

Jaarverslag 2025

Periode | 1 januari – 31 december





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Algemeen	4
Hoofdstuk 2. Verslag Raad van Commissarissen	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18
Hoofdstuk 3. Bestuursverslag	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	26
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	27
3.5 Duurzaamheid	29
3.6 Nieuwbouw	30
3.7 Strategisch voorraadbeleid	31
3.8 Leefbaarheid	32
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	33
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	34
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	35
3.12 Aedes Benchmark	36
3.13 Financiën	38
Hoofdstuk 4. Organisatie	48
4.1 Missie en profiel	49
4.2 Governancecode	50
4.3 Stakeholders	51
4.4 Bestuur	52
4.5 De vereniging	53
4.6 Werkorganisatie	54
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	55
Hoofdstuk 5. Inhoudsopgave jaarrekening 2025	58





Hoofdstuk 1: Algemeen



1. Algemeen

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Naam van de toegelaten instelling:	Groen Wonen Vlist
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:	Gemeente Krimpenerwaard
Adres:	Amaliahof 40 2851 XM Haastrecht
Bereikbaarheid:	Telefoonnummer: 0182 502100 E-mailadres: info@groenwonenvlist.nl
Datum laatste statutenwijziging:	24 december 2018
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:	6 november 1947, nummer 47
Nieuw besluit:	Akte d.d. 1 februari 1995
Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken:	V 46.40.83
RSIN:	003440126
AW:	L1573
Nummer inschrijving in het Handelsregister:	Nummer 29012831
Datum van oprichting:	3 november 1947





Hoofdstuk 2: Verslag van de Raad van Commissarissen

2. Verslag Raad van Commissarissen

Inhoudsopgave

2.1 Algemeen	7
2.2 Taken en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18



2.1 Algemeen



1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

In het afgelopen jaar heeft de Raad van Commissarissen (RvC) haar toezichthoudende en adviserende rol binnen Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist uitgevoerd, zoals vastgelegd in de statuten en het Reglement voor de Raad van Commissarissen.

Rol en taken van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen ziet toe op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de vereniging en de in stand gehouden onderneming. Daarnaast vervult de Raad de rol van werkgever van de directeur-bestuurder en ondersteunt zij het bestuur met advies. Bij de uitoefening van haar taken richt de Raad zich op het belang van de vereniging, de onderneming, het maatschappelijk belang en de belangen van de betrokken stakeholders.

Toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op onder andere:

- de realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- de kwaliteit van de dienstverlening;
- de strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- het doen van (des)investeringen;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van wet- en regelgeving;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

Het bestuur stelt de Raad ten minste eenmaal per jaar schriftelijk op de hoogte van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de vereniging.

Verantwoordelijkheden

Daarnaast is de RvC verantwoordelijk voor:

- het waarborgen van de openbaarmaking, naleving en handhaving van de corporate governance-structuur van de vereniging;
- het goedkeuren van de jaarlijkse begroting, evenals andere belangrijke besluiten van het bestuur;
- Het vaststellen van de jaarrekening en andere jaarstukken;
- het benoemen van de externe accountant van de vereniging;
- het evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, van zichzelf als Raad, en van de individuele leden.

Ontwikkeling en deskundigheid

De Raad zorgt ervoor dat de kennis en vaardigheden van de leden behouden blijven en verder worden ontwikkeld. Dit waarborgt dat de Raad, met inachtneming van relevante wet- en regelgeving, geschikt blijft voor haar toezichthoudende functie.

Formele basis

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat openbaar beschikbaar is op de website van de vereniging.





2.1 Algemeen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij haar taken en bevoegdheden in 2025 heeft uitgevoerd, passend binnen het kader van een maatschappelijk verantwoorde organisatie.

Toezichtkader

Als toezichtkader hanteert de Raad de geldende landelijke wet- en regelgeving, haar eigen reglementen, de vastgestelde begrotingen, het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken. Dit kader heeft de Raad in 2025 ondersteund bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de voortgang van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat zij haar taken naar behoren heeft uitgevoerd. Vanwege de beperkte omvang van de Raad zijn geen kerncommissies ingesteld.

Procedure en werving nieuw lid RvC

Binnen de RvC is per 1 oktober 2025 een vacature ontstaan wegens het einde van de benoemingstermijn van mevrouw P.M.C van Straaten - De Vries. Met ondersteuning van adviesbureau Atrivé is de werving en selectie opgestart voor een nieuw lid. Het betreft hier een regulier lid. Door de RvC is in overleg met de directeur-bestuurder een profielschets opgesteld en heeft er een openbare werving via diverse advertentiekanalen plaatsgevonden. Vervolgens heeft de selectiecommissie met een aantal potentiële kandidaten een gesprek gevoerd. Waarna de heer P.C. van Dijk is benoemd tot nieuw lid van de RvC. De selectiecommissie bestond uit twee leden van de RvC en directeur-bestuurder als adviseur.

Procedure en werving nieuwe accountant

In verband met de maximale termijn van 10 jaar van de voorgaande controlerend accountant heeft de RvC in 2024 gesprekken gevoerd met twee accountantsbureaus. Op basis van selectiecriteria zijn beide bureaus beoordeeld. De controle van verslagjaar 2025 is voor de eerste keer uitgevoerd door de nieuw benoemde accountant Qconcepts.





2.2 Taken en werkwijze

Om haar toezichhoudende taak goed uit te voeren, heeft de Raad van Commissarissen zich gedurende het boekjaar regelmatig, zowel mondeling als schriftelijk, door het bestuur (de directeur-bestuurder) laten informeren over de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten ten opzichte van de beoogde doelstellingen, en relevante interne en externe ontwikkelingen.

Vergaderingen en overleg

In 2025 heeft de Raad de volgende stappen ondernomen om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

- Zeven vergaderingen met het bestuur;
- Overleg in kleiner verband, bijvoorbeeld rondom specifieke projecten;
- Tweewekelijkse afstemming tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder;
- Eén overleg met de huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV);
- Overleg met de accountant over financiële documenten en de administratieve organisatie;
- Gesprekken van de huurderscommissaris met HB HSV;
- Deelname aan meerdere opleidingsprogramma's.

Goedkeuring van belangrijke stukken

Tijdens het boekjaar heeft de Raad de volgende stukken goedgekeurd:

- Jaarverslag en jaarrekening 2024;
- Controleplan en controleaanpak 2025 van Qconcept (accountant);
- Viermaandelijke managementrapportages;
- Investeringsstatuut Groen Wonen Vlist;
- Gewijzigde statuten en reglementen: bestuursreglement, reglement van de Raad van Commissarissen, huishoudelijk reglement, treasury statuut en reglement financieel beleid en beheer;
- Prestatieafspraken 2025;
- Portefeuillestrategie;
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting;
- Financiële meerjarenprognose met scenario's;
- Bestuurlijk jaarplan 2026.

Besluiten van de Raad

Daarnaast heeft de Raad besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- Opdracht aan BDO voor aanpassing van statuten en reglementen;
- Toetreding van de heer P.C. van Dijk tot de Raad van Commissarissen;
- Zelfevaluatie onder begeleiding van een externe deskundige van Atrivé;
- Controleopdracht aan de accountant;
- Vaststelling van de klasse-indeling voor de WNT op klasse B;
- Voortgangs- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder;
- Beoordeling en vaststelling van de bezoldiging van de directeur-bestuurder.



2.2 Taken en werkwijze



Andere besproken onderwerpen

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2025 diverse onderwerpen besproken die door de directeur-bestuurder zijn voorgelegd, waaronder:

- De voortgang van diverse **nieuwbouwprojecten** en de uitvoering van het **duurzaamheidsbeleid**;
- De jaarlijkse **huurverhoging 2025**;
- Verdere **digitalisering van werkprocessen en het archief**;
- De **financieringsbehoefte** op korte en langere termijn;
- **Strategiesessie** over de portefeuillestrategie;
- De **doelmatigheid van ingezette middelen**, op basis van managementrapportages, resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang van onderhoud en andere processen;
- **Bewonersparticipatie**;
- Landelijke en regionale **prestatieafspraken Wonen**;
- Samenwerking met **Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk en Vlist**;
- Actuele **ontwikkelingen op de woningmarkt**;
- De **woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard**;
- **Prestatieafspraken 2024–2027** met de gemeente Krimpenerwaard;
- **Personele zaken** binnen de organisatie.

De Raad van Commissarissen beoordeelt het functioneren van de accountant als **positief**. De samenwerking met de accountant verloopt naar tevredenheid.





2.3 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen telde eind 2025 drie leden.

In de onderstaande tabel is meer gedetailleerde informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad, inclusief het rooster van aftreden. In 2025 heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een externe deskundige. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis op een voldoende niveau en is er sprake van voldoende diversiteit binnen de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig en hebben alle leden een actieve bijdrage geleverd.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2025

Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie / Nevenfunctie	Jaar van aantreden / aftreden	Her-kies-baar
Mevr. Drs. P.G. Tanja	1967	Voorzitter	• Clustermanager bij de gemeente Dordrecht • Voorzitter RvC woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer • Commissaris RvC Woningstichting Land van Altena • Lid werkgroep Verbreding Werkgeversrol van de RvC bij de VTW	2020-2024/2028	Nee
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – de Vries MRE	1971	Lid Vice-voorzitter	• Expert vastgoed en infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf	2017/2025	Nee
Dhr. M. de Jong RA MSc	1986	Huurderscommissaris Vice-voorzitter	• Manager Finance & Control HW Wonen	2024/2028	Ja
Dhr. Drs. P.C. van Dijk	1986	Lid	• Gemeente Nieuwkoop: - Afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf - Teamleider projecten, grondzaken & vastgoed	2025/2029	Ja

Lidmaatschap en deskundigheidsbevordering

De Raad van Commissarissen is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Op basis van dit lidmaatschap ontvangt de Raad regelmatig adviezen, rapporten en relevante literatuur over volkshuisvesting en het bijbehorende toezicht. Daarnaast heeft de Raad in 2025 deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten, waaronder die georganiseerd door de VTW, ter verdere verdieping van de deskundigheid.





2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat haar leden te allen tijde onafhankelijk blijven. In 2025 hebben de leden hun taken volledig onafhankelijk uitgevoerd, inclusief het lid dat door de huurders is voorgedragen.

In het verslagjaar heeft geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Commissarissen een materiële invloed hadden op de vereniging of op de betrokken bestuurders en commissarissen.

Aan de Raad zijn geen geldleningen of garanties verstrekt. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met hun positie binnen de Raad of het bestuur.

De Raad hanteert een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**



2.5 Honorering Raad van Commissarissen

De vergoedingen voor de Raad van Commissarissen bedroegen in 2025:

Honorering Raad van Commissarissen	
Naam	Honorering
Mevr. P.G. Tanja	€15.720,-
Mevr. P.M.C. van Straaten - de Vries	€7.666,19
Dhr. M. de Jong	€10.452,90
Dhr. P.C. van Dijk	€2.785,10
Totaal	€36.624,19,-

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025





2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal vijf PE-punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij in drie jaar tijd 108 punten moet behalen. Zowel de Raad van Commissarissen als de directeur-bestuurder heeft in 2025 voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2025
Mevr. P.G. Tanja	5
Mevr. P.M.C. van Straaten - de Vries	1
Dhr. M. de Jong	31
Dhr. P.C. van Dijk	5
Dhr. G.W.H. Kamps (directeur-bestuurder)	34





2.7 Werkgeversrol

Per 1 juni 2021 is de Raad van Commissarissen een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de heer G.W.H. Kamps. Zijn aanstelling als directeur-bestuurder heeft een initiële looptijd van vier jaar. Per 1 juni 2025 is de heer Kamps herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar. Met deze herbenoeming spreekt de Raad van Commissarissen opnieuw het vertrouwen uit in de directeur-bestuurder en in zijn manier van leidinggeven.

De heer Kamps heeft per 1 juni 2026 een nieuwe dienstbetrekking elders aanvaard en Groen Wonen Vlist verlaten.

De bezoldiging van de heer Kamps over het jaar 2025, conform de Wet normering topinkomens (WNT), is als volgt:

- **Beloning over het jaar:** € 97.264,-
- **Pensioenbijdrage werkgever:** € 16.051,-

In 2025 heeft de heer Kamps zeven weken onbetaald verlof opgenomen in het kader van een sabbatical.

De heer Kamps heeft een bedrijfsauto tot zijn beschikking. Verder zijn geen vaste of variabele onkostenvergoedingen toegekend.





2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het borgingstegoed van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn door de Raad van Commissarissen besproken. Hieruit blijkt dat de voorgenomen activiteiten financieel in lijn zijn met de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie is in staat haar verplichtingen na te komen, waardoor het financieel voortbestaan gewaarborgd is.

**1) Algemeen****2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**



2.9 Afsluiting

De Raad van Commissarissen wil zijn waardering uitspreken voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het jaar 2025 was een uitdagend jaar, waarin een stevig fundament werd gelegd op basis van ambitieuze plannen.

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet, waaronder de ingebruikname van een nieuw primair systeem, de oplevering van twee nieuwbouwlocaties en voortgang in de verduurzaming van het woningbestand. Daarnaast hebben personele wisselingen plaatsgevonden binnen de organisatie. Ondanks deze bijzondere omstandigheden hebben de medewerkers uitstekend werk geleverd, met voortdurend oog voor onze huurders en samenwerkingspartners.

De Raad spreekt haar dank en complimenten uit voor de inzet, betrokkenheid en professionaliteit van het bestuur en de medewerkers.

**1) Algemeen****2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**



2.10 Goedkeuring jaarverslag

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de jaarstukken een juist en volledig beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad heeft zich achter deze stukken gesteld en ze goedgekeurd, zoals voorgeschreven in de statuten. Vervolgens zijn de jaarstukken ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering, die de jaarrekening op 22 juni 2026 heeft vastgesteld.



Mevr. P.G. Tanja (voorzitter)



Dhr. M. de Jong (huurderscommissaris & vice-voorzitter)



Dhr. P.C. van Dijk (lid)





Hoofdstuk 3: Bestuursverslag



3. Bestuursverslag

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025

Inhoudsopgave

3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten primaire doelgroep	22
3.3 Woningbezit	26
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	27
3.5 Duurzaamheid	29
3.6 Nieuwbouw	30
3.7 Strategisch voorraadbeleid	31
3.8 Leefbaarheid	32
3.9 Samenwerking met de gemeente	33
3.10 Samenwerking met corporaties	34
3.11 Betrekken van huurders	35
3.12 Aedes Benchmark	36
3.13 Financiën	38





3.1 Inleiding

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**

In 2025 is met volle toewijding gewerkt aan de uitvoering van ons koersplan “**Samen Bouwen aan Groen Wonen**”, dat als leidraad dient voor de vier pijlers **Duurzaamheid, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Leefbaarheid**. Het team heeft zich gericht op het realiseren van de in het plan vastgestelde ambities en belangrijke stappen gezet in de uitvoering hiervan.

Afgelopen jaar was een bijzonder jaar waarin het team van Groen Wonen Vlist en haar partners hebben laten zien dat ondanks een stevige werkdruk we veerkrachtig zijn en doorzettingsvermogen hebben laten zien. Ons ERP systeem (waar we dagelijks mee werken) is vervangen en dat bracht naast het lopende werk extra druk met zich mee. We mogen trots zijn op hoe we dit samen hebben weten te realiseren naast de oplevering van twee grote nieuwbouwprojecten en de afronding van het verduurzamingsproject Fazanthof/Kievietslaan in Stolwijk.

Het centraal stellen van onze huurders blijft een prioriteit. Ook in 2025 laten de Aedes-benchmarkcijfers zien dat onze dienstverlening hoog wordt gewaardeerd: **nieuwe huurders gaven een 8,3, bij reparatieverzoeken scoorden we een 8,5 en vertrekkende huurders een 8,1 (triple A)**. Deze resultaten zijn een bevestiging van de inzet en kwaliteit van het team.

In regio Midden-Holland worden afspraken voorbereid die ingrijpende gevolgen hebben voor de koers van woningcorporaties. Wendbaarheid en flexibiliteit blijven hierbij essentieel, en de samenwerking met gemeenten en andere corporaties begint duidelijke resultaten op te leveren. In dit kader is intensief gewerkt aan de **prestatieafspraken 2024–2027**, zodat de doelstellingen uit het koersplan samen met partners gerealiseerd kunnen worden.

De **nieuwbouwprojecten aan de Rembrandtlaan en Hoflaan in Stolwijk** zijn in 2025 succesvol opgeleverd, goed voor in totaal **69 woningen**. De woningen zijn met veel enthousiasme in gebruik genomen door de nieuwe bewoners. Het realiseren van deze projecten ging gepaard met veel mutaties, maar het resultaat biedt talrijke woningzoekenden een nieuwe, duurzame en betaalbare woning. Daarnaast zijn in 2025 diverse **haalbaarheidsstudies** opgestart. Dit is het gevolg van de nieuwe woonvisie, waarin is bepaald dat nieuwbouwprojecten minimaal 30% sociale huur moeten bevatten. Dit biedt perspectief voor woningzoekenden en draagt bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Het **verduurzamingsproject aan de Fazanthof** is afgerond, inclusief de installatie van warmtepompen. De woningen aan de **Karekietstraat** zijn nog niet aangesloten vanwege het complexe vraagstuk van netcongestie, waardoor enige vertraging is ontstaan.

De **bewonersparticipatie** stond ook in 2025 hoog in het vaandel. In het voor- en najaar zijn **buurtborrels** georganiseerd, met goede opkomst en veel positieve reacties. Thema's waren onder meer bewonersparticipatie, de koers voor de toekomst en de verdere ontwikkeling van Vlist als woongebied.

Met het oog op de toekomst blijft Groen Wonen Vlist zich inzetten om de ambities uit het koersplan te realiseren. Ondanks de uitdagingen van een omvangrijk programma van activiteiten en projecten, hebben het team en onze partners laten zien dat wij een waardevolle bijdrage leveren aan de leefomgeving van onze huurders en het werkgebied.

Met dit verslag legt Groen Wonen Vlist graag verantwoording af aan haar omgeving.





3.2 Huisvesten primaire doelgroep

De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het bieden van huisvesting aan de **beoogde doelgroep**: mensen die op eigen kracht niet in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Per 1 januari 2025 gelden de volgende **toewijzingseisen**:

- **Inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens**: €49.669 per jaar
- **Inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens**: €54.847 per jaar

Daarnaast geldt een **toewijzingspercentage** van 92,5% van de beschikbare woningen voor de beoogde doelgroep; de resterende 7,5% kan vrij worden toegewezen.

In 2025 heeft Groen Wonen Vlist in totaal 140 **woningen toegewezen**, waarvan **138 woningen aan de primaire doelgroep** zijn toegewezen. Hiermee voldoet de corporatie aan de gestelde norm. Dankzij de **oplevering van de nieuwbouwprojecten in Stolwijk** is het aantal toegewezen woningen ten opzichte van voorgaande jaren aanzienlijk gestegen, wat bijdraagt aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden.

De woningtoewijzing wordt uitgevoerd in samenwerking met de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Krimpenerwaard, via het gezamenlijke geautomatiseerde **woonruimteverdelingssysteem**. Beschikbare woningen worden dagelijks gepubliceerd op de website www.wonenindekrimpenewaard.nl en zijn daar minimaal één week zichtbaar. Toewijzing vindt plaats op basis van de **langste inschrijfduur** van kandidaten die voldoen aan de gestelde voorwaarden in de advertentie.

Op dit moment staan ongeveer **12452 woningzoekenden** ingeschreven bij 'Wonen in de Krimpenerwaard', waarvan ongeveer 546 uit Haastrecht, 663 uit Stolwijk en 54 uit de kern Vlist. In 2025 hebben circa **2.360 huishoudens zich nieuw ingeschreven**. Ongeveer 58% van de woningzoekenden is een éénpersoonshuishouden, 29% zijn tweepersoonshuishoudens en 13% zijn 3-of meerpersoonshuishoudens. Van alle ingeschreven woningzoekenden is een klein deel (**ongeveer 24%**) actief op zoek naar een woning. Er is echter een duidelijke **stijgende lijn zichtbaar**: veel woningzoekenden schrijven zich in om inschrijfduur op te bouwen, waardoor hun kansen bij een toekomstige woningtoewijzing worden vergroot.

Passend toewijzen

In 2025 zijn 140 woningen toegewezen, daarvan zijn **95 woningen passend toegewezen**.

Van de 140 toegewezen woningen zijn:

- 40 nieuwe appartementen Rembrandtlaan
- 29 nieuwe senioren appartementen Hoflaan
- 71 overige woningen uit huidige bezit: van de 71 overige woningen zijn er **6 woningen met urgentie** en **6 woningen voor de huisvesting van statushouders** toegewezen:

Verhuringen naar doelgroep 2025; cumulatief	
Doelgroep	Aantal
Starters	17
Senioren 65+	12
Doorstromers	30
Urgentiekandidaten	6
Statushouders	6
Totaal	71





3.2 Huisvesten primaire doelgroep

Gemiddeld waren er **226 reacties per woning** die in 2025 zijn gepubliceerd. De gepubliceerde woningen werden gemiddeld na **4,5 aanbiedingen** geaccepteerd door de kandidaat-huurder. **De helft van de woningen** is toegewezen aan de eerste tot en met derde kandidaat; de overige woningen zijn toegewezen aan de vierde kandidaat of hoger.

Toewijzingen tot aftoppingsgrens (cumulatief)										
Periode	norm	2023-1	2023-2	2023-3	2024-1	2024-2	2024-3	2025-1	2025-2	2025-3
Toewijzingen		9	22	36	11	23	43	60	116	140
Toewijzingen tot aftoppingsgrens		8	21	28	8	17	26	42	80	95
Percentage	>66%	89%	95%	78%	73%	74%	61%	70%	69%	68%

Leegstanden

Huurdering, cumulatief in €				
Periode	2024-3	2025-1	2025-2	2025-3
<i>Reden leegstand</i>				
Onderhoud en aanbieding	30.790	32.267	40.021	45.605
Project	-	34.193	76.108	76.108
Verkoop	4.584	1.800	4.258	9.468
Overige	-	296	296	296
Totaal	35.374	68.556	120.682	131.477
<i>Huursom t/m periode</i>				
	7.183.604	2.513.933	5.205.845	8.050.695
Leegstand uitgedrukt in %	0,49%	2,73%	2,32%	1,63%
Norm	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%

Huurdering

De huurdering in 2025 bedroeg **€ 131.477**, wat overeenkomt met **1,63% van de totale huuropbrengsten**.

De hogere huurdering is vooral toe te schrijven aan het **latere ingaan van de huur** bij de nieuwbouwprojecten aan de **Rembrandtlaan** en **Hoflaan**, die in 2025 **vertraging hebben opgelopen**. Inmiddels zijn de woningen volledig in gebruik genomen. Het percentage huurdering exclusief nieuwbouw is 0,63%. Dit is onder de norm.





3.2 Huisvesten primaire doelgroep

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Conform het regionale convenant tussen de gemeenten worden woningzoekenden die uitstromen vanuit een instelling door de gemeente voorgedragen en via **directe bemiddeling** gehuisvest. Groen Wonen Vlist besteedt daarbij extra aandacht aan woningzoekenden die vanwege een beperking of andere niet-financiële omstandigheden moeilijk zelfstandig een woning kunnen vinden.

In **2025** zijn **3 woningen** beschikbaar gesteld voor deze doelgroep. **1 woning** is toegewezen binnen het kader van **Wonen Eerst**. Daarnaast is **1 woning** toegewezen met toepassing van de **hardheidsclausule** van de gemeente Krimpenerwaard.

Huisvesting van statushouders

Aan de gemeente Krimpenerwaard is gevraagd om in 2025 **90 statushouders** te huisvesten. Vanwege een achterstand uit voorgaande jaren moet in totaal **156 statushouders** worden gehuisvest. Het gaat hierbij om asielzoekers die in Nederland een verblijfsvergunning hebben gekregen, bijvoorbeeld omdat zij zijn gevlucht voor oorlog, geweld of vervolging.

Het huisvesten van alle statushouders is een aanzienlijke opgave. Groen Wonen Vlist stelt alles in het werk om passende woningen beschikbaar te stellen, maar aanvullend beleid vanuit de gemeente is noodzakelijk. Dit beleid wordt momenteel ontwikkeld, zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau.

Voor 2025 is de taakstelling, mede door de achterstand uit eerdere jaren, **niet volledig gehaald**. In totaal zijn **109 kandidaten** gehuisvest, waardoor nog **47 personen** moeten worden geplaatst. Groen Wonen Vlist heeft hiervoor **6 woningen** beschikbaar gesteld.

Huurverhoging

Per 1 juli 2025 heeft Groen Wonen Vlist de huurprijzen aangepast conform de geldende wet- en regelgeving. Voor 2025 gold een maximaal percentage van 5,0% per woning, en een huursom van 4,5 voor het geheel.

De huurverhoging werd bepaald op basis van het verschil tussen de toenmalige huur en de streefhuur. Woningen met een groter verschil kregen een hogere verhoging dan woningen met een kleiner verschil. Voor bewoners met een hoger inkomen werd een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast; dit betrof veertien huishoudens.

Woningen met een huur lager dan €300 per maand kregen een verhoging van minimaal €25 (één woning). Woningen met een energielabel EFG werden uitgesloten van huurverhoging; dit betrof 72 woningen. Voor woningen die in 2025 zijn verduurzaamd, gold een huurverhoging zoals opgenomen in het eerder genoemde overzicht, met uitzondering van bewoners die bewust hebben gekozen niet deel te nemen aan het verduurzamingsproject of in aanmerking kwamen voor inkomensafhankelijke huurverhoging.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg **4,32%**.

Huurverhoging percentages/ aantal						
Betreft:	0,00%	€ 50	3%	4,5%	5%	Totaal
Woningen	145	34	15	93	776	1063





3.2 Huisvesten primaire doelgroep

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025

Huurachterstanden

Per 31 december 2025 bedroeg de huurachterstand **0,54% van de bruto jaarhuur**, ruim binnen de norm van 1%. Het aantal huurachterstanden is over het jaar genomen **stabiel gebleven**, met een lichte stijging ten opzichte van voorgaande jaren.

Op dat moment stonden **8 vorderingen** uit bij de deurwaarder, met een totaalbedrag van circa **€ 22.544,-**. Voor huurachterstanden van meer dan twee maanden zijn **betalingsregelingen getroffen** of zijn afspraken gemaakt met de betreffende huurders.

Het actief monitoren van huurachterstanden blijft voor Groen Wonen Vlist van groot belang. Door tijdig in gesprek te gaan met huurders willen wij voorkomen dat financiële problemen leiden tot onnodige stress of andere negatieve gevolgen voor onze bewoners.

Woonfraude

Groen Wonen Vlist voert actief controles uit op mogelijke woonfraude. Bij twijfel over een woonsituatie vindt afstemming plaats met de gemeente, waarbij onder andere gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP), woonvergunningen en andere relevante documenten worden gecontroleerd. Ook wordt onderzocht of sprake is van ongeoorloofde onderverhuur. In 2025 zijn geen onregelmatigheden vastgesteld.





3.3 Woningbezit

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025

Woningvoorraad

Per 31 december 2025 omvat de woningvoorraad van Groen Wonen Vlist in totaal **1.066 woningen** (2024: 997). Het woningbezit is in de voorgaande jaren tijdelijk afgenomen als gevolg van de sloop van 42 duplexwoningen in 2022 en 2023. In 2025 zijn **69 nieuwbouwwoningen** opgeleverd en toegevoegd aan de woningvoorraad, waarmee deze weer op het gewenste niveau is gebracht.

De samenstelling van de woningvoorraad per 31 december 2025 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2025
< 1950	0
1951 t/m 1975	0
1976 t/m 2000	829
2001 t/m 2011	124
Vanaf 2012	32
Vanaf 2023	81
Totaal	1.066

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2025
Eengezinswoning (inclusief in aanbouw)	761
Etagewoning zonder lift	2
Duplexwoning	113
Etagewoning met lift	190
Totaal	1.066





3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025****Planmatig onderhoud**

De begroting voor het planmatig onderhoud (PO) in 2025 was vastgesteld op €541.689,-. In totaal is €612.007,- gerealiseerd. Dit betekent dat €70.318,- meer is uitgegeven dan begroot.

Onderstaand overzicht toont de belangrijkste oorzaken van dit verschil:

- Overloopposten 2024: €58.000,-
- Reinigen goten (toegevoegd aan begroting): €35.000,-

Het vervangen van de cv-ketels in de complexen Amaliahof en Hof van Stein is in 2025 uitgevoerd. Nog niet alle werkzaamheden zijn afgerond; deze lopen door naar 2026.

Contractonderhoud

In 2025 is €156.326,- aan contractonderhoud (CO) geboekt. Dit betreft voornamelijk kosten voortkomend uit bestaande contracten voor liften, deurdrangers, hydrofoorinstallaties, enzovoorts. Er is €8.074,- minder aan kosten geboekt. Dit heeft ermee te maken dat er minder storingen zijn geweest met kosten buiten het contract.

VvE-bijdrage

Jaarlijks betalen wij een VvE-bijdrage ten behoeve van het onderhoud van onze woningen binnen een VvE. In 2025 is een bedrag van €101.920,- betaald; dit is hoger dan de begroting.

Totaaloverzicht

Onderdeel	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Planmatig onderhoud (PO)	€541.689,-	€612.007,-	+ €70.318,-
Contractonderhoud (CO)	€164.400,-	€156.326,-	- €8.074,-
VvE bijdrage	€75.000,-	€101.920,-	+ €26.920
Totaal	€781.089,-	€870.253,-	- €89.164

Conclusie

In 2025 is in totaal €89.164,- meer uitgegeven dan begroot. De belangrijkste oorzaak hiervan is de overschrijding op de post planmatig onderhoud.





1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**Niet Planmatig Onderhoud**

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie categorieën:

1. **Reparatieonderhoud**
2. **Mutatieonderhoud**
3. **Dynamisch onderhoud**

De totale overschrijding voor het niet-planmatig onderhoud in **2025** bedraagt **€210.000,-**.

1. Reparatieonderhoud

Voor reparatieonderhoud is in 2025 meer uitgegeven dan begroot. De overschrijding ten opzichte van de begroting bedraagt €30.000,-, bij totale kosten van €285.000,-. In totaal is €53.000,- doorbelast ten laste van het serviceabonnement. In 2025 zijn 1.113 reparatieverzoeken uitgevoerd. Dit is inclusief €4.400,- voor het aanbrengen van individuele voorzieningen in het kader van het stimuleren van langer zelfstandig wonen.

2. Mutatieonderhoud

Voor 2025 werd uitgegaan van 70 woningmutaties; in werkelijkheid zijn 63 woningen gemuteerd. Hoewel het aantal mutaties lager uitviel dan begroot, lagen de gemiddelde mutatiekosten per woning hoger dan verwacht. Dit wordt met name veroorzaakt door ingrijpendere werkzaamheden bij mutaties, zoals het vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten. Daarnaast is bewust ingezet op het terugbrengen van tuinen naar een basiskwaliteitsniveau. De gemiddelde kosten per mutatiewoning bedroegen €16.000,-. Deze hogere kosten hangen samen met de doorstroming naar de nieuwbouwprojecten aan de Rembrandtlaan en de Badhuisstraat. De achtergelaten woningen moesten vaak volledig worden aangepakt vanwege een lange bewonersduur. De totale kosten voor mutatieonderhoud kwamen daarmee uit op €1.008.000,-, wat resulteert in een overschrijding van €134.000,-.

Bij mutaties worden de kosten voor het aanbrengen van nieuwe voorzieningen (bijvoorbeeld een tweede toilet in de badkamer) en asbestsanering geboekt op woningverbetering. In 2025 is in totaal €69.000,- op deze post geboekt.

3. Dynamisch onderhoud

Voor dynamisch onderhoud is in 2025 voor €79.194,70 (incl. btw) aan opdrachten verstrekt, terwijl €61.917,84 was begroot. Alle werkzaamheden zijn inmiddels afgerond, inclusief de verwerking van meer- en minderwerk. De uiteindelijke kosten bedragen €107.974,-.

De overschrijding van €46.056,- is voornamelijk het gevolg van het vervangen van badkamers die niet waren begroot, maar in 2025 zijn vernieuwd omdat herstel niet meer doelmatig was. Dit betrof vier adressen. Daarnaast zijn in de laatste maanden van 2024 nog diverse keukens en badkamers aangemeld voor vervanging, waardoor de opdrachtomvang al groter was dan oorspronkelijk begroot.

Conclusie

De overschrijding van het niet-planmatig onderhoud in 2025 wordt verklaard door:

- hogere mutatiekosten per woning als gevolg van omvangrijke werkzaamheden bij langdurig bewoonde woningen;
- urgente vervanging van badkamers, toiletten en keukens binnen het dynamisch onderhoud vanwege de technische staat;
- hogere gemiddelde kosten per reparatie.





3.5 Verduurzaming

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Aanbrengen van zonnepanelen

Het aantal aanvragen voor zonnepanelen is in 2025 verder afgenomen. Dit hangt samen met het afschaffen van de salderingsregeling, waardoor veel huurders terughoudend zijn met het aanvragen van zonnepanelen. In totaal zijn 12 nieuwe installaties geplaatst, waarvan 10 op leegkomende woningen. Groen Wonen Vlist blijft de mogelijkheden voor zonnepanelen aanbieden en ondersteunt huurders waar mogelijk bij het verduurzamen van hun woning, binnen de kaders van het beschikbare budget en de wettelijke regelingen. Brancheorganisatie Aedes volgt de ontwikkelingen rondom de salderingsregeling nauwgezet en is in gesprek over mogelijke oplossingen en toekomstbestendige alternatieven voor woningcorporaties en huurders.

Investerings duurzaamheid in € 1.000	Begroting		Prognose	Prognose
Betreft	In €	Kosten t/m	Einde werk	Gereed
Aanbrengen zonnepanelen				
zittende huurders/Mutatie 10 st.	43	43	43	2025
Energetische maatregelen	0		0	
Totaal	43	43	43	

Woningverbetering – individuele aanpak

Door de oplevering van de nieuwbouw in 2025 zijn, als gevolg van de uitstroom van zittende huurders, meer woningen beschikbaar gekomen binnen onze bestaande voorraad. Hierbij hebben wij de kansen benut om deze woningen individueel te verduurzamen. Inmiddels is bij 9 woningen dakisolatie van binnenuit aangebracht en zijn 5 nieuwe cv-installaties geplaatst. In totaal is €72.000,- aan kosten geboekt ten laste van dit project.

Verbeterproject Karekietstraat/Fazanthof

In 2025 zijn de opleverpunten van de projecten Fazanthof en Karekietstraat afgerond. Helaas zijn de warmtepompen en zonnepanelen van het project Karekietstraat in verband met netcongestie nog niet in werking. In 2025 is €72.000,- aan kosten geboekt ten laste van deze budgetten.

Verbeterproject Bernardstraat in Vlist

Er is besloten de woningen aan het Julianaplein 1-11 te vernieuwen. Deze woningen worden uit de begroting van het verbeterproject gehaald.

In 2025 is de ontheffing in het kader van de natuurwet verleend en is aanvullend funderingsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen aanleidingen naar voren gekomen om aanvullende maatregelen voor de fundering te treffen. Dit is positief, waardoor samen met onze ketenpartner de voorbereiding van het project is opgestart. In totaal is in 2025 €39.000,- aan kosten geboekt.

Aanpak2027–2030

In verband met de benodigde onderzoeken en ontheffingen in het kader van de natuurwet is het voor GWV niet mogelijk om in 2026 en 2027 nieuwe projecten te realiseren. In 2025 is daarom besloten om alle geplande projecten voor de periode 2026–2030 in 2026 voor te bereiden, in samenwerking met onze ketenpartner fa. Hagemans. Op deze manier blijven wij op koers en verwachten wij de opgelopen vertraging in te halen met een versnelde uitvoering in de periode 2027–2029. Dit is uiteraard onder de voorwaarde dat dit financieel verantwoord blijft binnen onze ratio's.





3.6 Nieuwbouw

In 2025 heeft Groen Wonen Vlist belangrijke stappen gezet met de oplevering van twee nieuwbouwprojecten in Stolwijk. Beide projecten zijn volledig opgeleverd en verhuurd, en de reacties van huurders laten zien dat zij zeer tevreden zijn over hun nieuwe woningen. De projecten dragen bij aan de ambitie van Groen Wonen Vlist om de woningvoorraad duurzaam, toekomstbestendig en afgestemd op de woonbehoeften van de regio te maken.

Rembrandtlaan – 40 appartementen

De 40 nieuwe appartementen aan de Rembrandtlaan zijn gerealiseerd op de plek van 30 eerder gesloopte, verouderde woningen. De oplevering in april 2025 markeert de voltooiing van een project dat niet alleen het woningaanbod vergroot, maar ook bijdraagt aan de vernieuwing van de buurt. De appartementen zijn ruimer, energiezuiniger en beter afgestemd op de huidige woonwensen van bewoners. Bij de inrichting is bijzondere aandacht besteed aan comfort, duurzaamheid en moderne voorzieningen, waardoor de nieuwe bewoners direct een hoogwaardig woonklimaat ervaren.

Hoflaan – 29 seniorenappartementen

Aan de Hoflaan zijn 29 moderne, energiezuinige appartementen opgeleverd, speciaal ontworpen voor senioren. Met de oplevering in juni 2025 speelt Groen Wonen Vlist in op de groeiende vraag naar passende woonruimte voor deze doelgroep. De appartementen bieden een combinatie van comfort, toegankelijkheid en een groene, centrale woonomgeving. De locatie, de indeling van de woningen en de voorzieningen zorgen ervoor dat bewoners zich direct thuis voelen en lang zelfstandig kunnen wonen.

Maatschappelijke waarde en toekomstperspectief

Beide projecten vormen een belangrijke bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt en versterken de leefbaarheid in Stolwijk. Ze laten zien dat Groen Wonen Vlist duurzaamheid, sociale verantwoordelijkheid en kwalitatief hoogwaardig bouwen effectief combineert. De succesvolle oplevering en de grote tevredenheid onder de nieuwe huurders benadrukken het belang van zorgvuldig gepland nieuwbouwbeleid dat aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de regio. Deze projecten vormen een solide basis voor verdere investeringen in duurzame, toegankelijke en toekomstbestendige woningen.





3.7 Strategisch voorraadbeleid

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Portefeuillestrategie 2025-2039

In november 2025 is de nieuwe Portefeuillestrategie 2025-2039 vastgesteld. Deze strategie is opgesteld op basis van actuele woningmarktonderzoeken, demografische prognoses, de warmtetransitie en lokale prestatieafspraken. Belangrijkste ontwikkelingen in ons werkgebied zijn de groei van het aantal huishoudens, een sterke toename van 75-plussers en de blijvende druk op de sociale huurmarkt. Dit vraagt om levensloopbestendige woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en betaalbare koopwoningen.

Op basis van de analyse blijkt een substantiële vastgoedopgave. Groen Wonen Vlist verwacht haar portefeuille met circa 225 woningen uit te breiden. Tegelijkertijd is het noodzakelijk om keuzes te maken richting de warmtetransitie, aangezien de gemeente geen collectief warmtenet faciliteert. Vooral nog ligt een individuele oplossing met warmtepompen het meest voor de hand, in combinatie met verdere isolatie van het bezit. Ook groeit de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Strategische denklijnen

De strategie richt zich op de volgende speerpunten:

- **Levensloopbestendig maken van bestaand bezit**
- **Toevoegen van geschikte woningen** om doorstroming te bevorderen
- **Sloop/nieuwbouw en verdichting**, inclusief optoppen van bestaande gebouwen
- **Versnelling van verduurzaming en kwaliteitsinvesteringen**, mits dit bijdraagt aan verjonging en verdichting

De financiële consequenties zijn doorgerekend en passen binnen de normeringen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en WSW.

Strategische keuzes

- **Duurzaamheid:** versnelling van de verduurzamingsopgave; in 2034 moeten 400 woningen toekomstklaar geïsoleerd zijn en 80 woningen aardgasvrij. Waar mogelijk wordt aardgasvrij gemaakt. Klimaatadaptatie en circulair werken worden geïntegreerd in projecten.
- **Betaalbaarheid:** betere isolatie draagt bij aan lagere woonlasten, terwijl de huren passend blijven voor de doelgroep.
- **Beschikbaarheid:** uitbreiding van de portefeuille met circa 225 woningen om het tekort aan sociale huurwoningen te verminderen.
- **Leefbaarheid:** actieve rol in de kernen door zichtbaarheid, ontmoeting en samenwerking met partners; ontwikkeling van toekomstvisies per kern samen met bewoners.
- **Kwaliteit vastgoed:** behoud en verbetering van bestaand bezit, gekoppeld aan verduurzaming en waar mogelijk levensloopbestendige aanpassingen. Nieuwbouw wordt volledig levensloopbestendig. Een beperkte verkoop vindt plaats om de betaalbare koopsector te bedienen; opbrengsten worden ingezet voor nieuwe investeringen.

De uitvoering van de strategie wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld op basis van actuele marktontwikkelingen.

Verkoop en aankoop van woningen

In 2025 heeft Groen Wonen Vlist geen woningen verkocht of aangekocht.

Sloop van woningen

In 2025 zijn er geen woningen gesloopt door Groen Wonen Vlist.





3.8 Leefbaarheid

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Leefbaarheid in de kernen

De leefbaarheid in Haastrecht, Stolwijk en Vlist blijft over het algemeen goed, maar staat onder druk door een verschuiving van een 'wij'-cultuur naar een meer individualistische 'ik'-cultuur. Dit vraagt van Groen Wonen Vlist een actieve en betrokken houding. Daarom werken wij nauw samen met maatschappelijke organisaties en andere partners in de gemeente Krimpenerwaard om leefbaarheid te bevorderen en mogelijke problemen tijdig aan te pakken.

Tuinen en achterpaden

Een terugkerend aandachtspunt is het onderhoud van tuinen en achterpaden door huurders. In 2019 is hiervoor het tuinenbeleid geïntroduceerd. Huurders die hun tuin goed onderhouden, ontvangen een compliment; anderen worden aangesproken op het naleven van de huurvoorwaarden. In 2025 zijn de tuinen in verschillende straten gecontroleerd en huurders die niet aan de afspraken voldeden, zijn aangesproken, wat in de meeste gevallen heeft geleid tot verbetering. Voor achterpaden blijven we afspraken maken met bewoners en blijven deze actief monitoren.

Burenoverlast

Burenoverlast komt gelukkig zelden voor, maar wanneer het optreedt, gaat het meestal om geluidsoverlast, zoals harde muziek of blaffende honden. Kleinere zaken worden direct opgelost; complexere gevallen kunnen langer duren, vooral als de overlastgever niet meewerkt. In 2025 hebben zich enkele pittige overlastzaken voorgedaan die extra aandacht vergden van de corporatie. Ernstige situaties worden gemeld bij het Meldpunt Zorg en Overlast Midden-Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig wordt overleg gepleegd met de wijkagent om passende maatregelen te nemen.

Vereenzaming van ouderen

Ouderen die alleen wonen lopen een verhoogd risico op vereenzaming en verwaarlozing. Groen Wonen Vlist werkt actief samen met **Welzijn Krimpenerwaard**, die signalerende huisbezoeken aflegt en sociale activiteiten organiseert. Waar mogelijk worden ruimtes in appartementencomplexen beschikbaar gesteld voor aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere initiatieven die sociale verbinding bevorderen.

Zorgnetwerk OGGZ K5-Gemeenten

Groen Wonen Vlist neemt deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten, samen met de gemeente Krimpenerwaard. Dit netwerk komt regelmatig bijeen om sociaal-maatschappelijke en problematische situaties te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen. Deze samenwerking stelt ons in staat snel en effectief te handelen bij overlast of zorgvragen.

Wijk- en Dorpsgericht Werken

In 2025 is verdere uitvoering gegeven aan wijk- en dorpsgericht werken, in samenwerking met partners en inwoners van de kernen. Het doel is de lokale verbinding te versterken, bewoners actief te betrekken bij leefbaarheidsprojecten en het gevoel van veiligheid en betrokkenheid te vergroten. Samen met **QuaWonen is een pleidooi opgesteld om dit verder te ontwikkelen binnen de prestatieafspraken, waarbij de komende jaren concrete stappen worden gezet.**





3.9 Samenwerking met stakeholders

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Gemeente Krimpenerwaard

De samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard wordt door Groen Wonen Vlist als positief en constructief ervaren. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau is er korte en efficiënte communicatie, waardoor processen soepel verlopen. De extra ambtelijke capaciteit die is ingezet voor het afhandelen van zaken en processen, heeft inmiddels duidelijk zijn vruchten afgeworpen.

In 2025 is er bestuurlijk overleg geweest met wethouder Wonen, Mw. Ria Boere, met nadruk op de woonvisie, prestatieafspraken en de nieuwbouwprojecten aan de Hoflaan en Rembrandtlaan. Wethouder Mw. Irma Bultman, verantwoordelijk voor het sociaal domein, blijft regelmatig aansluiten bij de federatieoverleggen.

De prestatieafspraken 2024–2027, gebaseerd op de vernieuwde woonvisie van de gemeente, vormen het kader voor de gezamenlijke inspanningen van gemeente en corporaties.

Federatie woningcorporaties Krimpenerwaard

Binnen de gemeente werken drie woningcorporaties samen in een federatief verband: **QuaWonen**, **Mozaïek Wonen** en **Groen Wonen Vlist**. Belangrijke onderwerpen zoals de woonvisie, prestatieafspraken, versnelling van woningbouw, urgenties, woonruimteverdeling en de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen worden regelmatig besproken.

De gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn vertaald naar individuele afspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Aedes en andere netwerken

Groen Wonen Vlist onderhoudt intensief contact met de landelijke branchevereniging Aedes over onderwerpen zoals verduurzaming, prestatiebenchmarking en volkshuisvestelijk beleid.

De Directeur-bestuurder is actief betrokken bij diverse directeuren-netwerken, waaronder het samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Zuid-Holland en de kring van Directeur-bestuurders van middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW). Deelname aan deze netwerken biedt belangrijke kennisuitwisseling, versterkt contacten en helpt bij het delen van praktijkervaringen, uitdagingen en beleidsdilemma's.





3.10 Samenwerking regio corporaties

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Samenwerkende Corporaties Midden-Holland (SCMH)

Groen Wonen Vlist werkt actief samen met andere woningcorporaties in de regio Midden-Holland binnen de SCMH, bestaande uit Mozaïek Wonen/WBV Reeuwijk, Woonpartners Midden-Holland, Qua Wonen, Stedelink en Woonbron. In 2024 en 2025 is deze samenwerking verder gestructureerd, met vijf bestuurlijke overleggen waarin vooral het solidariteitsbeginsel centraal stond.

Solidariteitsbeginsel

Het solidariteitsbeginsel is ingevoerd door het ministerie van BZK om de realisatie van woningen in het kader van de Woondeal te versnellen. Corporaties benutten hun beschikbare vermogen optimaal en, indien nodig, nemen andere corporaties projecten over om de nieuwbouwaantallen te behalen.

SCMH heeft onderzocht hoe dit solidariteitsbeginsel praktisch kan worden toegepast. Er is een proces ontwikkeld waarin corporaties kunnen omgaan met het solidariteitsbeginsel. Hierbij zijn prioriterings- en procesafspraken gemaakt, ondersteund door twee beleidsnotities die beschrijven hoe een project gewogen wordt en welke mogelijkheden er zijn om projecten af te stoten of over te dragen aan een andere corporatie of private partij.

Overige activiteiten

- **Procesoptimalisatie met gemeenten:** gezamenlijk optreden bij en beoordelen van ontwikkelingsverzoeken.
- **Provinciale Woondealtafels:** gezamenlijke vertegenwoordiging bij regionale overleggen met provincie en ministerie.
- **Ambtelijke samenwerking:** nauwe afstemming met Regio Midden-Holland, Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van BZK/VRO.
- **Masterclasses voor gemeenteraadsleden en stakeholders:** presentatie over duurzame businessmodellen van woningcorporaties.
- **Ontwikkeling bouwstroom voor de regio**

Regionale versnellingstafel

De samenwerking heeft geleid tot de oprichting van een regionale versnellingstafel in het kader van de nationale prestatieafspraken, met Companen als stuurgroep en Anders Samenwerken als toezichthouder op de gemaakte afspraken.

Stand van zaken eind 2025

Aan het einde van 2025 is het voorzitterschap overgedragen van Anne ter Steege aan Dennis Gerlof van Qua Wonen, met Marion Timmermans van Stedelink als vice-voorzitter. De bestuurlijke ondersteuning van de samenwerking is verlengd en de mogelijkheden voor een juridische verankering worden nog onderzocht. Tegelijkertijd werken de corporaties gezamenlijk aan een Programma van Eisen voor nieuwbouw en de opstelling van gezamenlijke portefeuilleplannen binnen de regio.





3.11 Betrekken van huurders

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Regionale Klachtencommissie

In 2025 zijn bij de Regionale Klachtencommissie geen klachten ingediend.

Huurcommissie

Bij de Huurcommissie is in 2025 één zaak aanhangig gemaakt. In deze zaak is Groen Wonen Vlist volledig in het gelijk gesteld.

Huurdersvereniging

Met Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk en Vlist (HB HSV) is in 2025 structureel overleg gevoerd over uiteenlopende onderwerpen, waaronder lopende (nieuwbouw)projecten, de jaarlijkse huurverhoging en de kwaliteit van de dienstverlening.

Bij sloop- en nieuwbouwprojecten, zoals de herontwikkeling van de Hoflaan en Rembrandtlaan, is intensief samengewerkt met HB HSV. Het overleg heeft geleid tot zorgvuldig afgestemde voorstellen die goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de huurders. HB HSV is daarnaast actief betrokken bij het tripartite overleg rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Huurders- en ledenbijeenkomsten

In 2025 zijn in de verschillende dorpen diverse huurders- en ledenbijeenkomsten georganiseerd. Tweemaal per jaar vonden buurtborrels plaats in Haastrecht en Stolwijk, en eenmaal in Vlist, met een gemiddelde opkomst van 80 tot 100 bewoners. De bijeenkomsten stonden in het teken van onder andere bewonersparticipatie, de koers voor de toekomst en de verdere ontwikkeling van Vlist als woongebied.

De **Algemene Ledenvergadering** van Groen Wonen Vlist vond plaats in juni 2025, met als centraal thema de beoogde wijziging van de statuten.

Bewonersbezoeken

De directeur-bestuurder bezoekt regelmatig bewoners om persoonlijke gesprekken te voeren, waarbij ruimte is voor het delen van zorgen, ideeën of complimenten.

Bewonersparticipatie

Het contact met bewoners wordt actief onderhouden via vaste aanspreekpunten binnen de appartementencomplexen. Bij verbeterprojecten worden huurders nauw betrokken, onder andere via advies- en klankbordgroepen. Een goed voorbeeld hiervan is het verduurzamingsproject aan de Fazanthof en Karekietstraat in Stolwijk, waarbij bewoners actief zijn betrokken bij de planvorming en besluitvorming.





3.12 Aedes-benchmark

Groen Wonen Vlist zet zich continu in voor goed en betaalbaar wonen. De resultaten van de **Aedes-benchmark 2024–2025** laten zien dat deze inzet vruchten afwerpt. De corporatie presteert bovengemiddeld op meerdere prestatievelden, wat een duidelijke bevestiging is van de kwaliteit van de dienstverlening, de betrokkenheid van medewerkers en de samenwerking met huurders en partners.

De **Aedes-benchmark** meet prestaties op zes gebieden:

- Huurdersoordeel;
 - Bedrijfslasten;
 - Duurzaamheid
 - Onderhoud en verbetering;
 - Beschikbaarheid;
 - Betaalbaarheid;
 - Leefbaarheid.
- De prestaties worden vergeleken binnen referentiegroepen en weergegeven in de letters A, B of C, waardoor corporaties hun resultaten kunnen toetsen aan landelijke normen.

In 2025 scoorde Groen Wonen Vlist **triple A** op het huurdersoordeel:

- nieuwe huurders beoordeelden de dienstverlening met een 8,3;
- reparatieverzoeken met een 8,5;
- vertrekkende huurders met een 8,1.

Deze uitstekende scores onderstrepen dat de corporatie erin slaagt om huurders centraal te stellen en een hoge tevredenheid te realiseren. Daarnaast presteert de organisatie bovengemiddeld op de overige prestatievelden, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

De positieve resultaten van de benchmark bevestigen dat Groen Wonen Vlist stevig op koers ligt met het koersplan 'Samen Bouwen aan Groen Wonen'. De corporatie blijft gericht investeren in duurzaamheid, betaalbare en kwalitatief goede woningen, leefbare buurten en tevreden huurders. De uitstekende prestaties zijn een directe weerspiegeling van het harde werk en de betrokkenheid van het team, en vormen een bron van trots voor de gehele organisatie.



1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025



Jaarverslag 2025

3.12 Aedes-benchmark





3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025****Financiële Verplichtingen en Toezicht**

Groen Wonen Vlist streeft ernaar haar financiële verplichtingen zowel op korte als lange termijn na te komen en tegelijkertijd toegang te behouden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose is een essentieel instrument om te toetsen of de geplande activiteiten, zoals nieuwbouw, renovatie en verkoop, financieel haalbaar zijn. Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT), toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist voldoet aan de gestelde eisen. Ook in 2025 zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Beleidsmatige beschouwing**Ontwikkeling van de Marktwaaarde**

Groen Wonen Vlist heeft ervoor gekozen de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille toe te passen. Dit betekent dat de waardering voor de jaarrekening wordt bepaald zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd en stelt dat het gebruik van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau. Het toepassen van de full variant leidt daarentegen tot een getrouwe weergave op complexniveau. Na 1 juli van elk jaar wordt het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsresultaten van corporaties die de full variant toepassen, wat betekent dat externe taxateurs de waarde bepalen op de balansdatum van het voorgaande boekjaar. Uit het validatierapport over de waarderingsresultaten per ultimo 2024 blijkt dat de basisvariant in 2024 tot een aanvaardbare marktwaaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, met een taxatieonzekerheid van $\pm 10\%$.

Beleidswaarde: Wijziging naar Beleidswaarde 2.0

Met ingang van 2024 is een beleidswaardemethodiek van toepassing, beleidswaarde 2.0. Hierbij wordt gerekend met een geuniformeerde disconteringsvoet 4,22% (2024 4,17%), een 60-jaars kasstroommodel (DCF) en een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau.

Beleidswaarde/ marktwaaarde (Bedragen x € 1.000)				
	2025	2024	Verschil	%
Marktwaaarde woningen	218.269	206.480	11.789	5,71%
Marktwaaarde nieuwbouwwoningen	14.817	0	14.817	
Beleidswaarde woningen	94.856	85.496	9.360	10,95%
Beleidswaarde nieuwbouwwoningen	8.212	0	8.212	
Verschil marktwaaarde - beleidswaarde	123.413	120.984		
Marktwaaarde per woning	219	207	12	5,80%
Beleidswaarde per woning	97	86	11	12,79%
Beleidswaarde / marktwaaarde woningen	44,22%	41,41%	2,81%	6,79%
Marktwaaarde overige eenheden	347	330	17	5,15%
Totaal marktwaaarde	233.433	206.810	26.623	12,87%
Totaal beleidswaarde	103.415	85.826	17.589	20,49%





3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur gebruik van verschillende schattingen. Dit is inherent aan de toepassing van de geldende verslaggevingsstandaarden, vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap, en het betreft de grootste schattingspost waarop het bestuur moet vertrouwen bij het opstellen van de jaarrekening. De beleidswaarde werd voor het eerst ingevoerd in 2018 en is sindsdien nog in ontwikkeling vanaf 2024 wordt gerekend met een doorontwikkelde versie 2.0. Vanaf het boekjaar 2026 zal de beleidswaarde de waarderingsgrondslag worden. Verdere ontwikkeling van dit begrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder andere in verband met:

- 1. Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:** Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt de markthuur (bij mutatie van een woning) aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij woningmutaties de nieuwe huur, rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij de beste schatting wordt toegepast als afslag. Wij houden rekening met een gerealiseerde streefhuur van 65%.
- 2. Basisversie Groen Wonen Vlist:** De bepaling van de toegepaste geüniformeerde disconteringsvoet is ultimo 2025 aangepast conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. De disconteringsvoet is gestegen van 4,17 naar 4,22%. De verwachting is dat de disconteringsvoet de komende jaren stabiel blijft.
- 3. Toepassing van nadere standaardisatie:** Er wordt meer standaardisatie toegepast voor de bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten. In 2024 zijn nieuwe complexplannen gemaakt. In 2025 zijn de complexplannen op onderdelen geactualiseerd. Het resultaat is dat de gemiddelde onderhoudskosten zijn gedaald van € 3.616 per woning naar € 3.570 per woning.
- 4. Toepassing van nadere standaardisatie voor beheerskosten.** De beheerskosten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting 2026-2035. De gemiddelde beheerskosten zijn gestegen van € 949 naar € 1.136 per woning.
- 5. Groen Wonen Vlist gebruikt de full-variant voor één bedrijfsruimte (BOG) in exploitatie.** In dit geval wordt dezelfde waarde opgenomen in de beleidswaarde als in de marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor wordt er geen wijziging doorgevoerd.





3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**Beleidsmatige Beschouwing van het Verschil tussen de Marktwaaarde en de Beleidswaarde van het Vastgoed in Exploitatie

Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat, bij ongewijzigd beleid, niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting komt overeen met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit, wat ongeveer € 103 miljoen bedraagt. Het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaarde per ultimo verslagjaar is als volgt onder te verdelen:

Verloop marktwaaarde naar beleidswaarde		x € 1.000		
Stap	Betreft	2025	2024	2023
	Marktwaaarde verhuurde staat	233.639	206.810	182.773
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	-10.715	-22.674	24.498
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-81.208	-65.219	-77.973
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-48.111	-48.826	-1.248
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-4.955	-1.107	-2.870
5	Disconteringsvoet	14.625	16.642	
		-130.364	-121.184	-57.673
	Beleidswaarde	103.275	85.626	125.100
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde	140	130	115

Dit betekent dat circa 54% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit verschil is onderhevig aan fluctuaties.

Verloop van de Beleidswaarde

Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	85.626
Voorraadmutaties woningen	8.212
Mutatie vastgoedgegevens	6.105
Validatie	-6
Wijzigingen Marktontwikkelingen	-839
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	4.307
Mutatie niet woningen	10
Totaal mutaties	17.789
Beleidswaarde ultimo jaar	103.275





3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025****Resultaat en Financiële Meerjarenprognose**

De winst- en verliesrekening sluit in 2025 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van € 10,9 miljoen. In de begroting 2025 werd een positief jaarresultaat van € 7,2 miljoen voorzien, wat neerkomt op een positieve afwijking van € 3,7 miljoen. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Verschil realisatie en begroting 2025 (bedragen x € 1.000)			
Onderdeel	realisatie	begroting	Verschil
Netto resultaat exploitatie	3.693	4.202	-509
Gerealiseerd resultaat verkoop	-1	184	-185
Waardeveranderingen	8.791	4.715	4.076
Overige activiteiten	-67	-123	56
Overige organisatiekosten	-379	-349	-30
Leefbaarheid	-51	-58	7
Rentebaten en lasten	-995	-949	-46
Belasting	-80	-452	372
Totaal	10.911	7.170	3.741

Financiële Positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de belangrijkste financiële ratio's opgenomen. Aan de hand van deze ratio's en de daaraan verbonden normen kan het voorgenomen (financiële) beleid worden getoetst aan de interne normen. Voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader van de AW/WSW.

De volgende financiële ratio's worden gehanteerd:

- **Rente dekkingsgraad (ICR):** De gestelde norm is > 1,4.
- **Loan to value op basis van beleidswaarde:** De gestelde norm is < 70%.
- **Solvabiliteit op basis van beleidswaarde:** De gestelde norm is 30%.
- **Dekkingsratio op basis van marktwaarde:** De gestelde norm is < 70%.

Rentedekkkingsgraad (ICR)

De rentedekkkingsgraad geeft aan in welke mate Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) haar renteverplichtingen kan nakomen. De interne norm voor de rentedekkkingsgraad is momenteel vastgesteld op 1,4.

Rentedekkkingsgraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Operationele kasstroom exclusief rente	3.412	2.342	6.391
Rentelasten	964	955	525
Rentedekkkingsgraad (norm > 1,4)	3,54	2,45	12,17

De rentedekkkingsgraad voldoet in 2025 ruim aan de norm. De afname van de ICR komt doordat in 2024 een VPB ontvangst is geweest van € 2,7 miljoen.





3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025****Loan-to-Value**

De Loan-to-Value (LTV) geeft de verhouding weer tussen het uitstaande leningbedrag en de beleidswaarde van het vastgoed.

Loan to value o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Schuldrestant leningen	43.661	43.346	41.333
Beleidswaarde	109.728	103.415	85.626
Loan to value (norm < 70)	39,8	41,9	48,3

De LTV voldoet ruim aan de gestelde norm. De beleidswaarde is lager dan begroot, door hogere norm beheer en onderhoud, waardoor een negatieve afwijking ontstaat.

Solvabiliteit

Solvabiliteit geeft aan in welke mate Groen Wonen Vlist op lange termijn in staat is haar verplichtingen na te komen. Het eigen vermogen wordt hierbij uitgedrukt als percentage van het balanstotaal, waarbij zowel het eigen vermogen als het balanstotaal is gebaseerd op de waardering volgens de beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Eigen vermogen; overige reserve	65.116	59.556	57.825
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	110.491	104.151	102.891
Solvabiliteit (norm > 30)	58,9	57,2	56,2

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio toont de verhouding tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de marktwaarde van de leningportefeuille.

Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Schuldrestant leningen	42.653	40.612	41.333
Marktwaarde in verhuurde staat	220.810	233.779	206.810
Dekkingsratio (norm < 70)	19,3	17,37	19,99

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.





3.13 Financiën

1) Algemeen**2) Verslag Raad van
Commissarissen****3) Bestuursverslag****4) Organisatie****5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025****Onderpandratio**

De onderpandratio geeft de verhouding weer tussen de geborgde leningen van het WSW en het aantal eenheden dat als onderpand is gegeven aan het WSW. Bij Groen Wonen Vlist betreft dit alle leningen en alle eenheden, waardoor de onderpandratio gelijk is aan de dekkingsratio.

Onderpandratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Schuldrestant leningen	42.653	40.612	41.333
Marktwaaarde in verhuurde staat	220.810	233.433	206.810
Dekkingsratio (norm < 70)	19,3	17,4	19,99

De onderpandratio voldoet aan de gestelde norm.

Prognoses van onze financiële positie (op basis van de begroting 2026)

Voor de komende vijf jaar kunnen we de verwachte financiële positie afleiden uit de meest recente en vastgestelde meerjarenprognose. Deze prognose is gebaseerd op het actuele beleid, vertaald naar financiële gegevens en opgemaakt volgens de vastgestelde parameters. De cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de marktwaaarde in verhuurde staat (de huidige waarderinggrondslag). De financiële kengetallen zijn bepaald conform het beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose bedragen * € 1.000						
	norm	2026	2027	2028	2029	2030
Balans o.b.v. marktwaaarde						
Eigen vermogen		202.623	208.586	213.285	218.127	221.822
Vreemd vermogen		42.882	43.172	43.108	44.898	47.065
Balanstotaal		254.161	258.551	263.347	268.931	274.209
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,8	2,1	2,9	1,5	1,7
Loan to value o.b.v. beleidswaaarde	< 70	31,8	31,7	31,3	32,2	33,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaaarde(%)	> 30	66,5	66,9	67,3	66,3	65,0
Dekkingsratio o.b.v. marktwaaarde	< 70	16,2	16,1	15,7	16,1	16,6

We zijn positief over onze financiële toekomst. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen. We zien duidelijk dat de verwachte nieuwbouw en investeringen voor duurzaamheid en renovatie impact heeft op onze financiële kengetallen.





1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025**Beheersing van risico's**Strategie

Wij beschikken over een meerjarig strategisch beleidsplan, dat jaarlijks wordt herzien om de actualiteit te waarborgen. Hierdoor kunnen we snel en flexibel inspelen op veranderingen in de markt en regelgeving. We volgen zowel de korte- als lange-termijnontwikkelingen op het gebied van regelgeving, demografie, economie, etc., zowel lokaal als landelijk. Deze ontwikkelingen vertalen we naar onze strategie. Gezien de lange levensduur van woningen geven we de voorkeur aan courante woningtypes die minder gevoelig zijn voor leegstand bij een afname van de vraag. Daarom nemen we bijvoorbeeld slechts een beperkt aantal zeer kleine woningen (voor starters) op in onze voorraad.

Een belangrijke uitdaging is de verduurzaming van ons bezit. De overheid heeft als doel gesteld dat het bezit in 2050 energieneutraal moet zijn. Uit de doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan bleek echter dat we, net als veel andere corporaties, op de lange termijn niet voldoende financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen echter wel toereikend. Daarom zijn we gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

We monitoren het effect van deze maatregelen nauwlettend op onze financiële positie, waarbij de continuïteit van onze organisatie altijd voorop staat. Op de lange termijn zullen we onderzoeken hoe we de financiële situatie op peil kunnen houden. Een aantal complexen zal de bouwkundige staat van 2050 niet halen en zal voor die tijd worden gesloopt. Deze woningen verduurzamen we slechts in beperkte mate.

Operationele risico's

Onze organisatie maakt gebruik van verschillende besturingssystemen om de voortgang van werkzaamheden, de kwaliteit en de uitvoering te bewaken. In een controleplan en de bijbehorende procedures is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen wordt altijd een dubbele controle uitgevoerd. Regelmatig wordt er een interne controle uitgevoerd om te verifiëren of de processen conform de vastgelegde procedures zijn verlopen. De voortgang en de uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning- en controlecyclus. De resultaten daarvan worden vastgelegd in de tertiaalrapportages, die met de Raad van Commissarissen worden besproken. Daarnaast voert de accountant jaarlijks een auditcontrole uit.

Het risicomanagementsysteem, dat enkele jaren geleden werd ingevoerd, zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, de beheersing van processen kunnen waarborgen en adequaat kunnen inspelen op interne en externe ontwikkelingen. Door systematisch risico's in kaart te brengen en passende beheersmaatregelen te nemen, kunnen we beter prioriteiten stellen en weloverwogen keuzes maken. Dit helpt ons faalkosten en imagoschade te verminderen.

Frauderisico-analyse

De belangrijkste frauderisico's die zijn geïdentificeerd en geëvalueerd, zijn onder andere zelfverrijking, onvolledigheid van opbrengsten, inkoop tegen niet-zakelijke voorwaarden, het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen, onvolledige opbrengstverantwoording bij verkoop aan derden en het ongeoorloofd wijzigen van inschrijftijden van woningzoekenden. Er zijn verschillende beheersmaatregelen getroffen om de kans op fraude en de impact van fraude te minimaliseren.





3.13 Financiën

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Waar mogelijk en noodzakelijk, wordt gewerkt met het vier-ogen-principe en zijn er aanvullende controlemaatregelen ingebouwd. Groen Wonen Vlist heeft verder een gedragscode integriteit en regels voor inkoop en aanbestedingen vastgesteld. Alle belangrijke processen zijn gedocumenteerd in procedures die regelmatig worden geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema.

Bepaalde processen zijn grotendeels bij één persoon ondergebracht, maar op de essentiële onderdelen wordt het vier-ogen-principe toegepast. Dit is inherent aan de structuur van een kleinere organisatie. De uitvoering van deze processen wordt zorgvuldig gecontroleerd en bewaakt.

In 2025 zijn er geen signalen of aanwijzingen geweest dat er bewust of onbewust van de vastgestelde procedures is afgeweken. Jaarlijks worden steekproefsgewijze interne controles uitgevoerd om te verifiëren of de procedures correct worden nageleefd. In 2024 is besproken dat wij onze frauderisicoanalyse gaan herzien, waarbij we sector-specifieke risico's zoals aanbestedingen en toewijzingen zullen toevoegen. Door implementatie van een nieuw ERP worden de bijbehorende beheersmaatregelen en verantwoordelijken in 2026 beschreven.

Financiële risico's

We maken gebruik van scenarioanalyses om vooraf in te schatten wat de effecten kunnen zijn van verwachte overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Op basis van deze scenario's voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen. De scenario's in onze laatste meerjarenprognose blijven positief, zoals blijkt uit de ratio's, kengetallen en liquiditeit.

We hebben de verwachte huurstijging opgenomen in onze begroting en meerjarenprognoses, conform de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In de begroting van 2026 is rekening gehouden met een stijging van de huren met een 3 jaarsgemiddelde prijsinflatie.

Het merendeel van onze huurinkomsten wordt gebruikt voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen jaren hebben we relatief veel groot onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. Daarnaast zijn de sloop-nieuwbouwprojecten aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan in 2025 opgeleverd, wat gepaard is gegaan met aanzienlijke investeringen. Ook hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid en vastgelegd in een concept portefeuillestrategie. Het is essentieel om de kostenrisico's in de verschillende trajecten beheersbaar te houden en overzichtelijk te maken. Hiervoor zullen keuzes moeten worden gemaakt met betrekking tot de prioritering van de uitvoering. Het uitgangspunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze beschikbare financiële ruimte blijft.





3.13 Financiën

1) Algemeen

2) Verslag Raad van Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Risico's bij geautomatiseerde systemen

In 2025 maakt onze organisatie volledig gebruik van het ERP-systeem Itris voor de primaire administratieve processen. Hiermee is een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering en integratie van onze informatievoorziening. De kern van onze data-opslag en verwerking vindt plaats in een moderne cloudomgeving, waardoor de continuïteit en beschikbaarheid van systemen beter geborgd zijn dan in voorgaande jaren.

Onze belangrijkste databestanden worden beheerd in beveiligde omgevingen met voorzieningen die bescherming bieden tegen fysieke risico's, zoals brand of hardware-uitval. Daarnaast worden er structureel back-ups gemaakt, waardoor de kans op permanent gegevensverlies minimaal is. Door het gebruik van versiebeheer en logging binnen onze systemen is het mogelijk om wijzigingen snel te signaleren en – indien nodig – terug te keren naar eerdere versies van bestanden en gegevens.

Hoewel geen enkel geautomatiseerd systeem volledig immuun is voor cyberdreigingen, hebben wij diverse beheersmaatregelen ingericht om risico's te beperken. Toegangsrechten binnen Itris en aanverwante systemen zijn strikt ingericht volgens het principe van functiescheiding. Kritieke processen, zoals het uitvoeren van betalingen, blijven onderworpen aan meerdere controles en worden uitgevoerd via de beveiligde systemen van onze huisbanken. Hierdoor wordt het risico op onbevoegde transacties via onze eigen systemen geminimaliseerd.

Onze medewerkers spelen een belangrijke rol in het beheersen van risico's. Zij worden periodiek geïnstrueerd over veilig gebruik van systemen en het herkennen van phishing en andere vormen van digitale dreiging. Hiermee verkleinen wij het risico op ongeautoriseerde toegang als gevolg van menselijke fouten.

In samenwerking met onze ICT-leverancier Collabite blijven wij werken aan het verbeteren van onze IT-beheersingsmaatregelen. In 2026 ligt de nadruk op het verder optimaliseren van de inrichting en het beheer van Itris, inclusief autorisatiebeheer, monitoring en rapportagemogelijkheden. Daarnaast blijven wij aandacht besteden aan de beveiliging van onze cloudomgeving en de naleving van relevante wet- en regelgeving op het gebied van informatiebeveiliging en privacy.

Financiën en beleggingen

Het gemiddelde rentepercentage op onze totale leningenportefeuille in 2025 bedraagt 2,32% (2024: 1,84%). Per het einde van het verslagjaar is er geen rekening-courant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen of beleggingen in het buitenland gedaan, en er is geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt, zoals beschreven in MG 2005-04. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in haar portefeuille.

Verbonden partijen

In 2025 is Groen Wonen Vlist geen nieuwe verbinding aangegaan. Ook zijn er geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

Vestia akkoord

Begin 2021 stemde Groen Wonen Vlist in met het voorstel om de Vestia-problematiek op te lossen door de sector. De voorwaarde hierbij is dat ook de overheid en de belastingdienst bijdragen aan dit proces. De impact voor Groen Wonen Vlist wordt geschat op circa € 12,- tot € 14,- per woning per jaar. Jaarlijks betalen wij € 15.744 aan rente ten behoeve van deze lening.





Hoofdstuk 4: Organisatie



4. Organisatie

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025

Inhoudsopgave

4.1 Missie en profiel	49
4.2 Governancecode	50
4.3 Stakeholders	51
4.4 Bestuur	52
4.5 De vereniging	53
4.6 Werkorganisatie	54
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	55





4.1 Missie en profiel

In 2024 heeft het bestuur de **strategische visie 2024–2027** vastgesteld, die door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd. Deze visie vormt de leidraad voor het beleid en de dagelijkse activiteiten van Groen Wonen Vlist.

Missie van Groen Wonen Vlist

Groen Wonen Vlist biedt **betaalbaar en prettig wonen** in een dorpse en groene omgeving aan:

- mensen met een laag inkomen;
- personen die door bijzondere omstandigheden niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Onze doelstellingen

- Het verhuren van **goede, passende en betaalbare woningen** aan mensen met een laag inkomen;
- Het waarborgen van **voldoende woningen van goede (basis)kwaliteit**, die aansluiten bij de woonwensen en behoeften van onze doelgroep, met oog voor het behoud van aantrekkelijke woonmilieus;
- Het **signaleren en, waar mogelijk, oplossen van knelpunten** in het woongenot van onze huurders;
- Het voeren van een **open en constructieve dialoog** met onze omgeving, waaronder huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partners en vrijwilligersorganisaties;
- Het **efficiënt realiseren van onze strategische doelen** tegen lage bedrijfskosten.

De strategische visie is vertaald naar het **jaarplan**, waarin de doelstellingen concreet zijn gemaakt in operationele acties. Beleids- en jaarplannen worden afgestemd met de gemeente, de huurdersvereniging en andere betrokken partijen.

Onze **grootste opgave in de komende jaren** blijft het **verduurzamen van het volledige woningbezit**, naast de uitvoering van diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten.





4.2 Governancecode

Groen Wonen Vlist handelt conform de **Aedescode** en de **Governancecode Woningcorporaties**. In 2023 heeft de Raad van Commissarissen de Governancecode actief besproken tijdens een workshop. Daarnaast is het naleven van de code jaarlijks een onderwerp in de **zelfevaluatie** van de Raad. De Raad monitort de voortgang van doelstellingen en reguliere processen op basis van **viermaandelijke voortgangsrapportages**, terwijl binnen de organisatie tevens **maandelijke rapportages en periodieke afstemming** plaatsvinden.

Het **toezichtskader** van Groen Wonen Vlist is in 2022 geactualiseerd. Hierbij zijn onder meer een **nieuwe integriteitscode** en een **klokkenluidersregeling** ingevoerd, in lijn met de actuele wet- en regelgeving. Ook zijn belangrijke beleidsdocumenten vastgesteld, zoals het **reglement van de Raad van Commissarissen**, het **treasurystatuut** en het **treasurybeleid**.

In 2025 zijn het **investeringsstatuut** en het **treasurystatuut** geactualiseerd om aan te sluiten bij de actuele strategie en financiële kaders.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025





4.3 Stakeholders

Groen Wonen Vlist heeft diverse stakeholders geïdentificeerd die invloed hebben op, of direct betrokken zijn bij, de verwezenlijking van haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen. Het betreft onder meer de volgende partijen:

- de leden van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- de huurders van Groen Wonen Vlist;
- de huurdersvereniging **Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV)**;
- de gemeente Krimpenerwaard, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau;
- professionele organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
- lokale organisaties, waaronder Welzijn Krimpenerwaard, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum Hof van Stein en diverse vrijwilligersinitiatieven;
- politieke partijen binnen de gemeente Krimpenerwaard;
- de Regio Midden-Holland en het samenwerkingsverband SCMH;
- de provincie Zuid-Holland;
- andere woningcorporaties in de regio.

Met deze stakeholders onderhoudt Groen Wonen Vlist **structureel en actief contact**. Dit gebeurt via zowel formele overlegstructuren als informele afstemming, afhankelijk van de aard van de samenwerking en de actualiteit van de onderwerpen.





4.4 Bestuur

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025

Samenstelling van het bestuur

Sinds 1 juni 2021 bestaat het bestuur van Groen Wonen Vlist uit één persoon: de heer **G.W.H. Kamps**, die tevens de functie van **directeur-bestuurder** vervult. Met hem is een **arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd** aangegaan.

Per 1 juni 2025 is de heer Kamps herbenoemd voor een periode van vier jaar, waarmee de Raad van Commissarissen opnieuw het vertrouwen uitspreekt in zijn functioneren en wijze van leidinggeven. Per 1 juni 2026 heeft de heer Kamps een functie elders aanvaard en Groen Wonen Vlist verlaten.

De bestuurder is volledig onafhankelijk en heeft geen leningen of garanties ontvangen van Groen Wonen Vlist. Tevens vervult hij geen nevenfuncties die strijdig zijn met zijn rol binnen de corporatie.

Het bestuur verklaart dat alle werkzaamheden van volkshuisvestelijke en maatschappelijke aard zijn uitgevoerd en dat de middelen van de vereniging uitsluitend zijn aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting in de gemeente.

Verantwoordelijkheden van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van de woningcorporatie, met aandacht voor de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Tot de kerntaken behoren onder andere:

- Het realiseren van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- Het bepalen en uitvoeren van de strategie van de corporatie;
- Het waarborgen van de financiering;
- Het vaststellen en uitvoeren van beleid;
- Het monitoren van resultaten en prestaties;
- Het beheren van beleid met betrekking tot deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de uitvoering van zijn taken houdt het bestuur altijd het belang van de corporatie voor ogen en weegt het zorgvuldig de belangen van alle betrokken partijen. De Raad van Commissarissen wordt tijdig voorzien van de benodigde informatie om haar toezichthoudende taak effectief uit te voeren.

Daarnaast is het bestuur verantwoordelijk voor de naleving van relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Over deze onderwerpen wordt gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen, inclusief de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Groen Wonen Vlist. Voor bepaalde besluiten is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2025

Enkele van de belangrijkste besluiten die het bestuur in 2025 heeft genomen, zijn onder andere:

- Besluiten naar aanleiding van de **jaarbegroting 2025**;
- Andere besluiten waarvoor statutair voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist was.





4.5 De vereniging

Leden en contributie

Per 31 december 2025 telt de vereniging **224 leden**, waarvan **19 geen huurder** zijn van Groen Wonen Vlist. Voor het lidmaatschap wordt jaarlijks een **contributie van € 5,- per lid** geheven.

Algemene Ledenvergadering

De jaarlijkse **Algemene Ledenvergadering (ALV)** heeft plaatsgevonden op **donderdag 19 juni 2025** in Grand Café Concordia te Haastrecht.

Tijdens deze vergadering zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- landelijke ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting;
- terugblik op het afgelopen jaar en een vooruitblik op de komende periode;
- goedkeuring van de jaarrekening 2024 van Groen Wonen Vlist;
- vaststelling van het verslag van de Algemene Ledenvergadering 2024;
- vaststelling van de contributie voor 2025;
- beoogde wijziging van de statuten;
- bestemming van de verenigingsreserve.

1) Algemeen

2) Verslag Raad van
Commissarissen

3) Bestuursverslag

4) Organisatie

5) Inhoudsopgave
jaarrekening 2025





4.6 Werkorganisatie

De organisatie heeft een platte structuur, met de directeur-bestuurder als enige leidinggevende en een team van medewerkers:

Uren	Team Beleid en strategie	Functieprofiel
36	Directeur-bestuurder	Strategie en beleid, relatiebeheer stakeholders
36	Bestuursadviseur	Communicatie, HR, ondersteuning directeur-bestuurder en RvC
12	Coördinator Bedrijfsvoering & Financiën	Financiën en bedrijfsvoering, tactisch en operationeel
32	Senior medewerker Bedrijfsvoering & Financiën	Financiën en bedrijfsvoering, operationeel
16	Senior medewerker financiën	Inhuur: gemiddeld 16 uur per week
8	Functioneel beheer	Inhuur: gemiddeld 8 uur per week
	Team Wonen	
24	Coördinator Wonen	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
28	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
20	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer en bewonersbegeleiding
24	Woonconsulent	Verhuur, huurincasso, sociaal beheer, bewonersbegeleiding en telefonie
24	Klantconsulent	NPO, balie, telefonie, postverwerking en facilitair
	Team Onderhoud	
36	Coördinator Onderhoud	NPO, PO en verduurzaming
36	Senior consulent onderhoud	NPO, PO en verduurzaming
8	Projectleider nieuwbouw	Inhuur: gemiddeld 8 uur per week

Binnen de organisatie zijn geen nevenstructuren of andere formele verbindingen aanwezig. De samenwerking met andere woningcorporaties in de gemeente Krimpenerwaard vindt plaats binnen een federatieve samenwerking, met als belangrijkste aandachtsgebieden de woonruimteverdeling en gezamenlijke visieontwikkeling.





4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit jaarverslag legt het bestuur verantwoording af over het in het verslagjaar gevoerde beleid. Het bestuur verklaart dat alle werkzaamheden en besluitvorming hebben plaatsgevonden in overeenstemming met het uitgangspunt dat de vereniging **uitsluitend werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting**.

De middelen van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist zijn in het verslagjaar uitsluitend aangewend voor het realiseren en bevorderen van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Het bestuur bevestigt dat deze middelen ook in de toekomst uitsluitend voor dit doel zullen worden ingezet.

Haastrecht, 19 juni 2026
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist



B.G.M.G. Gruijters
Directeur-bestuurder a.i.



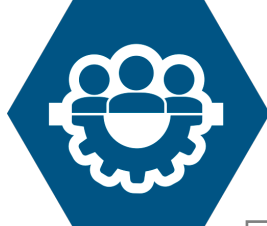


Hoofdstuk 5: Inhoudsopgave jaarrekening 2025

Jaarrekening 2025

Periode | 1 januari – 31 december





5. Inhoudsopgave jaarrekening 2025

1.	Kengetallen	60
2.	Balans	61
3.	Winst- en verliesrekening	63
4.	Kasstroomoverzicht	64
5.	Grondslagen voor de waardering	65
6.	Grondslagen voor bepaling resultaat	75
7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	79
8.	Toelichting op de activa	80
9.	Toelichting op de passiva	91
10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	94
11.	Gebeurtenissen na balansdatum	95
12.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	96
13.	WNT	101
14.	Gescheiden winst- en verliesrekening	103
15.	Gescheiden kasstroomoverzicht	104
16.	Overige gegevens	105
17.	Controleverklaring van de accountant	106





Groen Wonen Vlist



Jaarrekening 2025

KENGETALLEN		2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden						
1.	Woningen; sociale verhuur	1066	997	1000	988	1030
2.	Woningen; niet sociale verhuur	0	0	0	0	0
3.	Woningen in aanbouw	0	69	0	12	0
		1066	1066	1000	1000	1030
4.	Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5.	Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1
6.	Maatschappelijk	3	3	3	3	3
		1113	1113	1047	1047	1077
Kwaliteit van de woningen (per woning * € 1)						
1.	Kosten reparatieonderhoud	270	283	218	241	173
2.	Kosten mutatieonderhoud	936	520	237	542	434
3.	Kosten dynamisch onderhoud	100	173	397	270	399
4.	Kosten planmatig onderhoud	782	606	571	2.611	426
5.	Toegerekende organisatie kosten	316	237	232	218	133
6.	Totaal kosten onderhoud	2.404	1.819	1.655	3.882	1.565
Het verhuren van woningen						
1.	Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	4,32	5,26	-0,86	2,07	0,00
2.	Aantal woningmutaties	140	43	45	71	60
3.	Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,63	0,47	0,52	0,61	0,74
4.	Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	1,66	0,49	0,74	0,58	2,03
Financiële continuïteit						
1.	Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	57,2	56,2	75,4	78,4	75,4
2.	Weerstandsvermogen	20,1	23,5	23,5	23,1	25,9
3.	Liquiditeit (current ratio)	0,2	1,4	1,3	2,9	2,4
4.	Rentabiliteit eigen vermogen	23,6	51,8	38,4	50,1	46,5
5.	Rentabiliteit vreemd vermogen	2,4	2,3	1,5	1,3	1,4
6.	Rentabiliteit totaal vermogen	5,2	12,5	-7,2	8,3	11,4
7.	Operationele kasstroom per vhe	1.257	5.275	1.687	1.705	2.025
Balans (per woning * € 1)						
1.	Eigen vermogen	43.282	44.255	41.568	38.481	39.729
2.	Herwaarderingsreserve	134.658	123.450	112.775	122.315	109.026
3.	Langlopende schulden	40.662	38.774	25.980	20.877	18.669
4.	Materiële vaste activa in exploitatie	219.305	204.836	182.773	181.569	168.167
Winst- & Verliesrekening (per woning * € 1)						
1.	Bruto-jaarhuur	7.552	6.739	7.009	6.601	6.696
2.	Opbrengst overige activiteiten	49	31	26	21	21
3.	Lasten onderhoud	2.404	1.819	1.655	3.882	1.565
4.	Jaarresultaat	10.236	22.916	14.012-	14.432	18.482
Algemeen						
1.	Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	43.282	44.255	41.568	40.289	39.729
2.	Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	583	660	597	586	606
3.	Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	28	62	36-	39	49
4.	Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	136	340	200-	219	276
5.	Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
	a. technisch	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	b. administratief	6,7	6,5	6,2	6,2	6,6

Definities kengetallen			
Financiële continuïteit			
1	Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde		Het eigen vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde.
2	Weerstandsvermogen		Het eigenvermogen plus voorzieningen gedeeld door gemiddelde totaal vermogen
3	Liquiditeit		De vlottende activa in verhouding tot de vlottende passiva.
4	Rentabiliteit eigen vermogen		Jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen
5	Rentabiliteit vreemd vermogen		Het gemiddeld vreemdvermogen (gemiddeld van vreemd vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door de rentelasten uit de W&V.
6	Rentabiliteit totaal vermogen		Het gemiddeld totale vermogen (gemiddeld van totale vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door het jaarresultaat plus de rentelasten uit de W&V.

Jaarrekening 2025

BALANS *per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)*

	Ref.	2025	2024
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Immateriële vaste activa</u>	1		
Software	1.1	218.018	157.604
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	2		
Daeb vastgoed in exploitatie	2.1	233.432.503	206.479.905
Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	2.2	206.513	199.897
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	2.3	140.000	130.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.4	0	11.545.205
Totaal vastgoedbeleggingen		233.779.016	218.355.007
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.1	189.821	166.083
<u>Financiële Vaste activa</u>			
Belastinglatenties		113.441	0
Som der vaste activa		234.300.296	218.678.694
Vlottende activa			
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	4.1	50.603	33.578
- Belastingen	4.2	0	0
- Overige vorderingen	4.3	73.784	3.877
Overlopende activa	4.4	8.292	62.789
<u>Subtotaal vorderingen</u>		<u>132.679</u>	<u>100.244</u>
Liquide middelen	5	82.194	5.295.407
Totaal vlottende activa		214.873	5.395.651
Totaal		234.515.169	224.074.345

	Ref.	2025	2024
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	143.545.864	131.597.187
Overige reserves	6.2	47.175.304	42.047.184
Resultaat boekjaar overige reserve	6.3	-1.036.284	5.128.120
Verenigingsreserve	6.4	235.087	236.100
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		189.919.971	179.008.591
Voorzieningen	7		
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	7.1	0	0
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		0	0
Langlopende schulden	8.		
Leningen kredietinstellingen	8.1	39.936.898	39.888.487
Agio Vestia lening	8.2	446.113	457.676
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		40.383.011	40.346.163
Kortlopende schulden	9		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	9.1	2.963.152	986.641
Schulden aan leveranciers	9.2	297.008	2.364.857
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	168.401	601.898
Schulden ter zake pensioenen	9.4	10.070	8.933
Overlopende passiva	9.5	773.557	757.262
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		4.212.187	4.719.591
Totaal		234.515.169	224.074.345

WINST- & VERLIESREKENING*Bedragen in euro's*

	Ref.	2025 Totaal	2024 Totaal
Huuropbrengsten	9.1	7.917.201	7.148.229
Opbrengsten servicecontracten	9.2	147.463	107.963
Lasten servicecontracten	9.3	-141.950	-140.751
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-1.139.285	-850.050
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.628.367	-1.989.522
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-461.684	-441.228
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.693.378	3.834.639
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	-850	1.052.801
Toegerekende organisatiekosten		0	-8.234
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-591.080
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-850	453.487
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-92.773	-1.373.932
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	8.883.400	22.796.821
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.790.627	21.422.889
Opbrengst overige activiteiten	9.10	52.186	32.625
Kosten overige activiteiten	9.11	-119.660	-77.906
Netto resultaat overige activiteiten		-67.474	-45.282
Overige organisatiekosten	9.12	-378.357	-366.792
Leefbaarheid	9.13	-51.386	-53.091
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	17.653	12.232
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-1.012.185	-679.965
Saldo financiële baten en lasten		-994.532	-667.733
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		10.991.406	24.578.119
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	-80.026	-149.217
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		10.911.380	24.428.902
RESULTAAT NA BELASTINGEN		10.911.380	24.428.902
Resultaat bestemming:	Reserve	-1.036.284	5.128.119
	Verenigingsreserve	-1.012	-376
	Herwaarderingsreserve	11.948.676	19.301.159
		10.911.380	24.428.902

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2025 Totaal	2024 Totaal
Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	7.948.761	7.212.552
Vergoedingen	153.634	108.935
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	43.401	1.152
Rente ontvangsten	11.744	4.863
Saldo inkomende kasstroom	8.157.540	7.327.502
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-813.371	-511.641
Sociale lasten	-282.963	-123.267
Pensioenlasten	-122.517	-100.940
Onderhoudsuitgaven	-2.429.011	-1.604.625
Overige bedrijfsuitgaven	-1.926.022	-1.327.310
Renteuitgaven	-955.289	-525.014
Sector specifieke heffing	-26.300	-21.685
Leefbaarheid	-8.163	-8.912
Vennootschapsbelasting	-195.109	2.766.736
Saldo uitgaande kasstroom	-6.758.746	-1.456.658
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.398.794	5.870.844
(Des)investeringsactiviteiten		
<u>MVA inkomende kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	6.321	1.041.173
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	6.321	1.041.173
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huurwoningen	-7.395.232	-12.729.369
Verbeteringen huurwoningen	-1.082.531	-4.382.663
Aankoop huurwoningen	0	0
Investeringsactiviteiten overig	-165.424	-177.981
Investeringsactiviteiten overig Niet-DAEB	0	-410
Sloopuitgaven	0	0
Externe verkoopkosten	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-8.643.187	-17.290.423
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-8.636.866	-16.249.250
<u>FVA</u>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	3.000.000	16.000.000
Aflossing leningen	-975.140	-635.428
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.024.860	15.364.572
Mutatie liquide middelen	-5.213.213	4.986.166
Liquide middelen primo jaar	5.295.407	309.241
Liquide middelen ultimo jaar	82.194	5.295.407
Jaarmutatie	-5.213.213	4.986.166

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Naam van de toegelaten instelling:	Groen Wonen Vlist
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:	Gemeente Krimpenerwaard
Adres:	Amaliahof 40 2851 XM Haastrecht
Datum laatste statutenwijziging:	24 december 2018
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:	6 november 1947, nummer 47
Nieuw besluit:	Akte d.d. 1 februari 1995
RSIN:	003440126
AW:	L1573
Nummer inschrijving in het Handelsregister:	Nummer 29012831
Datum van oprichting:	3 november 1947

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige 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. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. 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 (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 19 juni 2026.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen stelselwijziging toegepast.

Presentatiewijzigingen

In 2025 heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden bij de immateriële vaste activa. Vanaf 2025 is een nieuw ERP systeem in gebruik genomen. De kosten voor deze software zijn opgenomen onder de immateriële vaste activa. Andere software is overgeheveld van materiële vaste activa ten dienst van de exploitatie naar immateriële vaste activa

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 beleidswaarde, de voorzieningen, de

waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die behoren tot dezelfde groep zijn verbonden partijen. Tevens worden rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Grondslagen balanswaardering

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Ontwikkeling van software

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en de niet-DAEB.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, plus eventuele verkopen binnen de TI, geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft een verlicht regime. De toerekening van activa, baten, lasten en respectievelijke kasstromen worden aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak volgens onderstaande methodiek toegepast:

- Wanneer activa, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB respectievelijk niet-DAEB toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet-DAEB verhuureenheden.
- Baten, lasten en respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend (BOG) 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 niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet-DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

□

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
(Markt)huurstijging	Prijsinflatie	Markthuur conform referenties, markthuurstijging conform inschatting van de taxateur.
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Op basis van inschatting van de taxateur
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.
Exit Yield*	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woningcomplex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op $t=0$ en $t=10$, de huur-leegwaardeverhouding op $t=0$ en $t=10$ rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB 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 aan de hand van 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 overeenkomstig de

methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.

- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat (met uitzondering van het BOG);
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB 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".

Ingrijpende verbouwingen

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is en een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Herwaarderingsreserve

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

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 waardepeildatum 31 december van het boekjaar 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.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar 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 basiskennmerken 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.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Groen Wonen Vlist. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscycli van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - 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.
- 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 de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

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 in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Groen Wonen Vlist zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en herstructurering van bestaande complexen. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van

geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingenverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Financiële vaste activa

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

Voor de tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Er ontstaat een fiscaal afschrijvingspotentieel voor complexen waarbij de fiscale waarde hoger is dan de marktwaarde en de fiscale waarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde. Bij de bepaling van de belastinglatenties wordt de fiscale bodemwaarde niet geïndexeerd, aangezien dit niet mogelijk is op een betrouwbare wijze.

Vlottende vorderingen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Verenigingsreserve

De verenigingsreserve maakt onderdeel uit van het eigen vermogen en heeft een algemeen karakter. Deze reserve fungeert als buffer voor risico's en ter financiering van toekomstige activiteiten binnen de doelstellingen van de woningcorporatie.

Toevoegingen geschieden door een contributiebijdrage van de leden of vanuit het resultaat na belastingen, voor zover dit niet is bestemd voor specifieke doeleinden. Onttrekkingen kunnen plaatsvinden door uitgaven ten behoeve van activiteiten voor de leden, ter dekking van exploitatietekorten of op basis van expliciete besluitvorming door het bestuur en/of de Raad van Toezicht, conform de statutaire bepalingen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. 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 zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed zoals ingrijpende verbouwingen, renovatie en in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in

minderding gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

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, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

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

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent 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 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide 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 zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Naast deze (veelal) direct aan de te verhuren, beheren en onderhouden eenheden te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake *sociale activiteiten* omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners.

De uitgaven inzake *fysieke activiteiten* omvatten onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties, brandpreventie, verlichting achterpad en afsluiting portieken.

Rentebaten en rentelasten

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

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

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, 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.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde en de disconteringsvoet is bepaald op basis van de gemiddelde rente op de leningen gecorrigeerd voor het VPB tarief over deze rente

Financiële instrumenten en risicobeheersing

De financiële instrumenten van Groen Wonen beperken zich tot primaire financiële instrumenten, bestaande uit banksaldi, vorderingen, schulden en langlopende leningen. Er worden geen afgeleide financiële instrumenten gebruikt.

Groen Wonen loopt in beperkte mate financiële risico's, die hieronder worden toegelicht.

Prijrisico

Het prijsrisico is beperkt, aangezien Groen Wonen geen beleggingen of financiële instrumenten aanhoudt waarvan de waarde afhankelijk is van marktprijzen zoals aandelen of obligaties.

Valutarisico

Valutarisico is niet van toepassing, aangezien alle transacties plaatsvinden in euro's en Groen Wonen geen activiteiten of posities in vreemde valuta heeft.

Renterisico

Renterisico betreft het risico dat toekomstige kasstromen van financiële instrumenten worden beïnvloed door veranderingen in de marktrente. Groen Wonen heeft renterisico op haar langlopende leningen. Dit risico is beperkt doordat leningen overwegend tegen vaste rentepercentages zijn afgesloten en gespreid zijn over meerdere looptijden.

Kredietrisico

Kredietrisico betreft het risico dat een tegenpartij haar contractuele verplichtingen niet nakomt. Dit risico doet zich met name voor bij vorderingen en uitzettingen van liquide middelen. Het kredietrisico is beperkt doordat Groen Wonen voornamelijk zaken doet met kredietwaardige partijen, zoals banken met een hoge kredietwaardigheid.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico betreft het risico dat Groen Wonen niet aan haar kortlopende verplichtingen kan voldoen. Dit risico wordt beheerst door een actief kasstroombeheer en door het aanhouden van voldoende liquide middelen en beschikbare kredietfaciliteiten om aan de (financiële) verplichtingen te kunnen voldoen.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Jaarrekening 2025

Activa

Vaste activa

Boekjaar

Vorig boekjaar

1 Immateriële vaste activa

1.1 Immateriële vaste activa

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
Boekwaarde begin boekjaar	€	€
Verkrijgingsprijs	236.674	75.876
Cumulatieve afschrijving	-79.070	-27.206
Boekwaarde begin boekjaar	157.604	48.670
Mutaties in het boekjaar		
Overige investering software	28.072	67.859
Migratie Itris	59.895	92.939
Inspectie app	22.203	0
Desinvestering		
Afschrijvingen boekjaar	-49.756	-51.864
correctie afschrijving	0	0
	60.414	108.933
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	346.844	236.674
Cumulatieve afschrijving	-128.826	-79.070
Boekwaarde einde boekjaar	218.018	157.604

Investeringen in 2025 zijn voornamelijk in de overgang van NCCW Xbis naar Itris Viewpoint.

2 Vastgoedbeleggingen

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	233.432.503	206.479.905
1.2 Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	206.513	199.897
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	140.000	130.000
Totaal	233.779.016	206.809.802

Saldo begin boekjaar	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen	1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	75.159.298	1.060.581	128.845	76.348.724
Cumulatieve herwaarderings- / waardeverminderingen	131.320.607	-860.684	1.155	130.461.078
Boekwaarde begin boekjaar	206.479.905	199.897	130.000	206.809.802
<u>Mutaties in het boekjaar</u>				
Investerings- initiele verkrijgingen	307.740			307.740
Overboeking van activa in ontwikkeling	17.778.072			17.778.072
Desinvesteringen: Verkrijgings- of vervaardigingsprijs				0
herwaarderings-/waardeverminderingen				0
Aanpassing marktwaarde	8.866.784	6.616	10.000	8.883.400
Aangewende voorziening				0
Overige mutaties				
Totaal mutaties	26.952.597	6.616	10.000	26.969.213
<u>Saldo eind boekjaar</u>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	96.991.776	1.060.581	128.845	98.181.202
Cumulatieve herwaarderings- / waardeverminderingen	136.440.727	-854.068	11.155	135.597.814
Boekwaarde einde boekjaar	233.432.503	206.513	140.000	233.779.016

Investerings- uitgaven na eerste verwerking

- Isolatie	49.836
- Zonnepanelen	38.642
- Nieuwe CV incl radiatoren	21.966
- Plaatsen 2e toilet	3.454
- Renovatie badkamer, keuken	64.515
- Verbeterproject	121.555
- Verbeterproject	7.772
Totaal	307.740

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Verkopen	0
Totaal	0

* € 1.000

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings- en waardeverminderingen € 143.546 (2024: € 131.597). Deze heeft voor € 143.465 betrekking op het Wonen DAEB vastgoed. Voor € 70 heeft deze betrekking op het niet-zijnde wonen DAEB vastgoed en voor € 11 op niet-zijnde wonen Niet-DAEB vastgoed.

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		206.810
Mutaties:		
Voorraadmutaties	14.817	
Mutatie van de objectgegevens	12.679	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	19.746	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-20.273	
Totaal mutatie		26.969
Marktwaarde einde boekjaar		233.779

Marktwaarde basis

GroenWonenVlist heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant 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 basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant 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 variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Om te borgen dat het waarderingshandboek in de toekomst blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie omvat een jaarlijkse aanpassing van de normen en parameters in het handboek.

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek jaarlijks gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed.

Het handboek 2025 is in 2026 (15-3-2026) geactualiseerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). 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).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaren en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingscomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario 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 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheden (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 140.000 (2024: € 130.000).

Inschakeling taxateur:

Er is sprake van een markttechnische update in 2025, de laatste volledige taxatie heeft plaatsgevonden op 31-12-2022.

Jaarrekening 2025

Parameters woongelegenheden

	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie in %	3,20	2,60	2,20	2,20	2,20
Looninflatie in %	4,90	4,20	3,30	3,30	3,30
Bouwkostenstijging in %	4,90	4,20	3,30	3,30	3,30
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	4,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe -EGW (doorexploiteren)	€ 1.625 - € 2.594				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2025 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	2025	2026	2027	2028	2029
Huurstijging boven loon (2025 - 2029) / prijsinflatie (2026)voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		-0,43	-0,50	-0,81	-0,74
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexploiteren	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 50,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 50,00%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Disconteringsvoet:	4,82% - 7,08%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,69 per m2 BVO BOG; MOG € 9,35				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,90 per m2 BVO BOG; MOG € 15,62				
Mutatiekosten - marketing	14,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2025 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Disconteringsvoet:	7,64% - 9,64%				

Parameters parkeerplaatsen

	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 70,99 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 238,98 per jaar				
Beheerkosten – parkeerplaats/ gar.box	€ 35,49 / 48,51 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2025 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Disconteringsvoet:	7,64% - 7,91%				

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De waardebepaling is tot stand gekomen via taxatie update.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen gevaren en risico's zoals brand en stormschade op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clause opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar, peildatum 01-01-2025 € 314 (2024: € 299) miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 143,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 131,6 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 143,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groen Wonen Vlist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexsgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsgevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: € 103.415.000

Groen Wonen Vlist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

#	Uitgangspunten voor :	DAEB
1	Beleidswaarde	
1	Gemiddelde streefhuur per maand	740
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.570
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten	1.136
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	55
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Groen Wonen Vlist is als volgt:

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. De individuele streefhuur is door de Directeur-bestuurder vastgesteld op 77% van de maximaal redelijke huurprijs. Door aftopping bij mutatie, in verband met passend toewijzen, realiseren wij 65% van de maximale huur.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud / grootonderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud / dynamischonderhoud
- Reparatie- klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Groen Wonen Vlist conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Groen Wonen Vlist hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 5 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.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

#	Uitgangspunten	Periodiciteit
2	Onderhoudsuitgaven	
1	Schilderwerk	7 jaar
2	Onderhoud aan installaties	1 x per 2 jaar
3	Dak vervanging bitumen	25 jaar
4	Dak vervanging pannen	40 jaar
5	Voegwerk	20 jaar
6	Kozijnvervanging	48 jaar

Contract onderhoud

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

Mutatie / dynamisch onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd 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 (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Vervanging van keukens, badkamers en toiletten zijn opgenomen onder het dynamischonderhoud. Bedrag is gebaseerd op ervaringscijfers uit het verleden.

Voor de bepaling van de onderhoudsnorm wordt gebruik gemaakt van de Ortec-tool met een tijdshorizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door de Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

4. EFG-labels

Groen Wonen Vlist heeft voor de 55 (2024: 60) eenheden met een EFG lagen een het normbedrag ingerekend.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen bedrag aan achterstallig onderhoud ingerekend.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

#	Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op	
3	Gevoeligheidsanalyse			
1	Disconteringsvoet	0,5% hoger	9.851.350	Lager
2	Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	5.854.830	Hoger
3	Lasten onderhoud en beheerlasten per jaar (per woning)	€ 100 hoger	8.405.170	Lager

1.4 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Boekwaarde begin boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	15.291.868	1.989.656
Cumulatieve herwaardering	-3.746.663	-1.989.656
Boekwaarde begin boekjaar	<u>11.545.205</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	6.360.105	13.302.212
Overboeking stichtingskosten nieuwbouw opgeleverd naar in exploitatie	-21.524.736	0
Overboeking reeds onttrokken aan ORT naar in exploitatie	3.746.663	0
Waardeveranderingen	-127.238	-1.757.007
	<u>-11.545.206</u>	<u>11.545.205</u>
Saldo eind boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	69.995	15.291.868
Cumulatieve herwaardering	-69.995	-3.746.663
Boekwaarde eind boekjaar	<u>0</u>	<u>11.545.205</u>
Totaal		

Verloop vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar		
Hoflaan/Centrum Stolwijk		3.812.070
Rembrandtlaan		7.733.135
		<u>11.545.205</u>

Mutaties in het boekjaar

<u>Investerings</u>		
Hoflaan/Centrum Stolwijk		3.605.128
Rembrandtlaan		2.627.740
Herontwikkeling stadskantoor (NB.902)		27.912
Herontwikkeling Mesdagstraat (NB.903)		10.670
Herontwikkeling Vlist (Nb.904)		46.270
Herontwikkeling Klooster Haastrecht (NB.906)		4.906
Herontwikkeling Post locatie (NB.999)		3.016
Totaal		<u>6.325.641</u>

Naar in exploitatie

Hoflaan/Centrum Stolwijk		-7.417.197
Rembrandtlaan		-10.360.875
Totaal		<u>-17.778.072</u>

Waardeverandering

Herontwikkeling stadskantoor	(afwaardering)	-27.912
Herontwikkeling Mesdagstraat	(afwaardering)	-10.670
Herontwikkeling Vlist	(afwaardering)	-46.270
Herontwikkeling Klooster Haastrecht	(afwaardering)	-4.906
Herontwikkeling Post locatie	(afwaardering)	-3.016
Totaal		<u>-92.773</u>

Saldo eind boekjaar

Herontwikkeling stadskantoor		0
Herontwikkeling Mesdagstraat		0
Herontwikkeling Vlist		0
Herontwikkeling Klooster Haastrecht		0
Boekwaarde einde boekjaar		<u>0</u>

Materiele vaste activa**1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	294.217	256.148
Cumulatieve afschrijving	-128.133	-107.239
Boekwaarde begin boekjaar	<u>166.083</u>	<u>148.909</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering, Hardware	2.340	40.301
Overige investeringen	50.162	3.299
Desinvestering	-32.693	-5.531
Afschrijvingen boekjaar	-28.764	-26.425
correctie afschrijving	32.693	5.531
	<u>23.738</u>	<u>17.174</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	314.026	294.217
Cumulatieve afschrijving	-124.205	-128.133
Boekwaarde einde boekjaar	<u>189.821</u>	<u>166.083</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	123.676	126.751
b. Inventaris	22.397	35.645
c. Vervoermiddelen	42.902	2.199
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	847	1.489
Totaal	<u>189.821</u>	<u>166.083</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft hardware en vervoermiddelen.

De migratie van Xbis naar Itris is gestart en onderzoek naar uitbreiding dan wel het realiseren van een kantoor op een andere locatie.

Desinvesteringen

De investeringen in het verleden die volledig zijn afgeschreven zijn als desinvestering opgenomen en de afschrijving is gecorrigeerd.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50.

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris.

Overige zaken wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 10

Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

2 Financiële vaste activa**2.1 Belastinglatenties**

Ultimo boekjaar is er een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Verliescompensatie	113.441	0
Totaal	113.441	0

De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente.

De netto rente bestaat uit de gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen (2,32%) onder aftrek van het nominale belastingtarief.

De latentie op het afschrijvingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale boekwaarde.

Ultimo 2024 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 113.441. De gemiddelde looptijd bedraagt 2 jaar.

Vorderingen**3.1 Huurdebiteuren**

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Huurachterstand	63.958	46.449
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-13.356	-12.871
Saldo huurdebiteuren	50.603	33.578

Verloop voorziening dubieuze debiteuren

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Saldo begin boekjaar	12.871	8.605
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	485	4.266
Totaal mutatie	485	4.266
Saldo einde boekjaar	13.356	12.871

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden.

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	dec-25		dec-24	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	23.430	49	16.940	30
1 tot 2 maanden	6.732	6	7.704	7
2 tot 3 maanden	5.093	3	6.328	4
3 tot 4 maanden	13.082	5	5.371	2
4 tot 5 maanden	7.375	2	3.034	1
5 tot 6 maanden	0	0	3.726	1
meer dan 6 maanden	8.246	2	3.346	1
Totaal	63.958	67	46.449	46

3.2 Belastingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Loonheffing/sociale lasten		
- Vennootschapsbelasting	0	0
- Pensioenpremie		
	0	0

3.3 Overige vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Overige vorderingen	73.784	3.877
Totaal	73.784	3.877

Jaarrekening 2025

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Totaal aan vorderingen	124.386	37.455

3.4 Overlopende activa

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vooruitontvangen facturen	8.292	62.789
Totaal	8.292	62.789

4 Liquide middelen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<u>Betaalrekeningen:</u>		
- RaboBank (betaalrekening)	56.764	1.009.264
- RaboBank (huurrekening)	25.430	181.004
- RaboBank (spaarrekening)	0	4.105.139
Totaal betaalrekeningen	82.194	5.295.407
Totaal liquide middelen	82.194	5.295.407

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.

Jaarrekening 2025

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Herwaardering primo jaar	131.597.187	112.775.037
Overige waardeverandering uit hoofde renovatie / verkoop	0	-5.016.455
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	11.948.676	23.838.606
Herwaardering ultimo jaar	<u>143.545.864</u>	<u>131.597.187</u>

5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	42.047.184	40.289.133
Resultaat voorgaand jaar	<u>5.128.120</u>	<u>1.279.043</u>
Stand per primo jaar	<u>47.175.304</u>	<u>41.568.176</u>
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	0	479.008
Overige mutaties	0	0
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>47.175.304</u>	<u>42.047.184</u>

Bestemming van het resultaat 2025

Het resultaat over het boekjaar 2025 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>10.911.380</u>	<u>24.428.903</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waarderveranderingen)	11.948.676	19.301.159
Overige reserve	-1.036.284	5.128.120
Verenigingsreserve	-1.012	-376
Totaal	<u>10.911.380</u>	<u>24.428.903</u>

5.4 Verenigingsreserve

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per 1 januari	236.100	236.476
Resultaat uit resultaatsbestemming	-1.012	-376
Stand per 31 december	<u>235.087</u>	<u>236.100</u>

Jaarrekening 2025**6 Voorzieningen onrendabele investeringen****6.1 Voorziening huurwoningen in ontwikkeling**

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Stand begin boekjaar	0	3.257.366
Mutaties:		
- Dotatie; nieuwbouwproject Hoflaan	0	-953.305
- Dotatie; nieuwbouwproject Rembrandtlaan	0	-1.218.013
- Dotatie; renovatieproject Fazantenhof	0	1.191.877
- Dotatie; renovatieproject Kerekietstraat	0	1.422.429
- Aanwending voorziening	0	-3.700.354
Totaal mutaties	0	-3.257.366
Stand einde boekjaar	0	0

7 Langlopende schulden**7.1 Leningen kredietinstellingen**

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Schuldrestand per 1 januari	40.863.627	25.499.055
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	3.000.000	16.000.000
Reguliere aflossing	-975.140	-464.852
Eindaflossing	0	-170.576
Saldo	2.024.860	15.364.572
Schuldrestand per 31 december	42.888.487	40.863.627
Totaal		
Aflossingverplichting komend boekjaar	-2.951.589	-975.140
	39.936.898	39.888.487

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2025 € 40.612.000 en 2024 € 42.496.000

7.2 Agio Vestia lening

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Schuldrestand per 1 januari	469.177	480.616
Mutaties in het boekjaar:		
Reservering agio Vestia lening	0	0
Vrijval agio	-11.501	-11.439
Schuldrestand per 31 december	457.676	469.177
Aflossingverplichting komend boekjaar	-11.563	-11.501
	446.113	457.676

Nieuwe leningen

In het verslagjaar is 1 nieuwe leningen gestort. Betreft 1 lening bij de BNG, in totaal 3,0 miljoen.

Eindaflossingen

Jaarrekening 2025

In het verslag jaar zijn er geen eindaflossingen geweest

Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe systeem.

Renteconversie(s)

In 2025 zijn er geen renteconversies geweest.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 2,32% (2024 - 1,84%).

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd (bedragen x 1.000)

	Ultimo: Boekjaar	Vorig boekjaar
Looptijd	€	€
- Leningen kredietinstellingen tot 1 jaar	0	0
- Leningen kredietinstellingen 1 - 5 jaar	12.316	10.487
- Leningen kredietinstellingen >= 5 jaar	30.572	30.377
Totaal	42.888	40.864

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 40.864.000, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

8 Kortlopende schulden

8.1 Schulden bank

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.963.152	986.641
Totaal	2.963.152	986.641

8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	297.008	2.364.857
Totaal	297.008	2.364.857

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	105.268	546.663
- Loonheffing/sociale lasten	31.303	23.208
- Vennootschapsbelasting	31.830	32.027
Totaal	168.401	601.898

8.4 Pensioenpremies

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Pensioenpremies	10.070	8.933
Totaal	10.070	8.933

8.5 Overlopende passiva

Boekjaar	Vorig boekjaar
----------	----------------

Jaarrekening 2025

	€	€
- Vooruitontvangen huren	71.844	63.167
- Af te rekenen stook-servicekosten	7.293	5.603
- Nog te betalen servicekosten 2025 nieuwbouw	22.722	0
- Niet vervallen rente leningen	402.283	356.073
- Serviceonderhoud, resultaat 2019 tot en met 2025	54.185	80.703
- Raming kosten controle, opstellen en fiscale positie jaarrekening	48.649	57.888
- Te betalen kosten VVE 2024	0	124.990
- Verlofsaldo ultimo boekjaar	58.895	43.074
- Loopbaanontwikkelbudget	24.248	24.971
- Overig	83.438	793
Totaal	<u>773.557</u>	<u>757.262</u>

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Groen Wonen Vlist een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Groen Wonen Vlist opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing € 0,0269% in totaal een bedrag van € 10.992 (2024: 0,0297% € 7.573) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1,1 miljoen per 31 december 2025 (€ 0,7 miljoen per 31 december 2024).

Groen Wonen Vlist zal de komende 5 jaren eventueel in totaal € 0,75 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Groen Wonen Vlist het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Groen Wonen Vlist verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Volmacht WSW.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2015 is op verzoek van het WSW de volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Op 23 juli 2025 is het bedrag van de volmacht aangepast naar € 169.680.000.

Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

Project verplichtingen

Er zijn geen projectverplichtingen ultimo 2025

Vennootschapsbelasting

De belastingdienst heeft tot en met 2021 definitieve aanslagen opgelegd. De aangiften VPB tot en met 2023 zijn ingediend. De fiscale positie 2025 is gebaseerd op de conceptcijfers van 2024 en 2025.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting Winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

Het woningbezit van Groen Wonen Vlist is gevestigd in de gemeente Krimpenerwaard in de plaatsen Stolwijk, Haastrecht en Vlist.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	7.999.352	7.135.687
Woningen en woongebouwen niet DAEB		
Niet zijnde woningen DAEB	34.586	31.472
Niet zijnde woningen niet DAEB	16.757	16.444
	<u>8.050.695</u>	<u>7.183.604</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	-131.477	-35.402
b. Wegens oninbaarheid	-2.017	27
c. Wegens korting huurprijs BOG i.v.m. verhuurbaarheid	0	0
	<u>-133.494</u>	<u>-35.375</u>
Totaal	<u>7.917.201</u>	<u>7.148.229</u>

De mutatie van de netto huur per maand ten opzichte van het vorig boekjaar is met € 83.216 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	28.571	28.331
- Effect verkoop	0	-1.538
- Effect huurverlaging	0	0
- Effect huurprijsaanpassing bij mutatie en verbeteringen	6.036	6.877
- Effect sloop	48.609	0
-		
Totaal	<u>83.216</u>	<u>33.670</u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2025 is 4,32% (2024: 5,26%).

Huurderving wegens leegstand

Huurderving woningen en woongebouwen	-45.901
Huurderving wegens verkoop	-9.468
Huurderving nieuwbouw netcongestie	-76.108
Huurderving overige onroerende zaken	
Totaal	<u>-131.477</u>

9.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	151.072	117.646
	<u>151.072</u>	<u>117.646</u>
b. Correcties voorgaande jaren	10.533	-1.525
	<u>161.605</u>	<u>116.121</u>
B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	-6.849	-2.548
b. Wegens oninbaarheid	0	-8
	<u>-6.849</u>	<u>-2.556</u>
Sub-totaal	<u>154.756</u>	<u>113.565</u>
Nog af te rekenen servicekosten	-7.293	-5.603
Totaal	<u>147.463</u>	<u>107.963</u>

9.3 Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
a Af te rekenen servicekosten	-129.803	-111.531
c Toe te rekenen organisatie kosten	0	0
c Glasverzekering	-12.147	-29.221
Totaal	<u>-141.950</u>	<u>-140.751</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk geacht, aangepast.

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-1.108.188	-871.749
Overig	-31.097	21.699
Totaal	-1.139.285	-850.050

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

in percentages	Totaal	Lasten verhuur	Verkopen	Overige organisatiekosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid	Direct operationele lasten
Personeelskosten	100,00%	55,56%	0,00%	9,49%	7,09%	25,71%	2,15%	0,00%
Huisvestingskosten	100,00%	55,56%	0,00%	9,49%	7,09%	25,71%	2,15%	0,00%
Kosten RvC	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Algemene kosten	100,00%	68,01%	0,00%	29,21%	0,00%	0,68%	0,00%	2,10%

in bedragen	Totaal	Lasten verhuur	Verkopen	Overige organisatiekosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid	Direct operationele lasten
Personeelskosten	1.214.347	658.788	-	124.554	88.594	323.512	18.900	-
Huisvestingskosten	19.692	10.940	-	1.869	1.395	5.063	424	-
Kosten RvC	50.719	-	-	50.719	-	-	-	-
Algemene kosten	660.767	438.460	-	180.964	5.062	22.569	1.472	12.238
	1.945.525	1.108.188	-	358.107	95.052	351.144	20.797	12.238

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Salarissen	662.208	590.428
Pensioenen	84.060	69.133
Sociale lasten	102.872	91.039
Inleenkracht	299.989	73.590
Ontvangen ziekengeld	-55.306	-4.929
Overige personeelskosten	120.525	84.877
Totaal	1.214.347	904.138

Per ultimo 2025 waren 11 werknemers in dienst (2024: 11). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2025 gemiddeld 8,67 (2024 8,5).

Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	FTE's
Bestuur	1,0
Secretariaat/communicatie	1,0
Wonen	3,4
Vastgoed / onderhoud	2,0
Financiën	1,3
Totaal	8,67

Afschrijvingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	74.730	72.962
Totaal	77.805	76.037

Kosten inzake controlerend accountant

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	64.130	49.671
- Aanvullende werkzaamheden WWS en beleidswaarde 2.0	0	4.126
- Aanvullende werkzaamheden waardering marktwaarde	3.642	0
- Nagekomen jaarrekening vorig jaar	9.280	8.107
- Controle DVI	0	4.477
	77.052	66.381

De opdracht voor de controle van de jaarrekening en DVI 2025 bedraagt € 64.130 (2024: € 54.148) inclusief omzetbelasting.

De aanvullende werkzaamheden voor de waardering van de marktwaarde en nagekomen kosten voor de jaarrekening hebben nog betrekking op de voorgaande accountant.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Niet planmatig onderhoud	-1.406.971	-1.051.302
Planmatig onderhoud	-870.253	-674.881
Toegerekende organisatiekosten	-351.144	-263.339
Totale onderhoudskosten	<u>-2.628.367</u>	<u>-1.989.522</u>
Specificatie niet planmatig onderhoud		
- Reparatie onderhoud	-285.528	-302.086
- Mutatie onderhoud	-1.008.363	-559.596
- Dynamisch onderhoud	-107.974	-186.637
- Contractonderhoud	0	0
- Rechtstreeks geboekt onderhoud	-9.526	-7.559
- Doorberekend	4.421	4.576
Totaal	<u>-1.406.971</u>	<u>-1.051.302</u>
Specificatie planmatig onderhoud		
- Planmatig onderhoud	-768.333	-558.577
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage	-101.920	-116.305
Totaal	<u>-870.253</u>	<u>-674.881</u>

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)	-412.232	-382.202
Verzekeringen	-23.327	-40.961
Bijdrage huurcommissie	-5.503	-7.979
Servicekosten leegstand	-8.383	0
Toegerekende organisatiekosten (Aedes bijdrage)	-12.238	-10.086
	<u>-461.684</u>	<u>-441.228</u>

9.7 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	0	1.052.801
Kosten verkoop bestaand bezit	-850	0
Toegerekende organisatiekosten	0	-8.234
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-591.080
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-850</u>	<u>453.487</u>

In 2025 zijn geen woningen verkocht. Wel heeft een taxatie plaatsgevonden.

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-92.773	-1.373.932
	<u>-92.773</u>	<u>-1.373.932</u>

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB won.	11.922.442	22.138.749
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB nz won.	16.234	-5.019
Niet gerealiseerde waardeverand. Vastgoedportefeuille niet DAEB	10.000	1.155
Subtotaal	<u>11.948.676</u>	<u>22.134.885</u>
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille woningen DAEB afwaardering	-3.055.658	657.506
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW DAEB afwaardering	-9.618	-9.415
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW niet -DAEB afwaardering	0	13.845
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB		
Totaal	<u>8.883.400</u>	<u>22.796.821</u>

9.10 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	30.024	21.962
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	5.223	5.138
Overige opbrengsten	16.938	5.525
	<u>52.186</u>	<u>32.625</u>

9.11 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	-95.052	-71.649
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	0	0
Mutatie voorziening dub. debiteuren	-485	-4.266
Overige kosten	-24.123	-1.991
	<u>-119.660</u>	<u>-77.906</u>

Overige organisatiekosten

9.12	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Bijdrage AW en obligoheffing	-17.773	-13.706
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (incl fiscaal)	-166.636	-107.901
Kosten taxatie BOG	-2.477	0
Overige kosten (overhead)	-191.471	-245.185
	<u>-378.357</u>	<u>-366.792</u>

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 17% toegerekend.

Leefbaarheid

9.13	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-30.589	-26.804
Toegerekende organisatiekosten	-20.797	-26.287
	<u>-51.386</u>	<u>-53.091</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

9.14	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen		
Rente agio Vestia lening		
Rente op uitgezette middelen	17.653	12.232
Totaal	<u>17.653</u>	<u>12.232</u>

Andere rentelasten en soortgelijke kosten

9.15	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<u>Langlopende schulden:</u>		
Rente leningen kredietinstellingen	-995.881	-673.680
Borgstellingsprovisie / bereidstellingsprovisie	-10.164	-6.286
Rente belasting	0	0
	<u>-1.006.045</u>	<u>-679.965</u>
Totaal		
<u>Kortlopende schulden:</u>		
Rente schulden aan kredietinstellingen		
Boeterente	-6.139	0
Totaal	<u>-6.139</u>	<u>0</u>
Totaal rentelasten	<u>-1.012.185</u>	<u>-679.965</u>

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

9.16	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	-80.026	-149.217

Belastingdruk

VPB 2021	202.079	35.334
VPB 2022	125.040	-23.192
VPB 2023	0	0
Nog te ontvangen VPB 2023	0	0
VPB 2023	27.182	0
VPB 2024	0	-161.359
Mutatie actieve latentie vestia lening	0	0
Totaal	<u>322.299</u>	<u>-129.117</u>

Jaarrekening 2025

VPB 2025	-493.203	0
Mutatie actieve latentie 2025	113.441	0
	<u>-80.026</u>	<u>-149.217</u>

De acute vpb-positie voor het jaar 2025 is bepaald op € 493.203 (2024: €161.359). De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving.
De mutatie in 2025 van de latentie betreft tijdelijke verschillen in afschrijvingspotentieel

Verloop commercieel resultaat naar fiscaalresultaat

Commercieel resultaat voor belasting		10.991.406
<u>Correcties voor:</u>		
Verkoop	0	
Afschrijvingen materiële vaste activa	-160.970	
Waardeveranderingen	92.773	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-8.883.400	
Lasten onderhoud		
Aanwending HIR		
Overige bedrijfslasten	<u>-110.170</u>	-9.061.767
 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>23.449</u>	23.449
 Belastingen		
Onttrekking HIR	<u>0</u>	-11.456
 Fiscaal resultaat		1.941.632
Verliesverrekening		<u>0</u>
Belastbare winst		<u>1.941.632</u>
 Verschuldigde VPB		<u>493.203</u>
 Tarief 1: 19% €0 tot € 200.000 € 38.000,00		
Tarief 2 : 25,8% €200.000 tot €1.964.354 € 455.203,33		

Op basis van de fiscale berekening bedraagt de belastbare winst in 2025 €1.941.632.
Voor de aangiftes tot en met 2022 is er een definitieve aanslag ontvangen.
Het effectieve belastingtarief bedraagt 4,59% in 2025.

Buitengewone baten

Geén.

Buitengewone lasten

Geén.

WNT-verantwoording 2025 Groen Wonen Vlist

De WNT is van toepassing op Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Groen Wonen Vlist ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van €131.000 Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	G.W.H. Kamps
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-2025 t/m 31-12-2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,865
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	97.264
Beloningen betaalbaar op termijn	16.051
<i>Subtotaal</i>	<i>113.315</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	113.315
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t
Bezoldiging	113.315
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	G.W.H. Kamps
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01-2024 t/m 31-12-2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	104.643
Beloningen betaalbaar op termijn	15.526
<i>Subtotaal</i>	<i>120.169</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
Bezoldiging	120.169

2. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	P.G. Tanja	P.C. van Dijk	Ing. PM.C. van Straaten – De Vries MRE	M. De Jong MSC RA
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-25 / 31-12-2025	26-09-25/31-12-2025	01-01-25 / 24-09-2025	01-01-2025 / 31-12-2025
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.720	2.815	7.916	10.453
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	3.481	9.583	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.720	2.815	7.916	10.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024				
bedragen x € 1	P.G. Tanja	P.G. Tanja	Ing. PM.C. van Straaten – De Vries MRE	M. De Jong MSC RA
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	02-01-2024 / 31-12-2024	01-01-2024 / 01-01-2024	01-01-2024 / 31-12-2024	01-01-2024/31-12-2024
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.880	0	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.549	33	12.400	12.366

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

WINST- & VERLIESREKENING

Bedragen in euro's

	Ref.	2025 DAEB	2025 Niet DAEB	Eliminatie	2025 Totaal	2024 DAEB	2024 Niet DAEB	Eliminatie	2024 Totaal
Huuropbrengsten	9.1	7.900.444	16.757		7.917.201	7.131.785	16.444		7.148.229
Opbrengsten servicecontracten	9.2	147.463	0		147.463	107.963	0		107.963
Lasten servicecontracten	9.3	-141.950	0		-141.950	-140.751	0		-140.751
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-1.136.914	-2.371		-1.139.285	-848.104	-1.946		-850.050
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.622.896	-5.471		-2.628.367	-1.984.968	-4.554		-1.989.522
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-460.723	-961		-461.684	-440.218	-1.010		-441.228
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		3.685.424	7.954	0	3.693.378	3.825.707	8.934		3.834.641
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	-850	0		-850	1.052.801	0		1.052.801
Toegerekende organisatiekosten		0	0		0	-8.234	0		-8.234
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0		0	-591.080	0		-591.080
Toegerekende financieringskosten					0				0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-850	0	0	-850	453.487	0		453.487
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-92.773	0		-92.773	-1.373.932	0		-1.373.932
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	8.873.400	10.000		8.883.400	22.781.821	15.000		22.796.821
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.780.627	10.000	0	8.790.627	21.407.889	15.000		21.422.889
Opbrengst overige activiteiten	9.10	52.186	0		52.186	32.625	0		32.625
Kosten overige activiteiten	9.11	-119.660	0		-119.660	-77.906	0		-77.906
Netto resultaat overige activiteiten		-67.474	0	0	-67.474	-45.281	0		-45.282
Overige organisatiekosten	9.12	-377.569	-788		-378.357	-365.952	-840		-366.792
Leefbaarheid	9.13	-51.386	0		-51.386	-53.091	0		-53.091
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	17.653	0		17.653	12.232	0		12.232
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-1.012.185	0		-1.012.185	-679.965	0		-679.965
Saldo financiële baten en lasten		-994.532	0	0	-994.532	-667.733	0		-667.733
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		10.974.240	17.166	0	10.991.406	24.555.026	23.094		24.578.120
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	-78.228	-1.798	0	-80.026	-147.176	-2.041		-149.217
Resultaat deelnemingen									
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		10.896.012	15.368	0	10.911.380	24.407.850	21.053		24.428.903
RESULTAAT NA BELASTINGEN		10.896.012	15.368	0	10.911.380	24.407.850	21.053		24.428.903
Resultaat bestemming:									
Reserve					-1.036.284				5.128.120
Verenigingsreserve					-1.012				-376
Herwaarderingsreserve					11.948.676				19.301.159
					10.911.380				24.428.903

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2025 DAEB	2025 Niet DAEB	2025 Eliminaties	2025	2024 DAEB	2024 Niet DAEB	2024 Eliminaties	2024
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Huurontvangsten	7.932.004	16.757		7.948.761	7.196.041	16.511		7.212.552
Vergoedingen	153.622	12		153.634	108.923	12		108.935
Overheidsontvangsten	0	0		0	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	43.401	0		43.401	1.152	0		1.152
Rente ontvangsten	11.744	0		11.744	4.863	0		4.863
Saldo inkomende kasstroom	8.140.771	16.769	0	8.157.540	7.310.979	16.523	0	7.327.502
<i>Uitgaven</i>								
Erfpacht	0	0		0	0	0		0
Lonen en salarissen	-811.678	-1.693		-813.371	-510.470	-1.171		-511.641
Sociale lasten	-282.374	-589		-282.963	-122.985	-282		-123.267
Pensioenlasten	-122.262	-255		-122.517	-100.709	-231		-100.940
Onderhoudsuitgaven	-2.423.955	-5.056		-2.429.011	-1.600.952	-3.673		-1.604.625
Overige bedrijfsuitgaven	-1.922.013	-4.009		-1.926.022	-1.324.124	-3.186		-1.327.310
Renteuitgaven	-955.289	0		-955.289	-525.014	0		-525.014
Sector specifieke heffing	-26.300	0		-26.300	-21.685	0		-21.685
Leefbaarheid	-8.163	0		-8.163	-8.912	0		-8.912
Vennootschapsbelasting	-195.109			-195.109	2.766.736			2.766.736
Saldo uitgaande kasstroom	-6.747.144	-11.601	0	-6.758.746	-1.448.115	-8.543	0	-1.456.658
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.393.627	5.167		1.398.794	5.862.865	7.979	0	5.870.844
(Des)investeringsactiviteiten								
<i>MVA inkomende kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	6.321	0		6.321	1.041.173	0		1.041.173
Verkoopontvangsten grond	0			0	0			0
Verkoopontvangsten	0			0	0			0
(des) investeringsactiviteiten overig	0			0	0			0
Saldo inkomende kasstroom MVA	6.321	0	0	6.321	1.041.173	0	0	1.041.173
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huurwoningen	-7.395.232			-7.395.232	-12.729.369			-12.729.369
Verbeteringen huurwoningen	-1.082.531			-1.082.531	-4.382.663			-4.382.663
Aankoop huurwoningen	0			0	0			0
Investerings overig	-165.424			-165.424	-177.981			-177.981
Investerings overig Niet-DAEB	0			0	0	-410		-410
Sloopuitgaven	0			0	0			0
Externe verkoopkosten	0			0	0			0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-8.643.187	0	0	-8.643.187	-17.290.013	-410	0	-17.290.423
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-8.636.866	0	0	-8.636.866	-16.248.840	-410	0	-16.249.250
<i>FVA</i>								
Ontvangsten overige				0	0			0
Uitgaven overige				0	0			0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0	0	0
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe leningen	3.000.000			3.000.000	16.000.000			16.000.000
Aflossing leningen	-975.140			-975.140	-635.428			-635.428
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.024.860	0	0	2.024.860	15.364.572	0	0	15.364.572
Mutatie liquide middelen	-5.218.380	5.167	0	-5.213.213	4.978.597	7.569	0	4.986.166
Liquide middelen primo jaar				5.295.407				309.241
Liquide middelen ultimo jaar				82.194				5.295.407
Jaarmutatie				-5.213.213				4.986.166

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

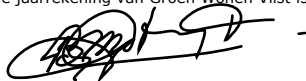
Voorstel resultaatbestemming 2025

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen dit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	11.948.676	19.301.159
Toevoeging/onttrekking overige reserves	-1.036.284	5.128.120
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-1.012	-376
Resultaat na belastingen	<u>10.911.380</u>	<u>24.428.903</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2026



de heer B.G.M.G. Gruijters
Directeur-bestuurder a.i.

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2026



Mevrouw Drs. P. Tanja
(Voorzitter)



De heer M. de Jong RA. MSc
(vice-voorzitter)



De heer Drs. P.C. van Dijk

Controle verklaring

Qconcepts accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Groen Wonen Vlist

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Groen Wonen Vlist te Haastrecht gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Groen Wonen Vlist zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "Beheersing van risico's" van het bestuursverslag

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak omdat het bedrijfsrisico's betreffen. In onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarbij hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken in het boekjaar.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 26 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA