bestaat voor € 61 miljoen uit waardeveranderingen.

Vermogenspositie

Per ultimo 2025 bedraagt het eigen vermogen € 470,2 miljoen (2024: € 402,2 miljoen). Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 355,4 miljoen;
- Overige reserves € 114,8 miljoen.

5.3 Marktwaarde en beleidswaarde

Beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Dit is conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor Padua om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Padua is om te werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft, zal van het vastgoed in exploitatie slechts beperkt verkocht worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huur worden afgetopt en dus niet worden verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Marktwaarde

Wij passen hiervoor het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 toe in combinatie met de Taxatie Management Systeem software van Ortec.

Beleidswaarde

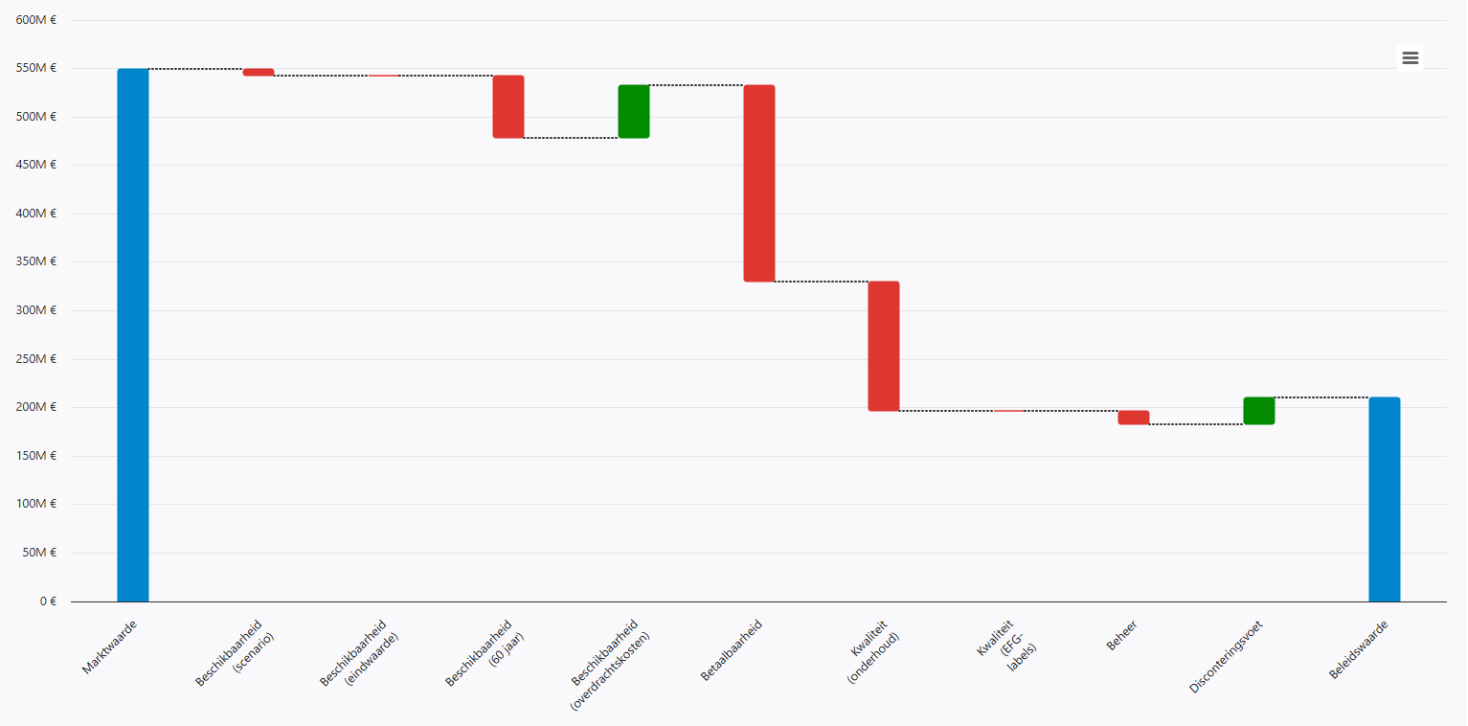
De beleidswaarde bedraagt 38% van de marktwaarde, het verschil bestaat uit het toepassen van lagere huren en hogere onderhouds- en beheernormen en het feit dat we in de beleidswaarde kiezen voor door exploiteren en niet uitponden. In dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

	2025	2024
Marktwaarde	€ 550 mln.	€ 483 mln.
Beleidswaarde	€ 211 mln.	€ 250 mln.
Uitgedrukt in %	38%	52%

De beleidswaarde is in 2025 fors gedaald met name als gevolg van hoger ingerekend planmatig onderhoud.

De beleidswaarde kent nog steeds componenten van de oude methodiek, maar kent ook enkele wijzigingen. Zo is bijvoorbeeld de disconteringsvoet gewijzigd en is deze gelijkgesteld voor alle woningcorporaties.

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen in het strategisch voorraad beleid, met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, maximale huurverhoging en huursom, prestatieafspraken en afspraken met HBNZ over huursomstijging.



Het onderhoud wordt ingerekend voor een periode van 60 jaar. Omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, dient voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening te worden gehouden met de kosten van administratief beheer.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn € 783 mln. (2024: € 712 mln.) waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2025. Hiermee is de marktwaarde in verhuurde staat 70,2% (2024: 67,8%) afgezet tegen de WOZ-waardering.

Normenkader 2025

Het normenkader in 2025 is opgenomen in de onderstaande tabel:

Normenkader ratio's Aw / WSW	TI	Daeb	Niet-Daeb
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	> 1,4	> 1,8
Loan to value beleidswaarde (LtV)	< 70%	< 70%	< 70%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	> 30%	> 30%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio WSW	< 70%		

Ratio's Padua	2025			2024		
	Daeb	Niet-Daeb	TI	Daeb	Niet-Daeb	TI
Rente dekkingsgraad (ICR)	1,88	7,13	2,44	2,53	7,91	2,84
Loan to value beleidswaarde (LtV)	53,5%	15,9%	39,6%	40,9%	16,9%	33,1%
Solvabiliteit beleidswaarde	59,1%	84,1%	58,6%	65,2%	82,7%	64,6%
Dekkingsratio	18,5%	10,0%	16,6%	23,0%	12,9%	20,7%
Onderpandratio WSW			43,5%			47,8%

5.4 Treasury

Treasury heeft betrekking op onze leningenportefeuille en vermogenspositie. Zorgvuldige omgang hiermee betekent dat we de rente- en rendementsrisico's beheren die samenhangen met financieringsbeleggingen en liquiditeitenbeheer. Zo waarborgen we dat we toegang houden tot de geld- en kapitaalmarkt om voldoende financiële middelen voor onze activiteiten op de korte én de lange termijn te garanderen. De regels en randvoorwaarden hiervoor hebben we opgenomen in ons treasurystatuut en nader uitgewerkt in ons treasury jaarplan. Beide documenten vormen het kader voor de activiteiten op het gebied van treasury. Deze activiteiten worden begeleid door een treasury-commissie. De treasury-commissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de business controller, de manager Bedrijfsvoering en een externe treasury adviseur (Thésor).

Financieringsbehoefte

Een deel van onze financieringsbehoefte wordt -naast onze operationele kasstroom- gedekt door de verkoop van bestaand bezit, zodat er alleen bij een grote investeringsopgave een lening hoeft te worden aangetrokken.

Financieringen

Het opgenomen deel van de roll-over lening stond per 31 december 2025 op een bedrag van € 2,1 mln.
In 2025 hebben we geen nieuwe leningen aangetrokken.

Beleggingen

Alle financiële middelen die wij tot onze beschikking hebben, besteden we binnen de corporatie. Dit is een uitgangspunt in ons treasurystatuut. Padua heeft geen beleggingen of derivaten.

5.5 Risicosturing

Padua kent een systeem van interne risicobeheersing en controle. Dit omvat inzet van verschillende disciplines (checks & balances door inbreng van meerdere personen), besluitvormingsprocessen, een adequaat systeem van monitoring en rapportering/verslaggeving en een structuur rond de administratieve organisatie en interne controle. Doel van het systeem is het vergroten van het risicobewustzijn en het beheersen van de risico's.

Three lines model

Padua beheerst de risico's op basis van het 'three lines model'. Uitgangspunt van dit model is dat het management verantwoordelijk is voor de beheersing van de risico's. Daarnaast is er de functie business-controller, die deze 1e lijn ondersteunt adviseert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. Een van de middelen voor deze beoordeling is het jaarlijks opgestelde interne controleplan van de businesscontroller. Dit controleplan wordt besproken met de auditcommissie en de accountant. De businesscontroller opereert onafhankelijk van andere afdelingen en heeft een rechtstreekse lijn met bestuurder en de raad van commissarissen en is aanwezig bij vergaderingen van de auditcommissie en de RvC.

Vreemde ogen

Bij de beheersing van risico's laten wij diverse 'vreemde ogen' van buiten de organisatie meekijken. In de treasury-commissie heeft een externe deskundige zitting die ons adviseert over het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen, het beheren van liquiditeiten en de financiering van onze activiteiten. De raad van commissarissen wordt gevraagd wijzigingen in de inrichting van de risicobeheersing en interne controlesysteem goed te keuren. De werking ervan bespreken we ook met de Raad. Daarnaast is er extern toezicht op Padua door de Aw. Ook het WSW beoordeelt in het kader van de borgstelling van de leningen de risico's die Padua loopt.

Risicobeheersing als onderdeel van P&C-cyclus

Risicobeheersing is een dynamisch proces. De belangrijkste risico's omschrijven en rangschikken we waarbij niet automatisch de bestaande risico's bekeken worden, maar nieuwe risico's toegevoegd en gewogen worden. De risicobeheersing is steeds meer een opgave die wordt ingebed in de hele organisatie.

Begin 2025 hebben we een training crisissimulatie met elkaar uitgevoerd onder leiding van een extern bureau. Tijdens deze training hebben we geoefend wat te doen in een crisissituatie.

Eind 2025 is een audit uitgevoerd om te kijken welke maatregelen we nog extra kunnen treffen om onze organisatie nog meer AVG 'proof' te krijgen. We realiseren ons dat dit een doorlopend proces is. Daarom organiseren we jaarlijks een steekproef door onze externe privacy security officer.

Risicomanagement

De notitie 'risicomanagement' is onlangs geactualiseerd. Padua vindt het belangrijk om inzicht te hebben in haar risico's en deze goed te managen. Ook vanuit wetgeving en externe toezichthouders wordt voorgeschreven om een risicobeheersing- en controlesysteem te hebben. Padua kiest voor een integrale benadering van risico's om een effectieve en doelmatige monitoring en uitvoering van bedrijfsactiviteiten en een goede kwaliteit van de verantwoordingsinformatie te kunnen realiseren.

Risicomanagement moet borgen dat Padua haar doelstellingen adequaat en verantwoord kan realiseren. Het is een verantwoordelijkheid van het gehele management en ingebed in de bedrijfsvoering.

Imagoschade

We zetten structureel in op communicatie over onze prestaties en samenwerking met onze belanghouders. Verder zijn we goed verankerd in ons werkgebied en onderhouden we waardevolle contacten met al onze belanghouders waardoor snel geschakeld kan worden over zaken die dreigen mis te gaan. Op deze manier kunnen we risico's snel en adequaat mitigeren.

We voeren op verschillende manieren checks en balances uit om dit risico te verkleinen, zoals het uitvoeren van steekproefsgewijze controles. Ook de onderzoeken en vragenlijsten uit hoofde van klanttevredenheid op bijvoorbeeld reparatieonderzoek geven inzicht in de uitgevoerde werkzaamheden. Ons nieuw klachtenmanagement draagt ook bij aan het verkleinen van dit risico.

Cybersecurity

Eén van de risico's waar we aandacht voor hebben is cybersecurity. Onze bewoners en anderen met wie we samenwerken mogen ervan op aan kunnen dat wij zorgvuldig omgaan met de (persoons)gegevens die we van hen hebben. En dat de continuïteit van de werkzaamheden verzekerd is, ook op het gebied van ICT. Om te voorkomen dat we slachtoffer worden van een cyberaanval hebben we diverse ICT-maatregelen genomen. Omdat keer op keer blijkt dat de mens een belangrijke schakel is bij een veilige ICT-omgeving trainen we onze medewerkers. We stuurden in de organisatie diverse phishingmails rond om het bewustzijn ten aanzien van digitale veiligheid verder te vergroten

6. Onze partners

Padua haar bijdrage aan de woningmarkt gaat verder dan het verhuren van bestaande woningen en het realiseren van nieuwe woningen. We spelen ook een verbindende rol in de samenleving. Door samen te werken met onze huurders én met de gemeente Noordwijk, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, aannemers, ontwikkelaars en andere corporaties kunnen we een rol vervullen in het creëren van leefbare en duurzame buurten. Iedere partij met haar eigen rol en verantwoordelijkheid, maar vanuit een gezamenlijk doel. Met het bundelen van krachten zetten wij in op samenwerking om zo meer waarde te realiseren.

6.1 Corporaties

Stek

Onze collega-corporatie in de gemeente Noordwijk is Stek. Stek heeft in Noordwijk ongeveer evenveel huurwoningen als Padua die heeft in Noordwijkerhout en de Zilk. In 2025 hebben we gezamenlijk een woongesprek georganiseerd. We hebben weer samen aan tafel gezeten voor de prestatieafspraken. Ook hebben we het lokale maatwerk met elkaar afgestemd en zoveel mogelijk op elkaar laten aansluiten. We geven elkaars huurders voorrang bij nieuwbouw.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

HRW is de samenwerking van corporaties in de regio Holland Rijnland en Padua maakt hiervan deel uit. Als koepelorganisatie is HRW verantwoordelijk voor de uitvoering van de woonruimteverdeling. Ook adviseert HRW de aangesloten corporaties en stimuleert en faciliteert in de onderlinge samenwerking. In 2025 is HRW verdergegaan met de professionalisering van haar organisatie. Onze directeur-bestuurder is sinds 2024 lid van het dagelijks bestuur van HRW.

Aedes

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Afgelopen jaar heeft Aedes zich onder andere ingespannen om de huurbevriezing van tafel te krijgen. Dat corporaties bij dit soort voornemens de krachten bundelen is van belang voor de positie van corporaties. Aedes heeft ook onderhandeld over een huurbeleid voor de komende drie jaar. Dit geeft een vooruitblik waarin partijen weten waarop ze kunnen rekenen.
Sinds juni 2024 is onze directeur-bestuurder lid van het algemeen bestuur van Aedes.

Bestuurlijke netwerken

Onze directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) Het NVBW komt twee keer per jaar bijeen om informatie uit te wisselen. Doel van de stichting is om professioneel bestuur te faciliteren. Tevens biedt de stichting juridische hulp voor bestuurders.

Padua is lid van MKW. Dit is een platform voor kleine tot middelgrote corporaties waarbij zij hun krachten bundelen richting Aedes en overheidsinstanties.

Onze directeur-bestuurder is ook lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. Binnen dit netwerk organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Ook is onze directeur-bestuurder lid van een collegiale intervisiegroep die twee keer per jaar bijeenkomt.

6.2 Gemeente Noordwijk

Onze samenwerking met de gemeente Noordwijk is essentieel voor het versnellen van de woningbouw en het scheppen van de juiste condities hiervoor, verduurzaming en het versterken van de leefbaarheid.

In 2025 vonden de inmiddels gebruikelijke overleggen plaats, zoals het ambtelijke en bestuurlijke overleg Wonen en Bouwen, de bouwtafel, de energietafel en het overleg prestatie-afspraken. Daarnaast hebben we in 2025 verschillende overleggen gevoerd over het beter benutten van de woningvoorraad. Helaas zijn er (nog) geen condities vastgelegd waardoor we hiermee van start kunnen gaan. Het geldende bestemmingsplan belemmert dat er meer huishoudens in één woning mogen wonen. Ook hospitaverhuur, waarvan werd uitgegaan dat dit wel mogelijk is in het huidige bestemmingsplan, werd vlak voor het uitrollen hiervan niet passend geacht door de gemeente Noordwijk.

In 2025 hebben we samen met de gemeente Noordwijk, Stek en de HBNZ, uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken die we het jaar daarvoor met elkaar hadden gemaakt. Helaas is in het voorjaar van 2025 de huurdervertegenwoordiging van Stek uitgevallen.
We hadden in 2021 met de gemeente Noordwijk, Stek, en HBNZ meerjaren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2025. Dit betekende dat we in 2025 nieuwe meerjaren prestatieafspraken met elkaar hadden moeten maken. Op initiatief van Stek is ervoor gekozen om de oude afspraken met een jaar te verlengen, ook omdat er nog geen nieuwe woonvisie of volkshuisvestingsprogramma is. De jaarschijf voor 2026 die we in 2025 met elkaar hebben vastgesteld is dus op de oude afspraken gebaseerd.

Belangrijke onderwerpen in 2025 waren:

- Beter benutten bestaande voorraad;
- Werken met een anterieure overeenkomst bij nieuwbouw; inspraak corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium bij nieuwbouw
- Uitvoering taakstelling statushouders;
- Het woonwensenonderzoek van de gemeente
- Het nieuwe volkshuisvestingsprogramma van de gemeente

6.3 Zorg- en welzijnsorganisaties

De Binnenvest

In 2025 hebben we de samenwerking met De Binnenvest verder uitgebreid waaronder de voorbereiding van het experiment ‘Wonen eerst’. Een experiment voor economisch dak- en thuisloze mensen. In 2024 registreerde de ETHOS-telling in de gemeente Noordwijk 46 personen zonder reguliere huisvesting. Deze woningzoekende maakt op korte termijn geen kans binnen het woonruimteverdeelsysteem, maar kan ook niet op andere plekken terecht. Daarnaast is er binnen het reguliere systeem beperkte ruimte voor maatwerk voor deze doelgroep. Daarom wil Padua, in samenwerking met de gemeente Noordwijk en De Binnenvest, een experiment starten om het groeiende maatschappelijke vraagstuk van ‘verborgen’ dak- en thuisloosheid aan te pakken. De gedachte daarbij is om binnen de experimenteerruimte van de huisvestingsverordening dakloze Noordwijkers een huurwoning aan te bieden.

Buurtbemiddeling

Als bewoners van Noordwijk hulp nodig hebben in de omgang met buurtbewoners, dan kunnen zij zich wenden tot buurtbemiddeling. Dit wordt in Noordwijk verzorgd door Kwadraat. Huurders van Stek en Padua kunnen zich hier ook melden. Voor elke huurder die zich hier meldt en verder geholpen wordt, betaalt de betreffende corporatie 50% van de bemiddelingskosten. De andere helft wordt bekostigd door de gemeente Noordwijk.

Voor ieder 1

We verwijzen actief naar Voor ieder 1. Alle inwoners van Noordwijk die zorg, ondersteuning of advies nodig hebben en die er niet zelf of met hun omgeving uitkomen kunnen een beroep op deze organisatie doen. We verwachten dat zij ook een rol krijgen in het experiment ‘Wonen eerst’.

Welzijn Noordwijk

Welzijn Noordwijk is een samenwerkingspartner die bij ons en onze huurders over de vloer komt. De taak van Welzijn Noordwijk is het bevorderen van het welzijn van personen en de gemeenschap als geheel. Het betreft welzijnswerk, vrijwilligersondersteuning, mantelzorgondersteuning en wijk- en buurtwerk. Welzijn Noordwijk heeft onder andere lief- en leedstraten geïntroduceerd. Dit zijn straten waar mensen extra naar elkaar omkijken. Het bijbehorende budget per straat wordt, in het geval van huurwoningen, betaald door Padua.

Zorgvisie

In 2025 is er een proefwijk in Noordwijk aangewezen, Boerenburg, waar geëxperimenteerd wordt met elkaar ontmoeten. De activiteiten die in dit kader worden ontplooid hebben thema's als wijksamenwerking, gezonde leefstijl, duurzaamheid en zelfredzaamheid. Wij volgen de uitkomsten van de ervaringen die hier worden opgedaan. De zorgvisie is in 2025 nog niet verder uitgerold.

7 Onze organisatie

7.1 Inrichting organisatie

De organisatie van Padua is verdeeld over vier teams: Bedrijfsvoering, Staf, Vastgoed en Wonen. De managers vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de managementassistent. De businesscontroller was in 2025 aanwezig bij vergaderingen van het MT en de RvC. De RvC en de directeur-bestuurder worden ondersteund door de bestuursadviseur, die ook de vergaderingen van de RvC bijwoont. Per 31 december 2025 ziet de bezetting er als volgt uit.

Afdeling	Aantal	Fte's Mannen	Fte's vrouwen	Fte's totaal
Bestuur	1	-	1,00	1,00
Staf	3	-	2,17	2,17
Staf inhuur, controller	1		0,44	0,44
Bedrijfsvoering	6	1,00	4,00	5,00
Bedrijfsvoering, inhuur ICT	2	0,11	0,11	0,22
Vastgoed	10	6,45	1,94	8.39
Wonen	7	2,00	3,94	5,94
Totaal	**30**	**9,56**	**13,60**	**23,16**

Personele opbouw

We zetten strategische personeelsplanning in om in beeld te brengen welke kennis en expertise we (op termijn) nodig hebben om onze opgaven te realiseren en wat dit betekent voor de formatie. Jaarlijks staat het MT hier met de bestuursadviseur bij stil. De uitkomst leggen we vast in de begroting. We sturen hierbij waar mogelijk op diversiteit van het personeelsbestand op natuurlijke momenten.

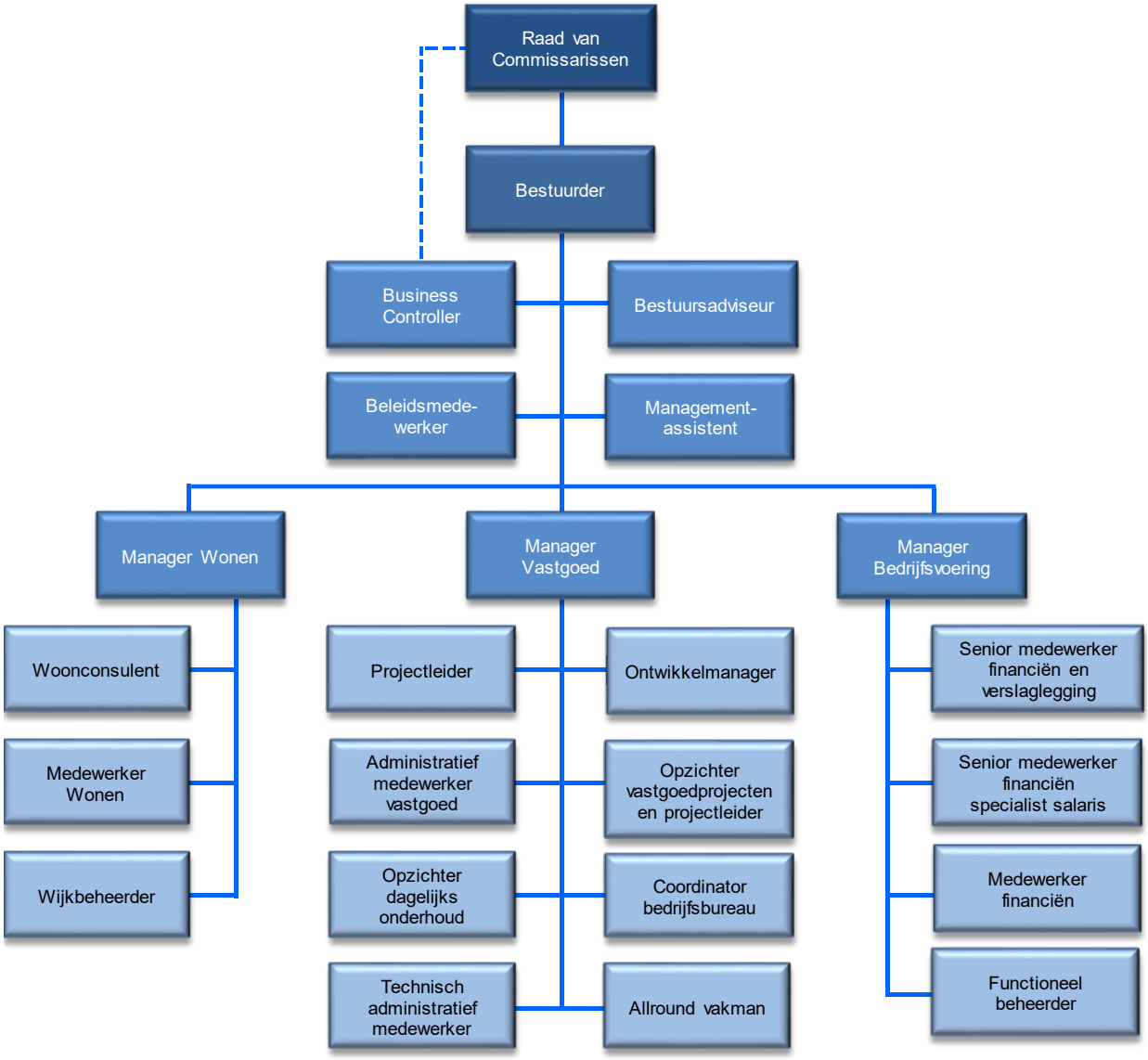
Begin 2025 namen we afscheid van een van onze vakmannen die na ruim 40 jaar voor Padua gewerkt te hebben, met pensioen ging. Zijn plek is, vanwege de veranderde rol van de servicedienst, niet opgevuld. Daarnaast ging ook de manager bedrijfsvoering in mei met pensioen. Hierop hadden we eind 2024 al voorgesorteerd en de nieuwe manager is gestart op 1 februari 2025. Met de toevoeging van de intern geworven nieuwe manager vastgoed die per 1 maart is gestart, veranderde de samenstelling van het MT. Hier hebben we door het jaar heen dan ook aandacht aan besteed in verschillende ontwikkelsessies.

Met de komst van de nieuwe manager vastgoed, is in het afgelopen jaar ook hard gewerkt om de vacatures op de afdeling in te vullen. Een ontstond al in 2024 en is tijdelijk ingevuld. De andere twee ontstonden door het vertrek van de opzichters dagelijks onderhoud. Aan het eind van het jaar was dit gelukt voor de twee opzichters dagelijks onderhoud en de coördinator bedrijfsbureau. Ook de werving voor een nieuwe projectleider was succesvol; deze start in 2026. Daarmee is de afdeling Vastgoed weer op volle sterkte.

Voor Bedrijfsvoering is in 2025 gestart met de werving van een adviseur informatisering en automatisering. De nieuwe adviseur start in 2026 en gaat in de loop van dat jaar de ICT-inhuur die er nu nog is vervangen.

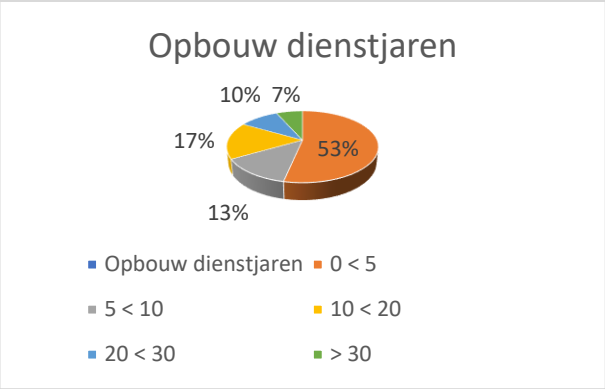
De afdeling Wonen heeft een half jaar een stagiair gehad, die graag kennis wilde maken met het werken bij een woningcorporatie. Een geslaagde stage voor beide kanten, die een vervolg heeft gekregen in de tijdelijke functie van sociaal wijkbeheerder die voor 2026 is toegevoegd aan de afdeling wonen. Dit heeft te maken met de wijziging in de taakverdeling op de afdeling en de behoefte aan extra ondersteuning op het gebied van leefbaarheid en participatie. Door ouderschapsverlof en structureel ziekteverlof ontstond er bovendien een knelpunt in de bemensing.

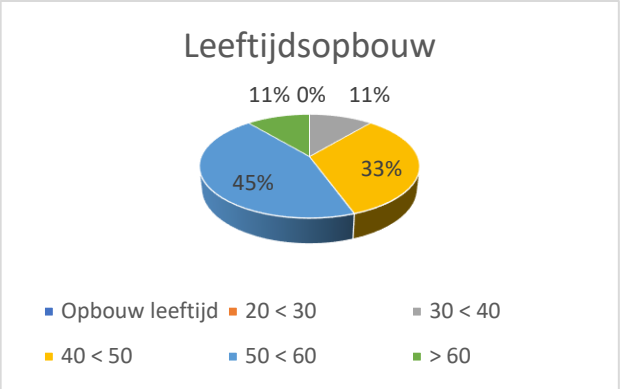
Organogram per 31 december 2025



De formatie bedraagt 23,16 fte (peildatum 31 december 2025; inclusief de directeur-bestuurder). We hadden 27 medewerkers in dienst, waarmee 22.5, fte ingevuld was, 0,66 fte is ingehuurd bij Staf (businesscontroller) en Bedrijfsvoering (ICT), dit is verdeeld over drie personen.

De verhouding vrouw/man in onze organisatie bedroeg 17 om 10. Met de komst van drie nieuwe medewerkers dit jaar en de pensionering van twee medewerkers daalde de gemiddelde diensttijd naar 9,3 jaar (2024: 11,5 jaar). De gemiddelde leeftijd blijft stabiel rond de 50 jaar. Dit heeft ook te maken met het feit dat we weinig startersfuncties hebben en daarmee dus ook weinig jongeren (< 30 jaar) aantrekken.





Inlenen van personeel

Om specifieke expertise in huis te halen zijn enkele medewerkers tijdelijk ingehuurd. Het gaat hierbij om de inhuur op het gebied van ICT en control.

Medewerwerkersonderzoek

In november hielden we een nieuw medewerkersonderzoek. Door met hetzelfde bureau te werken als de voorgaande keren (2021 en 2023) konden we de cijfers goed vergelijken. Met een cijfer van 7,7 ligt de werktevredenheid hoger dan het gemiddelde voor Nederland, het werkgeluk scoort met een 7,3 gelijk aan het gemiddelde van Nederland. De scores zijn daarmee gedaald ten opzichte van de vorige meting, met name het werkgeluk is met 0,5 wat sterker gedaald.
Het vragen en geven van feedback blijft een aandachtspunt, evenals de werkdruk. Nieuw is het aandachtspunt werkomstandigheden, dit is er gelijk een waar we al aan werken. De voorbereidingen voor de verbouwing van het kantoor zijn gestart. Er zijn tussen sommige afdelingen ook grote verschillen. In 2026 gaan de afdelingen daarom aan de slag met de aandachtspunten voor de eigen afdeling en daarnaast bekijken we, in overleg met de ondernemingsraad, hoe we aan de slag gaan met de aandachtspunten voor de organisatie.

Verzuim en arbobeleid

Ook in 2025 kregen we helaas te maken met meerdere langdurig zieke collega's. Gelukkig herstelden een aantal ook weer volledig in 2025 en begin 2026. Van één collega loopt het verzuim nog. Dit verzuim is niet werkgerelateerd. Het totaal ziekteverzuim was met 5,02% iets hoger dan in 2024 (4,27%). Dit komt vooral door de verdere stijging van het langverzuim. Dit steeg naar 3,68% (was 3,02%). Het kort verzuim lag met 0,68% flink lager dan het jaar ervoor (1,07%) ook lager dan gemiddeld (rond de 1%). Het middellang verzuim steeg met bijna 0,5% naar 0.66% (was 0,18%) en is daarmee meer in lijn met eerdere jaren. De meldingsfrequentie per medewerker was 1,01. Deze is daarmee behoorlijk stabiel over de afgelopen jaren.

We hechten als werkgever waarde aan een moderne en proactieve Arbodienst met een gedegen en verantwoord advies voor het voorkomen van lang verzuim, een vlotte werkhervatting en een goede begeleiding bij het re integratieproces van de individuele medewerker. We hebben daarom de samenwerking met Arbo-Concern geëvalueerd met medewerkers en leidinggevenden. De uitkomst was positief, waardoor we ervoor hebben gekozen om het contract door te laten lopen.

In 2025 zijn we aan de slag gegaan met het plan van aanpak dat is opgesteld naar aanleiding van de risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) van voorgaand jaar. Dit onderzoek leverde weliswaar geen grote knelpunten op, maar wel enkele aandachtspunten waarmee we aan de slag zijn gegaan.

Duurzame inzetbaarheid

Om een eigentijdse en professionele organisatie te zijn, zetten we veel in op de ontwikkeling van medewerkers. Zo kunnen zij goed invulling blijven geven aan hun functie en blijven ze wendbaar. Opleidingen zijn mede daarom een vast onderdeel van onze gesprekscyclus. Jaarlijks krijgen medewerkers minimaal twaalf uur ter beschikking voor het volgen van opleidingen. Bovendien is er naast functiegerichte opleidingen die door Padua worden betaald, ook een loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar voor alle medewerkers. In

2025 is € 63.541 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars. Dat is iets meer dan het hiervoor gereserveerde budget (€62.600). Daarnaast is nog eens bijna €7.000 gebruikt uit het loopbaanontwikkelingsbudget.

Naar aanleiding van een aantal wijzigingen hebben we in 2025 de personeelsgids geactualiseerd en de nieuwe integriteitscode, gedragsregels en vitaliteitsregeling toegevoegd. De vitaliteitsregeling die in 2025 is geïntroduceerd is goed ontvangen en in overleg met de OR hebben we besloten deze door te zetten in 2026.

Vertrouwenspersoon en integriteit

Begin 2025 werden de nieuwe gedragsregels en integriteitscode van kracht. Tijdens een personeelsbijeenkomst is hier, aan de hand van dilemma's, bij stil gestaan. Dit leidde tot goede gesprekken en maakte duidelijk dat collega's de regels kennen en ernaar handelen. De gegevens van de vertrouwenspersoon zijn gedeeld via Intranet. In 2026 komt zij weer eens langs om te vertellen over haar werk.

7.2 Ondernemingsraad (OR)

Padua heeft sinds december 2018 een ondernemingsraad (OR). De OR bestaat uit drie leden. In dit verslagjaar is er een oproep voor nieuwe leden gedaan, omdat twee leden stopten. Een lid vanwege het verstrijken van de termijn, de ander omdat het lidmaatschap niet goed meer te combineren was met de nieuwe functie. Er hebben zich naar aanleiding van de oproep twee kandidaten gemeld, waardoor geen verkiezingen nodig waren en de kandidaten automatisch zijn toegetreden tot de OR per 1 januari 2026.

In 2025 zijn vijf reguliere overlegvergaderingen geweest. In iedere vergadering wordt door de bestuurder een terugkoppeling gegeven van de RvC-vergadering. Daarnaast zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Personeelsgids
- Aedes monitor P&O
- Gesprekscyclus
- Leasefietsregeling
- Cao Woondiensten 2025--2027
- Overeenkomst Arbodienst
- Indeling kantoor
- Medewerkersonderzoek
- Verkiezingen OR

De uitkomst van het medewerkersonderzoek is in december aan de organisatie gepresenteerd. De aandachtspunten worden door OR en bestuur in 2026 bepaald en opgepakt.

De directeur-bestuurder en OR spreken elkaar over zaken die verplicht zijn vanuit de WOR maar vooral en juist ook over wat speelt in de organisatie. De agenda wordt ruimhartig opgesteld. Het opstellen van de agenda gebeurt in samenspraak tussen de voorzitter van de OR en de directeur-bestuurder. Indien nodig wordt een tussentijds overleg ingepland om zaken te bespreken. In het afgelopen jaar heeft de OR een achterbanbijeenkomst georganiseerd.

7.3 Automatisering

Dit jaar zijn er naast de gebruikelijke optimalisaties, inclusief updates en releases, weer een aantal projecten uitgevoerd die hieronder kort worden toegelicht.

Informatisering en automatisering algemeen

Stuurgroep

In 2025 hadden we verschillende ICT-projecten gepland. Om dit alles in goede banen te leiden is de Stuurgroep ICT voortgezet, bestaande uit de managers, de ICT-collega's en de directeur-bestuurder. De manager Bedrijfsvoering is voorzitter van de stuurgroep.
We hebben nog overwogen om de upgrade van Tobias Ax naar Tobias365 naar voren te halen, maar uiteindelijk niet gedaan om zo de focus op onze dienstverlening te leggen.

Informatisering en automatisering overig

Security

In het afgelopen jaar hebben wij ieder kwartaal een phishingmailtest uitgevoerd onder onze medewerkers. Deze testen hebben als doel onze medewerkers te trainen in het herkennen van phishingmails. De resultaten lieten zien dat een aanzienlijk deel van de medewerkers de verdachte mails herkenden.

Audits

Tweemaal per jaar vinden interne audits plaats. Hierbij wordt controle gedaan op wijzigingen in autorisaties. De audits zijn in maart en augustus uitgevoerd. Verschillen die gevonden zijn waren verklaarbaar.

Functionele updates

In 2025 hebben we opnieuw functionele updates uitgevoerd. We hebben drie functionele updates doorgevoerd, waarbij we ervoor hebben gekozen om twee updates te combineren en in één keer te implementeren.

Sensus

De afgelopen jaren hebben we onze werkprocessen met behulp van Word in kaart gebracht, echter, we willen onze processen beter/overzichtelijker in kaart brengen. Bovendien is het belangrijk dat we aan de steeds strenger wordende compliance-eisen voldoen. Om die reden hebben we de applicatie Sensus aangeschaft.

Sensus is een module waarbij we op een eenvoudige en professionele manier alle werkprocessen binnen onze organisatie in kaart kunnen brengen, zowel in beeld (met icoontjes) als in tekst. Het model heeft vijf lagen en acht iconen die processen, taken, rollen en doelstellingen visueel weergeven. Sensus zal in 2026 volledig zijn geïmplementeerd.

Sonar

In het afgelopen jaar hebben we de standaardrapportages (Sonar) van Aareon verder uitgebreid om de informatievoorziening te optimaliseren. Met deze uitbreiding hebben we nieuwe dashboards en standaard rapportages tot onze beschikking.
In 2025 hebben we met name de belangrijkste standaardrapportages gevalideerd om te waarborgen dat de data betrouwbaar en correct worden weergegeven. Deze validatiefase is een belangrijke stap in de optimalisatie van onze rapportagestructuur. Het draagt bij aan verhoogde datakwaliteit en sluit aan bij onze strategie om processen te digitaliseren en te optimaliseren. Sonar zal in 2026 volledig zijn geïmplementeerd.

8 Verslag van de raad van commissarissen (RvC)

8.1 Inleiding

De RvC blikt terug op een fijn en financieel stabiel jaar. Er werden 31 woningen opgeleverd en het project Koninginneweg is gestart. Met de sloop van de 18 woningen ontstaat ruimte om 45 nieuwe woningen te realiseren.

Ondanks de uitbreiding van de woonvoorraad van Padua blijft de druk op de woningmarkt in Noordwijkerhout en de Zilk onverminderd groot. Alle reden om naast de voorgenomen investeringen te blijven zoeken naar mogelijkheden voor het realiseren van extra woningen. Padua heeft daarom medio 2025 een scherp bod voor de prestatieafspraken 2026 neergelegd bij de gemeente Noordwijk.

Met het Koersplan 2025+ heeft Padua gekozen om creatief, wendbaar en met lef in te spelen op nieuwe kansen om de woningvoorraad beter te benutten. Zo werd onder andere loting ingevoerd voor een deel van de vrijkomende woningen. En met de gemeente werd verkend of woningdelen of woningsplitsen de kansen van woningzoekenden verder kunnen vergroten.

2025 stond voor de organisatie en de RvC ook in het teken van het opfrissen van de statuten, het bestuurs- en het RvC reglement. En de raad verwelkomde in september een nieuw lid. Ook startte de RvC de herbenoemingsprocedure van een van de leden en van de directeur-bestuurder.

De RvC wordt buiten de formele vergaderingen en ontmoetingen met de huurderbelangenorganisatie en de OR door het bestuur ook uitgenodigd voor de meer informele momenten in Noordwijkerhout en de Zilk. De RvC vindt het belangrijk om lokaal betrokken te zijn. Zo woonden leden van de RvC de start bouw van de Koninginneweg bij en het opleverfeest van 36 sociale huurwoningen op Landgoed in den Houte.

De RvC vindt het buitengewoon jammer dat de HBNZ aan het eind van 2025 heeft moeten besluiten zichzelf op te heffen. Ondanks de inspanningen van het bestuur van de HBNZ is het niet gelukt om voldoende nieuwe bestuurdersleden te vinden.

De RvC constateert dat bestuur en werkorganisatie zich ook in 2025 maximaal hebben ingespannen om de relatie met haar partners verder te versterken. Zo organiseerde Padua samen met Stek een woongesprek over de toekomst van wonen in Noordwijk. Beide woningcorporaties hebben de gemeente en de welzijnspartners nodig om de ambitie waar te maken om extra woningen te realiseren en voldoende kansen te creëren voor iedereen die ons nodig heeft.

De RvC dankt de directeur-bestuurder en medewerkers voor de inzet in 2025 en kijkt met vertrouwen uit naar 2026. Met het Koersplan 2025+ als basis bouwt Padua verder aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft.

8.2 Over besturen en toezicht houden

8.2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC en bestuurder hebben ieder een eigen rol. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de gezamenlijke 'Visie op besturen en toezichthouden'. Vanuit deze verschillende rollen werken zij aan hetzelfde doel: ervoor zorgen dat Padua de juiste dingen doet. In 2024 is gewerkt aan het nieuwe Koersplan 2025+ 'Werken aan woongeluk voor iedereen die ons nodig heeft'. 2025 was het eerste jaar waarin deze koers werd uitgevoerd. In dit kader zijn ook de statuten en het reglement RvC (inclusief de regels voor auditcommissie en remuneratiecommissie) en het reglement bestuur herzien en aangepast aan de nieuwe koers en aan gewijzigde wet- en regelgeving.

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder, op de organisatie en op de algemene gang van zaken. Daarnaast adviseert de RvC gevraagd en ongevraagd, benoemt (of ontslaat) de bestuurder, stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast en benoemt de accountant. De bestuurder is verantwoordelijk voor het functioneren van de organisatie. Het managementteam bereidt besluitvorming voor en adviseert de bestuurder.

Legitimatie

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten. De werkwijze staat beschreven in het Reglement raad van commissarissen, inclusief de instelling van de Auditcommissie (AC) en Remuneratiecommissie (RC). Deze commissies werken op basis van aanvullende reglementen en adviseren binnen hun eigen taakgebied. De RvC blijft eindverantwoordelijk voor alle besluitvorming.

Toezichtkader

De RvC gebruikt een extern en intern toezichtkader. Het externe toezichtkader bestaat uit de wettelijke regels voor woningcorporaties en de richtlijnen van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes en Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Het interne toezichtkader is opgesteld door de RvC en de directeur-bestuurder en beschrijft hoe de RvC zijn taak goed kan vervullen. Het toezichtkader staat op de website van Padua.

Voor de directeur-bestuurder is dit kaderstellend om te besturen; voor de RvC is het leidend bij het toezicht houden. De samenwerking tussen bestuur en RvC is gebaseerd op wederzijds vertrouwen.

8.2.2 Governance en governancecode

Governancecode Woningcorporaties

Als lid van Aedes en VTW conformeren Padua en de RvC zich aan de Governancecode Woningcorporaties. De code is opgebouwd rond vijf principes die het fundament vormen voor goed bestuur en toezicht. Deze principes gaan over het belang van (toekomstige) huurders of bewoners, verantwoording, geschiktheid van bestuur en RvC, de dialoog met belanghebbenden en risicobeheersing.
Eind 2024 is de code herzien. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de reikwijdte, meer aandacht voor belangenverstrengeling en daarbij in het bijzonder voor vastgoedbezit en solidariteit tussen corporaties.

De code kent bepalingen met 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Afwijken van 'pas toe'-bepalingen is niet mogelijk; bij de andere bepalingen kan dit wel wanneer dat tot een beter resultaat leidt, mits dit wordt onderbouwd en verantwoord.
Padua voldoet in 2025 volledig aan de Governancecode Woningcorporaties; er is niet afgeweken van de bepalingen.

8.2.3 Commissies en vergadering

raad van commissarissen

De RvC vergaderde in 2025 vijfmaal plenair met de bestuurder. De businesscontroller, bestuursadviseur en zo nodig de manager Bedrijfsvoering waren hierbij aanwezig. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats onder de RvC-leden. Daarnaast organiseerde de RvC twee strategiebijeenkomsten die beiden ook werden bijgewoond door de Mt-leden en hield zij haar jaarlijkse zelfevaluatie. Verder vond een gezamenlijke vergadering plaats met HBNZ en met de OR.

De belangrijkste besluiten in 2025;

- Goedkeuring van het realisatiedocument voor het project Koninginneweg, waarna gestart kon worden met de bouw van dit project;
- Het vaststellen van het jaarverslag en de jaarrekening over 2024. Het verlenen van decharge aan de bestuurder voor het gevoerde financiële beleid en beheer over 2024
- Goedkeuring van het bod 2026, wat de basis vormt voor de prestatieafspraken met de gemeente Noordwijk.
- Benoeming van mevrouw Van Winsen tot lid van de RvC met ingang van 1 september 2025.
- Herbenoeming van de heer Giele als lid van de RvC met ingang van 1 januari 2026.
- Instemming met het besluit om de maatschappelijke visitatie in 2026 uit te laten voeren door Ecorys.
- Vaststellen van de nieuwe statuten met ingang van 27 november 2025.
- Goedkeuring van het bestuursreglement en vaststelling van het reglement RvC en de bijbehorende reglementen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie met ingang van 27 november 2025
- Goedkeuring van het jaarplan en de begroting 2026.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) bestond in 2025 uit Erik-Jan Verdegaal (voorzitter) en Gertjan Giele. De AC kwam drie keer bijeen en besprak onder meer de managementletter, de begroting, de resultaten, de financieringsstrategie, de investeringsvoorstellen, de frauderisicoanalyse, de jaarrekening, het werkplan van de businesscontroller en de tertaalrapportages. De notulen van de AC worden geagendeerd voor de eerstvolgende vergadering van de RvC, zodat de RvC de informatie van de AC kan meenemen in de besluitvorming. De AC verzorgt daarnaast een mondelinge toelichting in de vergadering. De organisatie laat zien wat gedaan is met de input van de AC door in het oplegmemo aan de RvC de impact van en wijzigingen na de AC-vergadering op te nemen.

De bestuurder, de businesscontroller, manager Bedrijfsvoering en de bestuursadviseur waren bij de besprekingen van de AC aanwezig. Bij de besprekingen over de accountantscontrole op de jaarrekening en de begroting en de managementletter waren ook de accountants van Verstegen Accountants bv aanwezig.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (RC) bestond in 2025 uit Cornelie van Bergenhenegouwen (voorzitter) en Hanneke Schippers. De RC kwam drie keer bijeen en besprak onder meer de herbenoeming van de bestuurder, de benoeming van een nieuwe commissaris en de herbenoeming van een commissaris, de zelfevaluatie en de opvolging van de afspraken uit de voorgaande zelfevaluatie en de bezoldiging van RvC en bestuurder. Terugkoppeling uit de RC-vergaderingen aan de RvC vond plaats in de eerstvolgende RvC-vergadering of in het vooroverleg daarvan. Het verslag wordt gedeeld met de leden van de RvC. De bestuurder is bij de besprekingen van de RC aanwezig.

8.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

De RvC oefent zijn rol uit tijdens reguliere vergaderingen, bijeenkomsten van de AC en RC en individuele gesprekken van de voorzitter met de bestuurder. Daarnaast voert de RvC jaarlijks gesprekken zonder bestuurder met stakeholders zoals accountant, businesscontroller, HBNZ en de OR. Dit verloopt volgens een vooraf vastgestelde jaaragenda.

8.3.1 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken en bieding

Op basis van de meerjarige prestatieafspraken 2022 - 2025, zijn ook voor 2026 weer nieuwe afspraken gemaakt. Er is gekozen voor het toevoegen van een extra jaar, omdat de gemeente in 2026 aan de slag gaat met het opstellen van het volkshuisvestelijk programma. Deze vormt de basis voor nieuwe afspraken voor 2027 en verder. Belangrijk zijn de inzet en garanties van de gemeente voor nieuwbouwlocaties, subsidies en betere benutting van bestaande huurwoningen. In de vergadering van juni heeft de RvC, in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie, de bieding voor het jaar 2026 goedgekeurd.

Ontwikkelingen in vastgoed

In 2025 heeft de RvC het realisatiedocument Koninginneweg goedgekeurd. Hiermee is in 2025 de sloop van 18 woningen en de bouw van 45 woningen van start gegaan. De oplevering hiervan is rond de zomer van 2026.
Het in eerdere jaren goedgekeurde investeringsbesluit voor het laatste project op Landgoed in den Houte kwam dit jaar tot oplevering. In totaal zijn 31 woningen opgeleverd in Noordwijkerhout.

Klachtenbehandeling

Het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen (KCW) over 2024 is in mei besproken. Hierin viel op dat er meer klachten zijn ingediend over Padua (4), maar dat geen van deze klachten door de KCW in behandeling is genomen. De bestuurder heeft de klachtencommissie gevraagd deze klachten naar Padua te sturen, waar ze alsnog zijn opgepakt.

Aedes Benchmark

In november zijn de benchmarkresultaten besproken. Met het ondernemingsplan is ingezet op de verbetering van de dienstverlening. Hier scoren we lager dan vorig jaar, maar er wordt aan gewerkt en in de actuele cijfers is weer een stijgende lijn te zien.

8.3.2 Toezicht op strategie

In 2025 is gestart met de uitvoering van het nieuwe Koersplan 2025+. Dit was onder andere te zien in de inspanningen van Padua om het plan voor het beter benutten van de woningvoorraad uit te kunnen voeren, het invoeren van loting, de inzet van jongerencontracten, het onderzoek naar het warmtenet en de nieuwe gedragsregels en integriteitscode.

Na evaluatie is ook in 2025 gewerkt met tertaalrapportages. Hiermee kan de RvC de voortgang van de diverse jaarplandoelen en KPI's van de organisatie volgen. De rapportages worden, eerst besproken in de AC voordat ze aan de RvC worden voorgelegd.

Daarnaast organiseerde de RvC twee strategiesessies. De eerste was op 14 maart met het MT. Aan de hand van het duurzaamprestatiemodel spel is aandacht besteed aan onderlinge solidariteit in de corporatiesector. Daarnaast is een rondrit gemaakt langs een aantal projectlocaties van Padua. Bij de sessie in oktober over risicobereidheid is onder begeleiding van een externe adviseur aandacht besteed aan de risicobereidheid van de RvC- en Mt-leden en is gesproken over de risicobereidheid van Padua.

Stakeholderdialoog

De RvC spant zich in voor een actieve dialoog. Op 1 oktober organiseerde Padua samen met Stek een Woongesprek over de toekomst van wonen in Noordwijk. RvC-leden waren hierbij aanwezig. Ook nam de RvC deel aan bijeenkomsten van Holland Rijnland Wonen en aan de achterbanbijeenkomst van HBNZ.

8.3.3 Toezicht op financiële prestaties en risicobeheersing

De AC adviseert de RvC over financiële prestaties, investeringsvoorstellen, jaarrekening, begroting, werkplan controller en risicomanagement. Daarnaast fungeert de AC ook als klankbord voor de bestuurder ten aanzien van financiële prestaties, risicomanagement en treasury.

In 2025 besprak de AC onder meer:

- Jaarrekening en jaarverslag 2024 inclusief verslag accountant
- Werkplan controller 2025
- Voortgang warmtenet
- De door de rijksoverheid aangekondigde huurbevriezing (uiteindelijk niet doorgevoerd)
- Kaderbrief 2026
- Tertaalrapportages
- Jaarplan en begroting 2026
- Managementletter

De AC is namens de RvC ook betrokken in de zoektocht naar een nieuwe controller. De bestuurder heeft de AC hiervan op de hoogte gehouden en de voorzitter van de AC heeft een gesprek gevoerd met de nieuwe controller.

De RvC houdt op verschillende manieren toezicht op de beoordeling en beheersing van risico's. In de tertaalrapportages die in de AC en RvC worden besproken, is risicobeheersing een vast onderdeel. Daarnaast zijn afzonderlijke producten, zoals het werkplan control en de frauderisicoanalyse aan de AC en de RvC voorgelegd.

8.3.3 Opdrachtgeverschap accountant

Het afgelopen jaar was het eerste volledige jaar van Verstegen Accountants b.v. als controlerend accountant. Van beide partijen vroeg dit extra inspanning om goed op elkaar ingewerkt te raken. De samenwerking is uiteindelijk goed en soepel verlopen. Als raad zien we, net als de organisatie aandachtspunten, maar zijn we ook tevreden over het functioneren van de accountant.

8.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

In het kader van de herbenoeming van de bestuurder, heeft de RvC een uitgebreide evaluatie gedaan van het functioneren van de bestuurder. Hierbij zijn niet alleen de leden van de RvC, maar ook diverse personen vanuit Padua, de ondernemingsraad, huurdersorganisatie HBNZ en diverse externe belanghouders zoals de wethouder van de gemeente geïnterviewd door de RC over de bestuurder. Dit beeld heeft de RvC vervolgens meegenomen in de procedure voor de herbenoeming en het komen tot een motivatie. De RvC is zeer tevreden met de wijze waarop Anneke Allewijn haar rol als directeur-bestuurder invult en complimenteert haar met het zeer positieve beeld dat bij alle geïnterviewden is opgehaald. De RvC waardeert haar inzet voor de sector onder andere via haar bijdrage in het bestuur van Holland Rijnland Wonen en het bestuur van Aedes.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De WNT is op Padua van toepassing. De corporatie valt in bezoldigingsklasse D met een bezoldigingsmaximum voor de bestuurder van €154.000. De bezoldiging van bestuurder Anneke Allewijn, bedraagt over het jaar 2025 € 153.157. Dit valt binnen het bezoldigingsmaximum. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Nevenfunctie(s)

De directeur-bestuurder is onbezoldigd lid van het bestuur van Holland-Rijnland Wonen en de directeur-bestuurder is lid van het dagelijks bestuur van Aedes. Hiervoor ontvangt Padua een onkostenvergoeding.

Permanente educatie (PE)

Bestuurders moeten in het kader van permanente educatie minimaal 108 PE-punten halen over de laatste 3 jaar. Bij een gelijke verdeling leidt dit tot een jaarlijkse PE-norm van 36. Dit komt overeen met 36 uur scholing per jaar door een geaccrediteerde opleider. Door de norm voor drie jaar is het mogelijk om een overschot uit de twee voorgaande jaren in te zetten in het huidige jaar. De bestuurder heeft in het verslagjaar onder andere trainingen gevolgd op het gebied van intervisie, sturing in lokale belangen en de democratische rechtstaat. Hier In onderstaand overzicht staat het door de bestuurder behaalde aantal PE-punten; zij heeft hiermee aan de PE-norm voldaan.

Naam	PE-norm 2025	PE-behaald 2025	PE-behaald 2023-2025	PE-norm 2023-2025	Voldaan
A. Allewijn-Bakker	**36**	**37**	**154,5**	**108**	**Ja**

Overleg Ondernemingsraad

De RvC houdt voeling met de organisatie door jaarlijkse gesprekken met de OR, waarin de ontwikkelingen in de organisatie worden besproken en het jaarprogramma van de OR is doorgenomen. Daarnaast is aandacht besteed aan het nieuwe Koersplan 2025+ en de werkdruk in de organisatie.

8.5 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC adviseert de bestuurder gevraagd en ongevraagd over uiteenlopende onderwerpen, met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder. Ook buiten vergaderingen vindt maandelijks overleg plaats tussen bestuurder en RvC-voorzitter.

8.6 Samenstelling en functioneren

8.6.1 Samenstelling

Profielschetsen

In het kader van de evenwichtige samenstelling heeft de RvC een profielschets opgesteld Profiel en competenties van de raad van commissarissen. Deze profielschets is in 2025 geactualiseerd en dient als leidraad voor de selectie en samenstelling van de RvC. De raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor de verschillende deskundigheden binnen de RvC, maar ook voor zaken als geslacht, leeftijd, lokale verbinding en afkomst. De profielschets is gepubliceerd op de website van Padua.

De statuten bepalen dat de RvC bestaat uit drie tot vijf leden, waarvan een of twee commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie (minimaal 1/3, niet meer dan de helft). Bij de overige commissarissen heeft de Ondernemingsraad (OR) adviesrecht.

Werving nieuw lid RvC op voordracht huurdersorganisatie en herbenoeming lid RvC

Nadine van Winsen is op 1 september toegetreden tot de raad van commissarissen als lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Haar inwerkprogramma omvatte kennismaking met de organisatie, het woningbezit van Padua, de bouw, het sociaal-maatschappelijke veld, collega-woningcorporaties en de gemeente Noordwijk. De Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ) beschouwt haar als een waardevolle sparringpartner die het perspectief van de huurders goed kan vertegenwoordigen.

Voor de werving van de nieuwe commissaris is, in overleg met de huurdersorganisatie, gekozen voor begeleiding door een werving- en selectiebureau. Na een offertetraject is gekozen voor Public Spirit. In overleg tussen RvC en HBNZ is afgesproken een gezamenlijk proces te doorlopen. Belangrijkste aandachtspunt in

het profiel was de lokale binding. Verder is gezocht naar iemand met een juridisch/financieel profiel. De definitieve profielschets is, op basis van de profielschets van de RvC opgesteld in overleg met een vertegenwoordiging van de RvC, een vertegenwoordiging van HBNZ en de bestuurder. Dit profiel is vastgesteld in de RvC-vergadering van 30 januari. Vervolgens is de (openbare) werving van start gegaan. Dit is onder andere gedaan door een advertentie in het Leidsch Dagblad, lokale kranten, verspreiding via LinkedIn en via de website van Padua en de HBNZ.
De longlist met elf kandidaten is na gesprekken door het bureau teruggebracht naar een shortlist met zes kandidaten. Daarvan zijn drie kandidaten uitgenodigd voor gesprekken met de selectiecommissie. Hiervan was uiteindelijk een kandidaat voor de selectiecommissie benoembaar en deze heeft met de voltallige HBNZ en de voltallige RvC gesproken. Na een unanieme beslissing is voor deze kandidaat de procedure voor een zienswijze bij de Aw gestart. Eind juni 2025 heeft de Aw een positieve zienswijze verstrekt.

De 1e termijn van dhr. Giele liep af op 31 december 2025. Daarom is de RvC in juni 2025 gestart met de voorbereidingen voor de herbenoeming. De remuneratiecommissie heeft hiervoor de individuele leden van de RvC en de bestuurder gesproken en de gewenste samenstelling van de RvC qua deskundigheidsprofielen beoordeeld. Op basis hiervan is besloten de herbenoeming van dhr. Giele in gang te zetten. Na een positief advies van de OR is de procedure voor een zienswijze van de Aw gestart. Begin november 2025 heeft de Aw een positieve zienswijze verstrekt. In de RvC-vergadering van 24 november heeft de RvC besloten dhr. Giele her te benoemen als lid van de Raad voor een tweede termijn ingaande op 1 januari 2026.

Personele samenstelling

In 2025 maakten de onderstaande personen deel uit van de RvC:

Naam	Geb. Jaar	Functie(s)	In functie sinds	Aftredend op	Herbenoem-baar
Mw. C.J. Schippers	1965	Voorzitter RvC Lid RC	16-05-2024	15-05-2028	Ja
Dhr. E.J.H.C. Verdegaal	1970	Lid RvC Voorzitter AC	01-03-2020	29-02-2028	Nee
Dhr. G.J.M. Giele	1960	Lid RvC Lid AC	01-01-2022	31-12-2025	Ja
Mw. C.F. van Bergenhe-negouwen	1969	Lid RvC Voorzitter RC Voordracht huurders	12-01-2023	11-01-2027	Ja
Mw. N. van Winsen	1986	Lid RvC Voordracht huurders	01-09-2025	31-08-2029	Ja

Hoofd- en nevenfuncties commissarissen

In de raad is lokale binding aanwezig, zowel door leden die in de regio wonen als leden die er zijn opgegroeid. Daarnaast zijn er verschillende expertisevelden en typen ervaring in de raad vertegenwoordigd.

Hanneke Schippers

- Directeur cluster Ruimte en Economie gemeente Delft

De deskundigheidsprofielen van Hanneke Schippers zijn Governance en Volkshuisvesting

Erik-Jan Verdegaal

- CFO bij Koppert (hoofdfunctie)
- Eigenaar E.J. Verdegaal Financial Management

De deskundigheidsprofielen van Erik-Jan Verdegaal zijn Financiën, Controle en Juridische Zaken.

Gertjan Giele

- Programmamanager Woningbouw bij Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Gemeente Den Haag

De deskundigheidsprofielen van Gertjan Giele zijn Volkshuisvesting, Vastgoedontwikkeling en Duurzaamheid.

Cornelie van Bergenhenegouwen
- Hogeschooldocent Faculteit Management & Organisatie Haagse Hogeschool (hoofdfunctie);
- Lid bestuur Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ);
- Lid raad van toezicht Stichting Calibris advies;
- Lid bestuur Haerlems Juweel
- Eigenaar Met van Bergenhenegouwen;
- Eigenaar Cornelia Francisca B.V.;

Cornelie van Bergenhenegouwen is commissaris op voordracht van de huurders. Haar deskundigheidsprofielen zijn Governance en Marktstrategie en innovatie.

Nadine van Winsen
- Eigenaar Chaos Control B.V. (hoofdfunctie);
- Eigenaar NFM Holding B.V.;
- Lid bestuur Stichting Nationaal Register EICP

Nadine van Winsen is commissaris op voordracht van de huurders. Haar deskundigheidsprofielen zijn Juridische zaken en Financiën.

8.6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

RvC-leden conformeren zich aan de integriteitscode. Nieuwe leden doorlopen een fit-en-propertoets van de Aw. Wijzigingen in nevenfuncties worden besproken; er waren geen tegenstrijdige belangen. Ook is vastgesteld dat geen van de leden vastgoed bezit dat wordt verhuurd. De samenstelling waarborgt onafhankelijke oordeelsvorming.

Eventuele (mogelijke) tegenstrijdigheden in belangen worden door commissarissen onmiddellijk gemeld aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden. In het verslagjaar 2025 zijn de wijzigingen in de (neven)functies van de leden zorgvuldig besproken. Hierbij is vastgesteld dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen. Ook heeft de RvC gesproken over het bezit van vastgoed en mogelijke belangenverstrengeling. Er is geconstateerd dat daar bij de RvC van Padua geen sprake van is.

Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij u naar de 'Governance'-pagina op de website van Padua.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid en nodigt eenieder uit om contact op te nemen indien daar aanleiding toe is. De contactgegevens van de RvC zijn beschikbaar op onze website: ws-padua.nl/contact. Daarnaast zoeken de RvC-leden proactief de belanghouders op, zoals blijkt uit hun aanwezigheid bij het woongesprek op 1 oktober en de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 18 november.

De leden van de RvC zijn tevens lid van de VTW, waar zij informatie ontvangen via nieuwsbrieven, vaktijdschriften en brochures.

Zelfevaluatie

Op 31 oktober heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden, ditmaal onder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie is aandacht besteed aan rolinvulling, samenspel met elkaar en met de bestuurder, het functioneren van de commissies en de samenstelling van de raad. Naast de voorbereiding door de externe adviseur hebben de leden dit jaar ook weer de digitale vragenlijst van Board Research ingevuld. Deze rapportage vormde mede de basis voor het gesprek over het functioneren van de leden van de RvC individueel, de RvC als geheel en de commissies. Afgesproken is dat aandacht wordt besteed aan de balans tussen hoofdzaken en details bij de bespreking van onderwerpen en dat wordt stilgestaan bij het rooster van aftreden van de RvC. Daarnaast wordt aan het inwerkprogramma voor nieuwe RvC-leden het

bijwonen van een vergadering van beide commissies toegevoegd. De bestuurder en de bestuursadviseur waren bij de zelfevaluatie aanwezig.

Permanente educatie (PE)

Iedere commissaris dient jaarlijks minimaal 5 PE-punten te behalen. Deze scholing is gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de corporatiecommissaris.
In 2025 volgden de leden van de RvC opleidingen op het gebied van fiscaliteit, cybersecurity, privacy en ethiek en leergangen voor voorzitters en nieuwe commissarissen.

Het is mogelijk om een overschot uit het voorafgaande jaar in te zetten in het huidige jaar.
Voor nieuwe commissarissen geldt het aantal punten naar rato van het aantal maanden dat zij lid zijn van de RvC. Mw. Van Winsen is op 1 september toegetreden tot de raad en daarom is haar PE-eis voor dit jaar 2 punten (4/12*5).

Alle RvC leden hebben voldaan aan de VTW-norm. In de onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	PE-norm 2025	behaald 2025	PE-saldo 2024	Voldaan
C.J. Schippers	**5**	**15**	**0**	**Ja**
E.J.H.C. Verdegaal	**5**	**5**	**1**	**Ja**
G.J.M. Giele	**5**	**6**	**0**	**Ja**
C.F. van Bergenhenegouwen	**5**	**5**	**3**	**Ja**
N. van Winsen	**2**	**12**	**-**	**Ja**

8.7 Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2025 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2025. De RvC van Padua onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de maatschappelijke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling van de VTW hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de Wet normering topinkomens (WNT) wordt voorgeschreven. In 2025 voldoet de bezoldiging van alle leden van de RvC aan de wettelijke regels en normstelling. Volgens RvC-besluit van 30 januari 2025 bedroeg de bezoldiging conform de VTW-norm voor de voorzitter € 18.480 en voor de leden € 12.320 op jaarbasis. De over 2025 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 110.

Naast de bezoldiging stelt Padua middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij Padua maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

8.8 Tot slot

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2025 en de bijbehorende jaarrekening. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van Verstegen accountants B.V. De middelen van Padua zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting.

De raad van commissarissen van Padua kan zich met genoemde stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2025 en het bestuursverslag 2025 vast.

Hanneke Schippers (voorzitter)
Erik-Jan Verdegaal (vicevoorzitter)
Gertjan Giele
Cornelie van Bergenhenegouwen
Nadine van Winsen

9 Jaarrekening 2025

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2025 50

Winst- en verliesrekening over 2025 52

Kasstroomoverzicht over 2025 53

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2025 55

Toelichting op de balans per 31 december 2025 68

Financiële instrumenten 83

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2025 85

Gebeurtenissen na balansdatum 85

Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over 2025 86

Overige informatie 94

Balans per 31 december 2025

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2025	2024
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa	275	320
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	426.790	376.299
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	122.884	106.632
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.228	4.885
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.089	1.411
Totaal van vastgoedbeleggingen	**558.991**	**489.227**
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**1.299**	**1.353**
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvorderingen	140	144
4.2 Overige vorderingen	666	666
Totaal van financiële vaste activa	**806**	**810**
Totaal van vaste activa	**561.371**	**491.710**
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	915	559
5.2 Overige voorraden	73	50
Totaal van voorraden	**988**	**609**
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	199	75
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	52	136
6.3 Overige vorderingen	29	201
6.4 Overlopende activa	285	193
Totaal van vorderingen	**565**	**605**
7. Liquide middelen	**199**	**2.042**
Totaal van vlottende activa	**1.752**	**3.256**
Totaal van activa	**563.123**	**494.966**

PASSIVA	2025	2024
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	355.363	296.999
8.2 Overige reserves	46.873	67.617
8.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	67.963	37.619
Totaal van eigen vermogen	**470.199**	**402.235**
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
9.2 Overige voorzieningen	114	111
Totaal van voorzieningen	**114**	**111**
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden aan overheid	3.365	3.597
10.2 Schulden aan banken	80.775	79.775
10.3 Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.678	4.242
10.4 Overige schulden	18	39
Totaal van langlopende schulden	**87.836**	**87.653**
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	232	224
11.2 Schulden aan banken	101	99
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.268	1.113
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	1.065	1.406
11.5 Onderhanden projecten	152	
11.6 Overlopende passiva	2.156	2.125
Totaal van kortlopende schulden	**4.974**	**4.967**
Totaal van passiva	**563.123**	**494.966**

Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Winst- en verliesrekening		
12.1 Huuropbrengsten	17.817	16.447
12.2 Opbrengsten servicecontracten	501	417
12.3 Lasten servicecontracten	501	417
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.238	1.164
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.431	5.664
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.297	1.212
12. Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**8.851**	**8.407**
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.183	2.868
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-75	-15
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.094	-1.922
13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.014**	**931**
14.1 Omzet verkocht vastgoed i.o.	2.242	-
14.2 Uitgaven verkocht vastgoed i.o.	-1.254	-
14. Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	**988**	**0**
15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.454	-6.777
15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.732	39.582
15.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-93	100
15. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**62.093**	**32.905**
16. Overige organisatiekosten	**-535**	**-465**
17. Kosten leefbaarheid	**-219**	**-305**
18.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	64
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.529	-2.534
18. Financiële baten en lasten	**-2.489**	**-2.470**
Totaal van resultaat voor belastingen	**69.703**	**39.003**
19. Belastingen	**-1.740**	**-1.384**
Totaal van resultaat na belastingen	**67.963**	**37.619**

Kasstroomoverzicht over 2025

(Directe methode) (x € 1.000)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	17.812	16.467
Vergoedingen	230	252
Overige bedrijfsontvangsten	173	143
Ontvangen interest	42	-
Saldo ingaande kasstromen	**18.257**	**16.862**
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	2.079	2.043
Onderhoudsuitgaven	4.318	3.562
Overige bedrijfsuitgaven	3.532	3.362
Betaalde interest	2.516	2.298
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	38	35
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	43	139
Vennootschapsbelasting	2.160	407
Saldo uitgaande kasstromen	**14.686**	**11.846**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.571**	**5.016**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.811	2.874
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.427	0
Verkoopontvangsten grond	0	603
(Des)Investeringsontvangsten overig	4	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**5.242**	**3.477**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	10.286	15.535
Verbeteruitgaven	153	509
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	316	302
Nieuwbouw verkoop	623	0
Investeringen overig	78	143
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	**11.456**	**16.489**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-6.214**	**-13.012**
Transport	**-2.643**	**-7.996**

Kasstroomoverzicht over 2025 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	2025	2024
Transport	**-2.643**	**-7.996**
Nieuwe te borgen leningen	1.100	22.400
Aflossing geborgde leningen	299	12.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**801**	**9.812**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-1.842**	**1.816**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.041	226
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**199**	**2.042**

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2025

Algemeen

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij zijn een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Bij de Kamer van Koophandel zijn wij geregistreerd onder nummer 28036171. Deze jaarrekening bevat financiële informatie van de individuele rechtspersoon Woningstichting Sint Antonius van Padua.

Regelgeving

Wij hebben de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nader voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing, in artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2025). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting’ in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2026.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het Daeb als het niet-Daeb vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen, en een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.

Gescheiden verantwoording Daeb/ niet-Daeb

Padua heeft de gescheiden verantwoording Daeb/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-Daeb activiteiten van Padua zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de Daeb-huurgrens (2025: > € 900,07), commercieel onroerend goed en garages.

Uitgangspunten

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

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op Daeb- of niet-Daeb-activiteiten, zijn deze volledig aan de Daeb-tak respectievelijk niet-Daeb-tak toegerekend;

Wanneer deze toezien op zowel Daeb- als niet-Daeb activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel Daeb-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-Daeb-verhuureenheden;

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de Daeb- of niet-Daeb-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de Daeb- of niet-Daeb-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop wij de bindende overeenkomst aangaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 2025

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld;
- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen, die een actief in zich bergt, toekomen aan de toegelaten instelling.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur. Voor de onder deze post opgenomen software (Tobias AX en Trace & Treasury) is de afschrijvingstermijn bepaald op tien jaar.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-Daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar Daeb (sociaal) en niet-Daeb (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de Daeb-huurgrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de Daeb-huurgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’).

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

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

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Wij hanteren de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (versie maart 2025) voor al ons vastgoed, te weten woongelegenheden, parkeergelegenheden, BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Wij maken geen gebruik van een taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet 4,78% - 5,65% bij doorexploiteren en 6,59% - 7,46% bij uitponden), inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, 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 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging in gebruik of beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van ons vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten;
- Ten opzichte van de methodiek van voorgaande jaren is er sprake van een schattingswijziging met betrekking tot de disconteringsvoet, de gehanteerde disconteringsvoet over het boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het Daeb bezit en 4,76% voor het niet-Daeb bezit;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan onze verhuur- en beheeractiviteiten en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig ons (onderhouds)beleid. Hierbij geldt:
  - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door ons vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.
  - De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
  - 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.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De door ons in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Herwaarderingsreserve

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

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door ons worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-

en verliesrekening onder de post ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling of aanbouw bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, danwel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder ‘Vastgoed in exploitatie’. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen’.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen’.

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

Tijdens de bouw wordt geen rente geactiveerd.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde en:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven;
- De overige materiële vaste activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

Indien de verwachting betreffende de afschrijvingsmethode, gebruiksduur of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

De belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie tenderen naar nihil bij waardering tegen de contante waarde, omdat de veronderstelling is dat de corporatie de omvang van de portefeuille in stand houdt en daardoor het fictieve afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien wij een in rechte afdwingbaar recht hebben om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Leningen u/g en vorderingen

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

Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreffen leeggekomen woningen die op de verkooplijst staan en teruggekochte VOV-woningen als gevolg van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van deze woningen is op het moment van verkrijging de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Dit is tevens de waardering waarvoor de woningen worden opgenomen in de voorraad. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Dit is de verwachte verkoopprijs die wordt bepaald op basis van een taxatie.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten, vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de

beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Nieuwbouw

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds aan het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen’.

Na-investeringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en/of niet-Daeb vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering in het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds aan het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele na-investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen’

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor loopbaanontwikkeling van medewerkers en uit een fonds voor onderhoud en glasvervanging. De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Het verschil tussen de opbrengsten van het onderhoudsabonnement en het glasfonds en de kosten die hiervoor gemaakt worden komen ten gunste of ten laste van de overige voorzieningen.

Langlopende schulden

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

Voor de waarderingsgrondslag betreffende terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf ‘Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’ van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling over 2025

Algemeen

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

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2025' van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van het aantal fte. De overige bedrijfskosten worden toegerekend aan de verschillende activiteiten van de te onderscheiden onderdelen van afdelingen; beheer, onderhoud, verkopen, waardeveranderingen, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2024 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen niet afrekenbare vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Het jaarlijkse resultaat wordt met ingang van 2024 ten gunste/laste van de Overige voorzieningen gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De onderhoudslasten hebben vrijwel altijd betrekking op vervanging, activeerbare uitgaven voegen iets extra's toe dat voorheen niet aanwezig was.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden belastingen (onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten), verzekeringen (vooral bestaande uit de brand/storm polis), de Obligo-inning, de Aedes-contributie en de Aw-bijdrage opgenomen.

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 evenals alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Hiernaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) verantwoord onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn kosten voor treasury, verslaglegging, control, personeel (OR) en organisatie opgenomen. Met ingang van 2021 zijn hier ook de Obligo-inning en de bijdrage aan de Aw opgenomen.

Personeel

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

nemen een verplichting op als we ons aantoonbaar onvoorwaardelijk hebben verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven op het gebied van sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven betreffende sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling enzovoort.

De uitgaven betreffende fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties en dergelijke) en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, afsluiting portieken enzovoort.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden als gevolg van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht over 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven als gevolg van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
1. Immateriële vaste activa		
Software Tobias AX	**275**	**320**
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	607	495
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-287	-224
Boekwaarde 1 januari	**320**	**271**
Mutaties		
Investeringen	23	112
Afschrijvingen	-68	-63
Totaal mutaties	**-45**	**49**
Aanschafwaarde	630	607
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-355	-287
Boekwaarde 31 december	**275**	**320**

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	426.790	376.299
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	122.884	106.632
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.228	4.885
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.089	1.411
Totaal van vastgoedbeleggingen	**558.991**	**489.227**

Mutatieoverzicht Materiële vaste activa	**2.1. Daeb vastgoed in exploitatie**		**2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie**	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Boekwaarde 1 januari	**376.299**	**332.185**	**106.632**	**98.928**
Mutaties				
Opleveringen	7.487	17.560	-	-
Investeringen	134	242	3	11
Desinvestering (aanschafwaarde)	-	-5	-	-
Overboeking naar voorraad (aanschafwaarde)	-184	-31	-208	-259
Aanpassingen marktwaarde	44.219	31.572	16.545	8.029
Herclassificatie aanschafwaarde	-	-1.127	-	-54
Herclassificatie herwaardering	-	-3.864	-	13
Herwaardering afboeking onrendabel	-	-	-	-
Herwaardering desinvestering	-	-	-	-
Herwaardering overboeking voorraad	-1.165	-233	-88	-36
Totaal mutaties	50.491	44.114	16.252	7.704
Boekwaarde 31 december	**426.790**	**376.299**	**122.884**	**106.632**
Som van de herwaarderingen	**278.879**	**235.825**	**77.528**	**61.071**

Marktwaarde

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

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

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb vhe in exploitatie	Aantal vhe 2025	Aantal vhe 2024
Huurwoningen	380	381
Bedrijfsonroerend goed	5	5
Parkeergelegenheden	168	168
Totaal	**553**	**554**

De 380 woningen zijn niet-Daeb, omdat wij bij de scheiding Daeb/niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel lagere inkomens als middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Dit jaar is één woning uit exploitatie genomen. Bij het bedrijfsonroerend goed zijn vier eenheden opgenomen in de plint van het gebouw waar ook ons kantoor is gevestigd en verhuren we één pand naast onze eigen werkplaats aan de Walserij. Parkeervoorzieningen worden standaard onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd.

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie en 2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het waarderen van de woningen, de bedrijfsruimten en de parkeervoorzieningen gebruiken wij de ‘Basis-variant’; hierbij hanteren we het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025’ (versie 15 maart 2026).

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexploiteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur;
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur dan wel de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelstel.

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is berekend conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025, een gemiddelde van de opzeggingen van de afgelopen vijf jaar.

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel (op één gemeentelijke lening na) gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Acht woningen aan de Andellaan zijn niet in onderpand gegeven. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven anders dan die aan het WSW, zie ook de volgende pagina.

Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Wij hebben voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin vijftig woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting vijf reguliere woningen en één ex-VoV woningen in het komend boekjaar verkocht.

Actuele waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 2.242 verhuureenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2024) van deze woningen bedraagt € 704 miljoen (2024: € 680 miljoen).

Beleidswaarde

Voor het verslagjaar 2025 is de input voor het onderhoud in de berekening van de beleidswaarde gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Voor verslagjaar 2025 hebben we de MJOB ingerekend voor de instandhouding in de komende 60 jaar. Dit vereist een uitgebreide meerjarenonderhoudsbegroting met een looptijd van 60 jaar per complex, goed onderbouwd met cycli en onderliggende tarieven. We zijn bezig met een verbetertraject waarbij de door ons gewenste kwaliteit van de MJOB nog niet is bereikt is. Alle inspanningen zijn erop gericht om deze verbeterslag in 2026 te hebben afgerond.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 211 miljoen (2024: € 250 miljoen), wij hebben de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

		2025		2024	
#	Uitgangspunten Daeb en niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
1	Gemiddelde streefhuur per maand per woning	€ 729	€ 1.175	€ 699	€ 1.144
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 4.163	€ 4.028	€ 3.525	€ 3.651
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.235	€ 1.235	€ 1.117	€ 1.192
4	Aantal verhuureenheden met een E-, F- of G-label	32	n.v.t.	39	n.v.t.
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Padua is als volgt: de streefhuur voor Daeb woningen bedraagt 80% van maximaal, voor niet-Daeb woningen hanteren we 90%. Daeb woningen worden op basis van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) bij mutatie afgetopt op de diverse huurprijsgrenzen. Dit laatste geldt niet bij de jaarlijkse huurverhoging. De afgetopte huren vormen de basis voor de beleidswaarde.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud

- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud
Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat erin of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (min. conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Padua conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. Padua hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de drie/vier jaar wordt ieder complex opgenomen.

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

Uitgangspunten Periodiciteit	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Dak vervanging	60 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	54 jaar
Keukens	20 - 40 jaar
Badkamers	25 - 50 jaar
Toiletten	25 - 50 jaar

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

Mutatieonderhoud
De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatie- en reparatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden die zijn aangepast met de bouwkostenindex.
De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus van 60 jaar van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4);
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar.

De MJOB kent een horizon van 60 jaar. We hebben hiervoor de Normen-tool van Qonsio gebruikt.

3. Beheerlasten
De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de meerjarenbegroting.

4. EFG-Labels
Padua heeft voor de 32 eenheden met een EFG label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud
In de marktwaarde in verhuurde staat is voor € 0 aan achterstallig onderhoud ingerekend.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25	€ 10.792
Gemiddelde streefhuur per maand	- € 25	- € 12.702
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ of - € 100	+ of - € 8.046
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ of - € 100	+ of - € 8.046
Disconteringsvoet	+ 0,5%	- € 19.883
Disconteringsvoet	- 0,5%	€ 23.505

Schattingen
De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Verstrekte zekerheden
Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek en pand op onze woningen betreffende de door het WSW geborgde financiering, dit tot een bedrag van € 175 miljoen, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal een bedrag van € 210 miljoen. Dit bedrag heeft betrekking op onze Daeb registergoederen.

Mutatieoverzicht Materiële vaste activa	2.3. Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor Eigen exploitatie	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Boekwaarde 1 januari	**4.885**	**4.683**	**1.411**	**5.701**
Mutaties				
Opleveringen			-7.487	-17.560
Investeringen			11.085	15.219
Onrendabele investeringen boekjaar			1.485	-3.096
Mutatie voorziening onrendabele investeringen			-	-203
Herclassificatie	-629	-271	-1.405	5.031
Aanpassingen marktwaarde	-28	473		
Afwaarderingen			-	-3.681
Totaal mutaties	-657	202	3.678	-4.290
Boekwaarde 31 december	**4.228**	**4.885**	**5.089**	**1.411**

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie
Eén woning is teruggekocht conform de VOV-regeling en daarna verkocht op de vrije markt. Bij één woning is de verkoop onder voorwaarde door de huidige eigenaar afgekocht. Vijf huurwoningen uit de voorraad zijn verkocht op de vrije markt en drie woningen zijn in de voorraad te verkopen woningen opgenomen.

De woningen zijn geherclassificeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op het moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

In 2013 is gestopt met het verkopen van woningen onder de VOV-regeling. Van de ultimo 2025 veertien (2024 zestien) overgebleven VOV-woningen zijn er veertien overgedragen door middel van een VOV-contract, de overige twee door middel van een MGE-contract (complex Stockweide).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder deze post zijn investeringen en afwaarderingen voor lopende en nog te starten projecten opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**1.353**	**1.353**
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.479	2.434
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.126	-1.020
Boekwaarde 1 januari	**1.353**	**1.414**
Mutaties		
Investeringen	54	45
Desinvesteringen	-61	-
Herclassificatie	-	-
Afschrijvingen	-92	-106
Afschrijvingen desinvesteringen	45	-
Totaal mutaties	**-54**	**-61**
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	2.472	2.479
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.173	-1.126
Boekwaarde 31 december	**1.299**	**1.353**
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	1.100	1.118
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	199	235

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en -terreinen bedroeg per 1 januari 2025 € 953.000 (2024: € 925.000).

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven;
- De overige (im)materiële activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

4. Financiële vaste activa

	2025	2024
4.1 Latente belastingvordering	140	144
4.2 Overige vorderingen	666	666
Totaal financiële vaste activa	**806**	**810**

4.1 Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, die tegen de contante waarde zijn opgenomen, worden hierna toegelicht. De gehanteerde

disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille die per ultimo 2025 3,023% bedraagt, verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

De vastgoedportefeuille wordt, met uitzondering van de voor verkoop of sloop aangemerkte woningen, aangehouden ten behoeve van de exploitatie. Dit betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden. Om deze reden is voor dit verschil geen actieve belastinglatentie opgenomen.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 153.000. De gemiddelde looptijd bedraagt 7,7 jaar.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	**144**	**155**
Mutatie (dis)agio leningen o/g en u/g	-4	-11
Stand per 31 december	**140**	**144**

4.2 Overige vorderingen

Stand 1 januari		666	666
Overboeking	-	-	
Stand 31 december		**666**	**666**

De looptijd van de KoopStart-vordering (€ 666.000) is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	915	559
5.2 Overige voorraden	73	50
Totaal voorraden	**988**	**609**

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	559	1.622
Overboeking vanuit Activa in exploitatie	1.646	559
Overboeking vanuit VOV	314	300
Koninginneweg nieuwbouw	161	-
Verkocht in het boekjaar	-1.765	-1.922
Stand 31 december	**915**	**559**

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn drie Daeb-woning uit de reguliere voorraad opgenomen, (2024: één Daeb woningen en één niet-Daeb woningen).

5.2 Overige voorraden

Stand 1 januari		50	50
Mutaties	-	23	-
Stand 31 december		**73**	**50**

	2025	**2024**
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	199	75
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekeringen	52	136
6.3 Overige vorderingen	29	201
6.4 Overlopende activa	285	193
Totaal vorderingen	**565**	**605**

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	215	95
Voorziening wegens oninbaarheid	-16	-20
Totaal huurdebiteuren	**199**	**75**

Eind 2025 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,48% van de huuropbrengsten. (2024: 0,43%).

6.2 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	52	136
Omzetbelasting	-	-
Totaal belastingen	**52**	**136**

6.3 Overige vorderingen

Vordering servicekosten	-3	68
Vordering subsidie Landgoed in den Houten	-	68
Vordering rente spaarrekeningen	17	42
Overige vorderingen	15	23
Totaal overige vorderingen	**29**	**201**

6.4 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten ICT	255	167
Vooruitbetaalde kosten overig	15	24
Overige overlopende activa	15	2
Totaal overlopende activa	**285**	**193**

7. Liquide middelen

Banken rekening-courant	149	42
Banken spaarrekeningen	50	2.000
Kas	-	-
Totaal liquide middelen	**199**	**2.042**

8. Eigen vermogen

	2025	2024
8.1 Herwaarderingsreserves	355.363	296.999
8.2 Overige reserves	46.873	67.617
8.3 Resultaat boekjaar	67.963	37.619
Totaal eigen vermogen	**470.199**	**402.235**

Per 31 december 2025 is in totaal €355 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 297 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 2025 bepaald en is hiermee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 259 miljoen (2024: € 149 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts beperkt vervreemd. Bij mutatie van de woning wordt de huur verhoogd tot de streefhuur (voor Daeb woningen 80% en voor niet-Daeb woningen 90% van de maximale huur), rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals vastgesteld in het Strategisch Voorraad Beleid.

8.1 Herwaarderingsreserves

Stand 1 januari		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	294.823	260.739
Herwaarderingsreserve VoV	2.176	1.807
Totaal herwaarderingsreserves per 1 januari	296.999	262.546
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	59.919	38.455
Realisatie in verband met sloop	-	-3.851
Realisatie in verband met verkoop	-1.254	-520
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	-28	474
Realisatie in verband met terugkoop VoV	-273	-105
Stand 31 december		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	353.488	294.823
Herwaarderingsreserve VoV	1.875	2.176
Stand 31 december	**355.363**	**296.999**

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserves is de netto marktwaarde afgezet tegen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

8.2 Overige reserves

Stand 1 januari	67.617	132.440
Resultaat vorig boekjaar	37.619	-30.370
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-58.062	-34.084
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	-301	-369
Stand 31 december	**46.873**	**67.617**

	2025	2024

8.3 Resultaat boekjaar

Resultaat boekjaar	**67.963**	**37.619**

Bestemming van het resultaat 2025
Het bestuur stelt voor het resultaat ten gunste van het eigen vermogen te brengen, € 58,6 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve en € 9,4 miljoen ten gunste van de overige reserves.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
9.2 Overige voorzieningen	114	111
Totaal voorzieningen	**114**	**111**

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	-	203
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 31 woningen	-	1.337
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Viaductweg, 17 woningen	-	202
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Koninginneweg, 36 woningen	-	1.557
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 31 woningen	-	-1.337
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Viaductweg, 17 woningen	-	-202
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Koninginneweg, 36 woningen	-	-1.557
Vrijval/ dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 11 woningen	-	-203
Stand 31 december	**-**	**-**

De voorziening heeft betrekking op projecten bestaand bezit en nieuwbouwprojecten. Het overgrote deel wordt naar verwachting binnen een jaar afgewikkeld.

9.2 Overige voorzieningen

Stand 1 januari		
Voorziening loopbaanbudget	64	53
Onderhoudsfonds	28	4
Glasfonds	19	14
Totaal overige voorzieningen per 1 januari	111	71
Toevoegingen loopbaanbudget	24	14
Onttrekkingen loopbaanbudget	7	1
Vrijval loopbaanbudget als gevolg van uit dienst treden	16	2
Dotatie onderhoudsfonds	2	24
Dotatie glasfonds	0	5
Stand 31 december		
Voorziening loopbaanbudget	65	64
Voorziening onderhoudsfonds	30	28
Voorziening glasfonds	19	19
Stand 31 december	**114**	**111**

Dit betreft voorzieningen voor loopbaanontwikkeling en voor het onderhouds- en glasfonds.

10. Langlopende schulden

	2025		
	> 1 - 5 jaar	**> 5 jaar**	**Totaal**
10.1 Leningen overheid	944	2.421	3.365
10.2 Leningen banken	7.535	73.240	80.775
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	3.678	3.678
10.4 Overige langlopende schulden	18	-	18
Totaal langlopende schulden	**8.497**	**79.339**	**87.836**

	2024		
	> 1 - 5 jaar	**> 5 jaar**	**Totaal**
Leningen overheid	944	2.653	3.597
Leningen banken	1.434	78.341	79.775
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	4.242	4.242
Overige langlopende schulden	39	-	39
Totaal langlopende schulden	**2.417**	**85.236**	**87.653**

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 3,023% (2024: 3,233%) exclusief de roll-over lening. Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële instrumenten' op pagina 82.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en banken

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari 2025 leningen	3.821	78.966	82.787
Stand 1 januari 2025 agio ten gevolge van Vestia leningruil	-	907	907
Nieuwe leningen	-	1.100	1.100
Aflossingen	224	75	299
Vrijval kortlopend deel agio	-	22	22
Totaal schuldrestant 31 december 2025	**3.597**	**80.876**	**84.473**
Aflossingsverplichting 2026	232	101	333
Stand 31 december 2025	**3.365**	**80.775**	**84.140**

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 84,1 miljoen (2024: € 83,7 miljoen) geborgd door het WSW. Het verschil met ons overzicht wordt veroorzaakt door het volledig meenemen van de roll-over door het WSW waar wij slechts het opgenomen deel meenemen en één lening is door de gemeente Noordwijk geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verplicht het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Vorig jaar hebben wij het WSW een volmacht ter hand gesteld voor een bedrag van € 210 miljoen (dit heeft betrekking op het Daeb-bezit).

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem. Bij één lening is sprake van een verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde, deze lening wordt jaarlijks volgens de effectieve rentemethode geamortiseerd. (Zie ook de waarderingsgrondslagen).

10.3 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV

	2025	2024
Stand 1 januari	**4.242**	**4.140**
Mutaties		
Twee woningen verkocht	-629	-271
Herwaarderingen	65	373
Totaal mutaties	**-564**	**102**
Stand 31 december	**3.678**	**4.242**

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op veertien woningen (2024: zestien), waarvan tien huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en vier nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

10.4 Overige langlopende schulden

Stand 1 januari	**39**	**-**
Vaststellingsovereenkomst mutatie	-21	39
Stand 31 december	**18**	**39**

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid	232	224
11.2 Schulden aan banken	101	99
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.268	1.113
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	1.065	1.406
11.5 Onderhanden Werk	152	-
11.6 Overlopende passiva	2.156	2.125
Totaal kortlopende schulden	**4.974**	**4.967**

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	232	224
Totaal schulden aan overheid	**232**	**224**

De aflossingsverplichting van € 232.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	78	75
Vrijval agio volkshuisvestelijke bijdrage	23	22
Overige schulden	-	2
Totaal schulden aan banken	**101**	**99**

De aflossingsverplichting van € 78.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	1.268	1.113
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**1.268**	**1.113**

	2025	2024

11.4 Belasting en sociale verzekeringen

Afdracht BTW vierde kwartaal	830	680
Vennootschapsbelasting	153	658
Loonbelasting december	82	68
Totaal belasting en sociale verzekeringen	**1.065**	**1.406**

11.5 Onderhanden Werk

Project Koninginneweg
Stand per 1 januari

Boekwaarde 9 woningen (grond + opstal)	1.446	-
Overige mutaties		
Voorraad -1 ongefactureerde koopwoning-	-161	-
Overige waardeverandering project	-31	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.254	-
Gefactureerde termijnen -8 koopwoningen-	2.398	-
	1.143	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	991	-
Totaal onderhanden werk	**152**	**-**

Toelichting project Koninginneweg
In 2025 is winst genomen o.b.v. de percentage of completion methode. Het project bevindt zich in de laatste fase en bestaat uit negen koopwoningen, waarvan er één woning ultimo 2025 nog niet was verkocht.

Opbrengsten

De verwachte opbrengst (negen koopwoningen)	€ 3.851.644
De gefactureerde opbrengsten (acht woningen incl. meerwerk)	€ 2.397.021
Nog te factureren bedragen (38%)	€ 1.454.623

Kosten

Verwachte projectkosten (negen koopwoningen)	€ 2.851.051
Gerealiseerde projectkosten	€ 1.446.124
Nog te betalen kosten	€ 1.404.927

11.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	1.131	1.133
Onderhoud	296	183
Reservering vakantiedagen	66	82
Vooruit ontvangen huren	111	108
Nieuwbouwtermijn/ kosten	373	433
Vooruitontvangen termijnen koopwoningen	-	-
Accountants- en advieskosten	80	43
ICT-kosten	18	63
Waarborgsommen	36	32
Overige overlopende passiva	45	48
Totaal overlopende passiva	**2.156**	**2.125**

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid betreffende beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van onze operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen ten opzichte van ons kunnen voldoen. Wij handelen enkel met kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen onze bedrijfsvoering.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we dit wel kunnen is naast de langlopende leningen een roll-over lening (€ 5 miljoen) beschikbaar.

Renterisico

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vooral begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).
Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de marktwaarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.
Voor schulden met variabele renteafspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Rentevoet leningen overheid en banken met resterende looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen (bedragen x € 1.000) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	< 1%	1% - < 2%	2% - < 3%	3% - < 4%	4% - < 5%	
> 1 - 5 jaar	2.100	-	5.000			7.100
> 5 - 10 jaar	-	-	-	13.145	8.881	22.026
> 10 - 15 jaar	11.000	-	-	4.000	6.306	21.306
> 15 - 20 jaar	-	-	-	2.220	-	2.220
> 20 jaar	-	5.000	5.000	20.000	626	30.626
Totaal	**13.100**	**5.000**	**10.000**	**39.365**	**15.813**	**83.278**

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en banken exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 3,023% (2024: 3,332%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen op grond van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x €1.000	Opslagherzieningen x € 1.000
2026	310	-	5.000
2027	322	-	-
2028	334	-	-
2029	347	5.000	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 12,2 jaar.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
- Het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen met een nieuwe lening met een hogere rente.
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening van € 5 miljoen) is gebaseerd op het 1-weeks Euribor tarief met een liquiditeitsopslag van 42 basispunten over het opgenomen deel.
- De basisrenteleningen (2x € 5 miljoen) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een periodieke spread. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De spread geldt voor een overeengekomen periode. Hierna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden.
  De periodiek variabele spread van de BNG-basisrentelening bedraagt 0,34% (tot 02-11-2026)
  De periodiek variabele spread van de NWB-basisrentelening bedraagt 0,37% (tot 01-10-2027)

De kredietopslagen voor beide basisrenteleningen worden aangemerkt als embedded derivaten. In verband met de nauwe verbondenheid tussen deze twee embedded derivaten en de bijbehorende basiscontracten, worden ze niet apart gewaardeerd. Dit is in overeenstemming met de herziene richtlijn RJ 290.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers. Deze spreiding is als volgt: de Bank Nederlandse Gemeenten (47,1%), de Waterschapsbank (23%), het ABP (19,4%), Monuta (6,1%) en de gemeente Noordwijk (4,4%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 3,023% en de huidige rente. Dit verschil leidde ultimo 2025 tot een koers van 102% (2024: 108%). De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen (inclusief het kortlopende deel en de volledige roll-over lening) bedroeg:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Langlopende leningen	84.138	86.787	88.360	96.317

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW-opgave met uitzondering van één door de gemeente Noordwijk geborgde lening.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2025

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dit gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligo*heffing* is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligo*lening* is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen en bedraagt € 1,9 miljoen. Wij hebben op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW de 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 het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien 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 het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze rechtstreeks ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien door ons afgelost.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligoheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligoheffing verplichting voor de jaren 2025 tot en met 2029 € 0,9 miljoen.

Investeringsverplichting

Ultimo 2025 waren voor onderstaande investeringen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 17,5 miljoen. De reeds uitgegeven kosten tot en met 31 december 2025 van € 10,4 miljoen zijn hierop in mindering gebracht. De resterende verplichting bedraagt € 7,1 miljoen.

Project	Stichtingskosten	Kosten in ontw.	Verplichting	Oplevering
Koninginneweg 45 woningen	12.748.000	9.786.000	2.962.000	Binnen 1 jaar
Viaductweg 17 woningen	4.750.000	601.000	4.149.000	Tussen 1 en 5 jaar
Totaal	**17.498.000**	**10.387.000**	**7.111.000**	

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen bijzonderheden te vermelden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
12. Totaal van nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	17.817	16.447
12.2 Opbrengsten servicecontracten	501	417
12.3 Lasten servicecontracten	501	417
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.238	1.164
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.431	5.664
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.297	1.212
Totaal van nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**8.851**	**8.407**

12.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen Daeb	13.765	12.680
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.974	3.713
Niet woongelegenheden Daeb	41	39
Niet woongelegenheden niet-Daeb	212	205
Totaal te ontvangen netto huur	**17.992**	**16.637**
Huurderving wegens leegstand	166	162
Huurderving wegens oninbaarheid	9	28
Totaal huuropbrengsten	**17.817**	**16.447**

De gerealiseerde gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,1% (1 juli 2024: 5,2%).

12.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	503	446
Overboeking naar overige voorzieningen	-2	-29
Totaalopbrengsten servicecontracten	**501**	**417**

12.3 Lasten servicecontracten

Kosten voor leveringen en diensten	501	485
Overboeking naar overige schulden	-	-68
Totaal lasten servicecontracten	**501**	**417**

12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	44	41
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	658	598
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	536	525
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	**1.238**	**1.164**

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierin worden de organisatiekosten, bestaande uit afschrijvingen, lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteit(en) verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2025	2024
Afschrijvingen		
Afschrijvingen immateriële vaste activa	68	63
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	92	106
Totaal afschrijvingen	**160**	**169**
De afschrijvingen zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	44	41
. Lasten onderhoudsactiviteiten	92	91
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Waardeveranderingen	4	18
Overige organisatiekosten	9	7
Leefbaarheid	10	11
Totaal afschrijvingen	**160**	**169**

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.587	1.630
Sociale lasten	267	272
Overige pensioenlasten	194	180
Totaal lonen en salarissen e.d.	**2.048**	**2.082**

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 129.700 (2024: € 129.000) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. In 2025 waren gemiddeld 26,17 werknemers in dienst (2024: 27,75), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 21,80 (2024: 23,51). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Afdeling	**Aantal**	**Fte's**
Directeur-bestuurder	1,00	1,00
Staf	3,00	2,17
Bedrijfsvoering	6,25	5,25
Vastgoed	8,92	7,44
Wonen	7,00	5,94
Totaal aantal en fte's	**26,17**	**21,80**

De kosten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	658	598
. Lasten onderhoudsactiviteiten	1.024	1.064
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	12
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49	136
Overige organisatiekosten	142	124
Leefbaarheid	162	148
Totaal lonen en salarissen e.d.	**2.048**	**2.082**

De door ons gehanteerde pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- De pensioenleeftijd is 68 jaar;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaatsvindt. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directeur-bestuurder van de toegelaten instelling;
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2025 144,2% (per ultimo 2024: 131,1%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2025 op 104%. Het fonds heeft dus geen reservetekort.

	2025	2024
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-67	-203
Opbrengst eigen onderhoudsdienst	-104	-180
Overige bedrijfsopbrengsten	-203	-167
Overige personeelskosten	796	692
Algemene beheer- en administratiekosten	166	173
Automatiseringskosten	397	432
Advies- en ontwikkelkosten	500	417
Huisvestingskosten	71	60
Kosten raad van commissarissen	95	77
Niet verrekenbare servicekosten	25	18
Totaal overige bedrijfskosten	**1.676**	**1.319**
De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	536	525
. Lasten onderhoudsactiviteiten	810	609
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22	-135
Overige organisatiekosten	346	299
Leefbaarheid	3	18
Totaal overige bedrijfskosten	**1.676**	**1.319**

	2025	2024
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	1.549	1.612
Mutatieonderhoud	1.519	1.248
Contractonderhoud	682	497
Planmatig onderhoud	755	543
Totaal lasten onderhoud	**4.505**	**3.900**
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	92	91
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	1.024	1.064
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	810	609
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**6.431**	**5.664**
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	1.197	1.123
Verzekeringen	80	69
Contributie landelijke federatie	20	20
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**1.297**	**1.212**

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.183	2.868
13.2 Toegerekende organisatiekosten	75	15
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2094	-1.922
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.014**	**931**
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.183	2.984
Af: Verkoopkosten	-	116
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**3.183**	**2.868**
13.2 Toegerekende organisatiekosten		
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	11	12
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	2	3
Verkoopkosten	61	-
Totaal toegerekende organisatiekosten	**75**	**15**
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	**2.094**	**1.922**

In 2025 zijn zes woningen verkocht (2024: zeven), vijf uit het bestaand bezit en twee VOV-woning (2024: één).

	2025	2024
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	811	792
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop	203	139
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**1.014**	**931**
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	2.325	2.536
Af: Verkoopkosten	46	110
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	11	9
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	2	3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.454	1.622
Totaal verkoopopbrengst huurwoningen	**811**	**792**
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	858	448
Af: Verkoopkosten	15	6
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	-	2
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	-	1
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	640	300
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	**203**	**139**

14. Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Verkoop vastgoed in ontwikkeling		
Verkoopopbrengst	2.245	-
Af: Verkoopkosten		
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	2	-
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.254	-
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	**988**	**-**

15. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.454	-6.777
15.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.732	39.582
15.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-93	100
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**62.093**	**32.905**

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein 31 woningen	0	-1.337
Afboeking onrendabele investering, Viaductweg	-72	-202
Afboeking onrendabele investering, Koninginneweg nieuwbouw	0	-1.557
Afwaardering tot grondwaarde, Koninginneweg bestaand	0	-3.681
Verlies onderhanden werk Koninginneweg nieuwbouw	-31	-
Terugname onrendabele investering, Koninginneweg nieuwbouw	1.557	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**1.454**	**-6.777**

	2025	**2024**

15.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Resultaat herwaardering vastgoed in exploitatie	60.764	39.601
Geactiveerde productie eigen bedrijf	67	204
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	5	18
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	49	136
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	45	69
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**60.732**	**39.582**

15.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-28	474
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-65	-374
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	**-93**	**100**

16. Overige organisatiekosten

Obligo-inning	23	22
Bijdrage Aw	15	13
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	9	7
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	142	124
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	346	299
Totaal overige organisatiekosten	**535**	**465**

17. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	40	29
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v. exploitatie	10	11
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	162	148
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	43	47
Leefbaarheidskosten schone woonomgeving/overlast/veiligheid	44	128
Totaal leefbaarheid	**219**	**305**

	2025	2024

18. Totaal van financiële baten en lasten

18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	64
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2.529	2.534
Totaal saldo financiële baten en lasten	**2.489**	**2.470**

18.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Vrijval Vestia-lening	22	22
Rente liquide middelen	19	42
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**41**	**64**

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen banken	2.341	2.332
Rente leningen overheid	131	131
Disagio Waarborgfonds	12	12
Provisie lening bemiddeling	3	5
Overige rentelasten, bereidstellingsprovisie	5	7
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	36	47
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**2.528**	**2.534**

19. Belastingen

Schattingen
De acute Vpb-positie voor het jaar 2025 is bepaald op € 1.751.900. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, evenals de overgangsregeling voor de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Het door ons verwachte fiscale resultaat over het jaar 2025 bedraagt € 6.843.000.

Belastingdruk winst- en verliesrekening
De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastingen boekjaar	1.752	1.460
Mutatie latente belastingen actief	4	11
Afrekening acute belastingen 2019	-	-84
Afrekening acute belastingen 2023	-	-3
Afrekening acute belastingen 2024	-16	-
Totaal belastinglast	**1.740**	**1.384**

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belasting-last in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt 2,5% (2024: 3,55%).

De afwijking van het wettelijk belastingtarief is een gevolg van het verschil tussen het bepalen van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat en wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen (wordt fiscaal niet als resultaat aangemerkt). Hiernaast kunnen we een deel van het resultaat toevoegen aan de herinvesteringsreserve maar is er ook de maximering van de renteaftrek waardoor we een deel van onze rentelast niet kunnen aftrekken.

De aansluiting tussen het effectief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	%
Toepasselijk belastingtarief	25,60
Mutatie niet gewaardeerde verschillen vastgoed overig, in exploitatie en VOV	-23,15
Diverse mutaties	0,05
Effectief belastingtarief	**2,5**

Acute belastingen boekjaar
De acute Vpb-positie voor het jaar 2024 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 5,7 miljoen.

De post 'Acute belastingen boekjaar' is als volgt bepaald:		**2025 (x € 1.000)**
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening		67.963
Correctie vennootschapsbelasting		1.740
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		69.703
Permanente verschillen:		
Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)		6
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-15
		69.694
Tijdelijke verschillen:		
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen	-1.454	
ATAD-renteaftrekbeperking	182	
Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit	874	
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	225	
Fiscaal hogere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	-361	
Fiscaal te activeren leefbaarheid	4	
Fiscaal te activeren financieringskosten	-54	
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	93	
Fiscaal lagere afschrijvingen MVA	49	
Fiscaal hogere bedrijfslasten	-102	
Fiscale dotatie HIR	-1.544	
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	-60.763	
		-62.851
Fiscaal resultaat		**6.843**
Belastbaar bedrag		**6.843**
€ 200.000 x 19,0% (lage tarief)		38
€ 6.643.000 x 25,8% (hoge tarief)		1.714
Verschuldigde winstbelasting		**1.752**

Overige informatie

Balans per 31 december 2025

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	**275**	**-**		**275**
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	426.790	-		426.790
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		122.884		122.884
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.032	1.197		4.229
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	4.965	123		5.088
Totaal van vastgoedbeleggingen	**434.787**	**124.204**		**558.991**
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	**1.299**	**-**		**1.299**
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	120.578		-120.578	-
Vordering op groepsmaatschappijen	12.324		-12.324	-
Latente belastingvordering(en)	140			140
Overige vorderingen	666			666
Totaal van financiële vaste activa	**133.708**	**-**	**-132.902**	**806**
Totaal vaste activa	**570.069**	**124.204**	**-132.902**	**561.371**
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	754	161		915
Overige voorraden	59	14		73
Totaal voorraden	**813**	**175**		**988**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	85	114		199
Belastingen en premies van sociale verzekering	41	11		52
Overige vorderingen	22	7		29
Overlopende activa	229	56		285
Totaal van vorderingen	**377**	**188**		**565**
Liquide middelen	**-10.079**	**10.279**		**199**
Totaal vlottende activa	**-8.889**	**10.642**		**1.752**
Totaal van activa	**561.180**	**134.846**	**-132.902**	**563.123**

Balans per 31 december 2025

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	355.363	78.733	-78.733	355.363
Overige reserves	46.873	22.299	-22.299	46.873
Resultaat na belastingen van het boekjaar	67.963	19.547	-19.547	67.963
Totaal van eigen vermogen	**470.199**	**120.579**	**-120.579**	**470.199**
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	-	-		-
Overige voorzieningen	91	23		114
Totaal voorzieningen	**91**	**23**		**114**
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.365			3.365
Schulden aan banken	80.775			80.775
Schuld aan groepsmaatschappij		12.324	-12.324	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.650	1.028		3.678
Overige schulden	14	4		18
Totaal van langlopende schulden	**86.804**	**13.356**	**-12.324**	**87.836**
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	232			232
Schulden aan banken	101			101
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1012	255		1.267
Belastingen en sociale verzekeringen	837	228		1.065
Onderhanden projecten		152		152
Overlopende passiva	1.904	253		2.157
Totaal van kortlopende schulden	**4.086**	**888**		**4.974**
Totaal van passiva	**561.180**	**134.846**	**-132.903**	**563.123**

Overige informatie

Balans per 31 december 2024

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	**254**	**66**		**320**
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	376.299			376.299
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		106.632		106.632
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.376	1.509		4.885
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	650	761		1.411
Totaal van vastgoedbeleggingen	**380.325**	**108.902**		**489.227**
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	**1.076**	**277**		**1.353**
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	101.113		-101.113	-
Vordering op groepsmaatschappijen	13.743		-13.743	-
Latente belastingvordering(en)	144			144
Overige vorderingen	666			666
Totaal van financiële vaste activa	**115.666**	**-**	**-114.856**	**810**
Totaal vaste activa	**497.321**	**109.245**	**-114.856**	**491.710**
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	264	295		559
Overige voorraden	40	10		50
Totaal voorraden	**304**	**305**		**609**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	42	33		75
Belastingen en premies van sociale verzekering	108	28		136
Overige vorderingen	171	30		201
Overlopende activa	152	41		193
Totaal van vorderingen	**473**	**132**		**605**
Liquide middelen	**-5.292**	**7.334**		**2.042**
Totaal vlottende activa	**-4.515**	**7.771**		**3.256**
Totaal van activa	**492.806**	**117.016**	**-114.856**	**494.966**

Balans per 31 december 2024

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	296.999	62.371	-62.371	296.999
Overige reserves	67.617	28.483	-28.483	67.617
Resultaat na belastingen van het boekjaar	37.619	10.259	-10.259	37.619
Totaal van eigen vermogen	**402.235**	**101.113**	**-101.113**	**402.235**
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	-	-		0
Overige voorzieningen	85	26		111
Totaal voorzieningen	**85**	**26**		**111**
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.597			3.597
Schulden aan banken	79.775			79.775
Schuld aan groepsmaatschappij		13.743	-13.743	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.942	1.300		4.242
Overige schulden	31	8		39
Totaal van langlopende schulden	**86.345**	**15.051**	**-13.743**	**87.653**
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	224			224
Schulden aan banken	99			99
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	932	181		1.113
Belastingen en verzekeringen	1.221	185		1.406
Overlopende passiva	1.665	460		2.125
Totaal van kortlopende schulden	**4.141**	**826**		**4.967**
Totaal van passiva	**492.806**	**117.016**	**-114.856**	**494.966**

Winst en verliesrekening over 2025

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	13.682	4.135		17.817
Opbrengsten servicecontracten	384	117		501
Lasten servicecontracten	384	117		501
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	999	239		1.238
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.203	1.228		6.431
Overige directe operationele lasten expl. bezit	1.027	270		1.297
Totaal van nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**6.453**	**2.398**		**8.851**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.810	1.788	-415	3.183
Toegerekende organisatiekosten	55	20		75
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-1.176	-1.333	415	-2.094
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**579**	**435**	**-**	**1.014**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	2.242		2.242
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.254		-1.254
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**988**		**988**
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	1.498	-44		1.454
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	44.187	16.545		60.732
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	-54	-39		-93
Totaal van waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	**45.631**	**16.462**		**62.093**
Overige organisatiekosten	**434**	**101**		**535**
Kosten omtrent leefbaarheid	**177**	**42**		**219**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	288	4	-252	40
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.529	252	-252	2.529
Totaal van financiële baten en lasten	**-2.241**	**-248**	**-**	**-2.489**
Totaal van resultaat voor belastingen	**49.811**	**19.892**	**-**	**69.703**
Belastingen	-1.395	-345		-1.740
Resultaat uit deelnemingen	19.547	-	-19.547	-
Totaal van resultaat na belastingen	**67.963**	**19.547**	**-19.547**	**67.963**

Winst en verliesrekening over 2024

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	12.583	3.864		16.447
Opbrengsten servicecontracten	329	88		417
Lasten servicecontracten	329	88		417
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	917	247		1.164
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.569	1.095		5.664
Overige directe operationele lasten expl. bezit	954	258		1.212
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**6.143**	**2.264**		**8.407**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	709	2.159		2.868
Toegerekende organisatiekosten	-12	-3		-15
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-448	-1.474		-1.922
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**249**	**682**	**-**	**931**
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-6.759	-18		-6.777
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	31.555	8.027		39.582
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	92	8		100
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**24.888**	**8.017**		**32.905**
Overige organisatiekosten	**373**	**92**		**465**
Kosten omtrent leefbaarheid	**243**	**62**		**305**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	332	9	-277	64
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.534	277	-277	2.534
Totaal van financiële baten en lasten	**-2.202**	**-268**	**-**	**-2.470**
Totaal van resultaat voor belastingen	**28.462**	**10.541**	**-**	**39.003**
Belastingen	-1.102	-282		-1.384
Resultaat uit deelnemingen	10.259		-10.259	-
Totaal van resultaat na belastingen	**37.619**	**10.259**	**-10.259**	**37.619**

Kasstroomoverzicht over 2025

Operationele activiteiten	**Daeb**	**Niet-Daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**
Ontvangsten				
Huurontvangsten	13.701	4.111		17.812
Vergoedingen	180	50		230
Overige bedrijfsontvangsten	140	33		173
Ontvangen interest	285	8	-252	42
Saldo ingaande kasstromen	**14.306**	**4.202**	**-252**	**18.257**
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.652	427		2.079
Onderhoudsuitgaven	3.489	828		4.318
Overige bedrijfsuitgaven	2.832	700		3.532
Betaalde interest	2.516	252	-252	2.516
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	35	3		38
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	33	10		43
Vennootschapsbelasting	1.730	430		2.160
Saldo uitgaande kasstromen	**12.287**	**2.650**	**-252**	**14.686**
Totaal van kasstroom uit operationele act.	**2.019**	**1.552**	**-**	**3.571**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.789	1.441	-415	2.815
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	-	2.427		2.427
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	**1.789**	**3.868**	**-415**	**5.242**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	10.286	-		10.286
Nieuwbouw koop	-	623		623
Verbeteruitgaven	150	3		153
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	316	415	-415	316
Investeringen overig	62	16		78
Totaal van verwerving van MVA	**10.814**	**1.057**	**-415**	**11.456**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-9.025**	**2.811**	**-**	**-6.214**
Ontvangsten overig	1.418		-1.418	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-7.607**	**2.811**	**-1.418**	**-6.214**
Transport	**-5.588**	**4.363**	**-1.418**	**-2.643**

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	**-5.588**	**4.363**	**-1.418**	**-2.643**
Nieuwe te borgen leningen	1.100			1.100
Aflossing ongeborgde leningen		1.418	1.418	-
Afgeloste geborgde leningen	299			299
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**801**	**1.418**	**1.418**	**801**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-4787**	**2.945**	**-**	**-1.842**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.293	7.334		2.041
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**-10.080**	**10.279**		**199**

Kasstroomoverzicht over 2024

Operationele activiteiten	**Daeb**	**Niet-Daeb**	**Eliminaties**	**Totaal**
Ontvangsten				
Huurontvangsten	12.590	3.877		16.467
Vergoedingen	215	37		252
Overige bedrijfsontvangsten	114	29		143
Ontvangen interest	277		-277	-
Saldo ingaande kasstromen	**13.196**	**3.943**	**-277**	**16.862**
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.624	419		2.043
Onderhoudsuitgaven	2.980	582		3.562
Overige bedrijfsuitgaven	2.727	635		3.362
Betaalde interest	2.298	277	-277	2.298
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	32	3		35
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	111	28		139
Vennootschapsbelasting	325	82		407
Saldo uitgaande kasstromen	**10.097**	**2.026**	**-277**	**11.846**
Totaal van kasstroom uit operationele act.	**3.099**	**1.917**	**-**	**5.016**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	715	2.159		2.874
Verkooppontvangsten grond	410	193		603
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	**1.125**	**2.352**	**-**	**3.477**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	14.881	654		15.535
Verbeteruitgaven	446	63		509
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	302		302
Investeringen overig	113	30		143
Totaal van verwerving van MVA	**15.440**	**1.049**	**-**	**16.489**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-14.315**	**1303**	**-**	**-13.012**
Ontvangsten overig	1.393		-1.393	-
Totaal van kasstroom uit Investeringsactiviteiten	**-12.922**	**1303**	**-1.393**	**-13.012**
Transport	**-9.823**	**3.220**	**-1.393**	**-7.996**

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	**-9.823**	**3.220**	**-1.393**	**-7.996**
Nieuwe te borgen leningen	22.400			22.400
Aflossing ongeborgde leningen		1.393	1.393	-
Afgeloste geborgde leningen	12.588			12.588
Totaal van kasstroom uit Financieringsactiviteiten	**9.812**	**1.393**	**1.393**	**9.812**
Toename (afname) van geldmiddelen	**- 11**	**1.827**	**-**	**1.816**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.281	5.507		226
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**-5.292**	**7.334**		**2.042**

Bezoldiging topfunctionarissen over 2025

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Leidinggevende topfunctionarissen

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

Gegevens 2025, bedragen x € 1		
Naam	**A.J. Allewijn-Bakker**	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12/2025	01/01 - 31/12/2024
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	133.403	118.114
Beloning betaalbaar op termijn	19.754	17.283
Subtotaal	153.157	135.397
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	154.000	146.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	**153.157**	**135.397**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t./ n.v.t.	n.v.t./ n.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Conform de WNT valt de directeur-bestuurder in beloningscategorie D. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500 per 31 december 2025 en een inwonertal tussen de 40.001 en de 60.000 per 1 januari 2025. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 154.000.
Onze directeur-bestuurder rijdt een auto van de zaak. Hiernaast hebben wij de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet vallen onder het beloningsbeleid, verstrekt.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2025 bedraagt € 59.558 en is naar individuele commissaris te specificeren:

Gegevens 2025, bedragen x € 1					
Naam	C.J. Schippers	N. van Winsen	E.J. Verdegaal	G.J.M. Giele	C.F van Bergenhene-gouwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Functievervulling	1/1 – 31/12	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.480	4.118	12.320	12.320	12.320
Ind. toep. bez.max.	23.100	5.147	15.400	15.400	15.400
Onversch. betaald	-	-	-	-	-
Bezoldiging	**18.480**	**4.118**	**12.320**	**12.320**	**12.320**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toege-staan	n.v.t../n.v.t..	n.v.t../n.v.t..	n.v.t../n.v.t..	n.v.t../n.v.t..	n.v.t../n.v.t..
Toelicht. vordering	n.v.t..	n.v.t..	n.v.t..	n.v.t..	n.v.t..

Gegevens 2024, bedragen x € 1						
Naam	R.C. Nulkes	C.J. Schip-pers	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verde-gaal	G.J.M. Giele	C.F van Bergenhene-gouwen
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vicevoorz.	Lid	Lid	Lid
Functievervulling	1/1 - 15/5	16/5 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	6.510	11.010	11.680	11.680	11.680	11.680
Ind. toep. bez.max.	8.138	13.762	14.600	14.600	14.600	14.600
Onversch. betaald	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	6.510	11.010	11.680	11.680	11.680	11.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toege-staan	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.
Toelicht. vordering	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Conform de WNT valt de raad van commissarissen in categorie D. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500 per 31 december 2025 en een inwonertal tussen de 40.001 en de 60.000 per 1 januari 2025. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 23.100 voor de voorzitter en € 15.400 voor de leden.

Accountantskosten en fiscaal advies over 2025

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie Verstegen behoort, zijn als volgt:

Verstegen 2025 (x € 1.000)	Accountancy	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening inclusief dVi	80	80
Totaal	**80**	**80**

BDO 2025 (x € 1.000)	Fiscaal	Totaal
Vennootschapsbelasting	37	37
Projecten en subsidies	1	1
Totaal	**38**	**38**

De hierboven vermelde cijfers bij ‘Onderzoek van de jaarrekening’ geven de kosten van het onderzoek over dat jaar weer, ongeacht of deze kosten in het betreffende boekjaar zijn verwerkt. Tussen deze opstelling en de in de winst – en verliesrekening opgenomen opstelling kunnen verschillen optreden

Ondertekening van de jaarrekening per 31 december 2025

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2026

Anneke Allewijn-Bakker
Directeur-bestuurder

raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 juni 2026.

Mevrouw C.J. Schippers
Voorzitter

De heer E.J.H.C. Verdegaal
Vicevoorzitter

De heer G.J.M. Giele
Lid

Mevrouw C.F. van Bergenhenegouwen
Lid

Mevrouw N. van Winsen
Lid

Overige gegevens

Controleverklaring

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.