

# Jaarverslag 2025



Altijd in de buurt!

Statutaire vestigingsplaats: Helmond  
Adres: Molenstraat 83 5701 | KA Helmond  
Kamer van Koophandel: 17024189  
Datum: 04-06-2026

**volksbelang**  
**Q**concepts  
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

VOORWOORD	4
<b>1 WAAR STAAN WE VOOR?</b>	<b>5</b>
1.1 Identiteit en missie	5
<b>2 WAT DEDEN WE AFGELOPEN JAAR VOOR EN MET ONZE BEWONERS?</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Leefbaarheid</b>	<b>5</b>
2.1.1 Activiteiten leefbaarheid 2025	6
2.1.2 Overleg met onze huurders	8
2.1.3 Klachten	8
2.1.4 Samenwerking met partners	9
<b>2.2 Betaalbaarheid</b>	<b>10</b>
2.2.1 Huurprijzen	10
2.2.2 Huurincasso	10
<b>2.3 Beschikbaarheid</b>	<b>11</b>
2.3.1 Aantal wooneenheden	11
2.3.2 Vrijgekomen woningen	11
2.3.3 Verhuringen	12
<b>2.4 Duurzaamheid</b>	<b>13</b>
2.4.1 Beperken CO <sup>2</sup> reductie	13
2.4.2 Kwaliteit exterieur bestaande voorraad	13
<b>2.5 Planmatige werkzaamheden</b>	<b>14</b>
<b>2.6 Renovatie Leonardusbuurt</b>	<b>14</b>
<b>3 FINANCIËLE POSITIE</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Bedrijfsresultaat over 2025</b>	<b>14</b>
<b>3.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde</b>	<b>17</b>
<b>3.4 Financiële continuïteit</b>	<b>18</b>
<b>3.5 Treasury</b>	<b>21</b>
<b>3.6 Vennootschapsbelasting</b>	<b>22</b>
<b>3.7 Risicomanagement</b>	<b>22</b>
3.7.1 Strategische risico's	22
3.7.2 Operationele risico's	22
3.7.3 Fraude- en continuïteitsrisico's	23
3.7.4 Interne beheersing	24
<b>3.8 Verbindingen</b>	<b>24</b>

<b>4</b>	<b>ORGANISATIE</b>	<b>25</b>
<b>4.1</b>	<b>Organisatieontwikkeling</b>	<b>25</b>
<b>4.2</b>	<b>Ondernemingsraad</b>	<b>25</b>
<b>4.3</b>	<b>HR- Thema's</b>	<b>25</b>
<b>4.4</b>	<b>Verantwoord werkgeverschap</b>	<b>27</b>
<b>4.6</b>	<b>ICT</b>	<b>27</b>
<b>4.7</b>	<b>Financieel</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>GOVERNANCE (BESTUUR EN TOEZICHT)</b>	<b>28</b>
<b>5.1</b>	<b>Samenstelling directie Volksbelang</b>	<b>28</b>
<b>5.2</b>	<b>Besluiten Bestuur</b>	<b>28</b>
<b>5.3</b>	<b>Belanghebbenden</b>	<b>29</b>
<b>5.4</b>	<b>Samenstelling RvC</b>	<b>29</b>
<b>5.5</b>	<b>Governancecode woningcorporaties</b>	<b>31</b>
<b>5.6</b>	<b>Gedragcode Integriteit</b>	<b>31</b>
<b>5.7</b>	<b>Klokkenluidersregeling</b>	<b>32</b>
<b>5.8</b>	<b>Verordening Gegevensbescherming (AVG)</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>32</b>
<b>6.1</b>	<b>Focus RvC in 2025</b>	<b>32</b>
<b>6.2</b>	<b>Vergaderingen en besluiten</b>	<b>33</b>
<b>6.3</b>	<b>Accountant 2025</b>	<b>34</b>
<b>6.4</b>	<b>Functioneren bestuur en RvC</b>	<b>34</b>
<b>6.5</b>	<b>Commissies</b>	<b>34</b>
<b>6.6</b>	<b>Verantwoording</b>	<b>35</b>
	<b>KENGETALLEN 2025</b>	<b>36</b>

## Voorwoord

Helaas hebben we moeten concluderen dat de volkshuisvestelijke en financiële opgave voor Volksbelang te groot is om zelfstandig te dragen. De noodzakelijke investeringen in onderhoud, verduurzaming en uitbreiding van de woningvoorraad nemen de komende jaren sterk toe. Volksbelang de oudste Volkshuisvester van Helmond houdt dan ook na 2025 op te bestaan.

In de Algemene Ledenvergadering van 17 april 2025 hebben de leden van de vereniging ingestemd met de omzetting van vereniging naar stichting en daarmee de opening geboden om met Woonpartners in gesprek te gaan over een samengaan. Nadat op 19 juni de intentieovereenkomst ondertekend werd is het fusietraject in gang gezet. Na de vereiste goedkeuringen en na het definitieve besluit van de bestuurders en RvC's, is de fusie op 1 januari 2026 een feit. Een logisch en verstandig besluit in het belang van de huurders, woningzoekenden en medewerkers van Volksbelang. Ik heb alle vertrouwen in de nieuwe fusiecorporatie.

Daarmee was 2025 een heel bijzonder jaar. Enerzijds door het voortvarende fusieproces, anderzijds doordat Volksbelang haar volkshuisvestelijke taken goed is blijven uitvoeren. Met een nieuwe bestuurder en Raad van Commissarissen is de Governance structuur versterkt. Operationeel zijn belangrijke verbeteringen gerealiseerd, zoals het terugdringen van leegstand en huurachterstanden. Ook is de kwaliteit van de onderhoudsbegroting verbeterd en de afspraken met onze leveranciers aangescherpt. Dankzij betere perioderapportages kregen we meer grip op de financiën en konden we tijdig bijsturen en alle activiteiten binnen de begroting uitvoeren. De actualisatie van onderhoudsbegroting, conditiescores en energie labels heeft de kwaliteit van onze vastgoeddata sterk verbeterd, waardoor we het bezit zorgvuldig kunnen overdragen aan de fusiecorporatie.

Op het gebied van leefbaarheid waren we in 2025 volop aanwezig in de wijken. We organiseerden wijkmarkten en ondersteunden initiatieven die ontmoeting en verbinding stimuleren. Het is mooi om te zien dat in de buurtkamer 't Huukske verschillende activiteiten plaatsvinden die verbinding tussen bewoners stimuleren. In de Leonardusbuurt zijn negen woningen toegewezen op basis van persoonlijke motivatie, wat naast huurdifferentiatie zorgt voor een meer gemêleerde en gemotiveerde bewonersgroep. Na unanieme instemming van de huurders is de renovatie van 74 woningen in fase 4 in de Leonardusbuurt binnen budget en naar tevredenheid vrijwel afgerond.

De samenwerking met netwerkpartners was goed. Met de gemeente was er intensief contact en met de Huurdersbelangenvereniging (HBVV) vond periodiek overleg plaats. Het nieuwe bestuur van de HBVV, dat in juni aantrad, heeft zijn taken uitstekend uitgevoerd. Na de ontbinding van de huurdersvereniging op 19 november 2025 is het positief dat het bestuur in 2026 vrijwel volledig zal toetreden tot de Huurdersbelangenstichting van Woonpartners, waardoor de belangen van onze huurders in de nieuwe fusiecorporatie goed geborgd blijven.

Ik ben trots op mijn medewerkers en de RvC dat we dit jaar samen de fusie voor elkaar gekregen hebben en tegelijkertijd de reguliere werkzaamheden goed uitgevoerd hebben. Mijn dank aan allen die hebben bijgedragen aan de prestaties van Volksbelang in 2025. Samen hebben we er uiteindelijk een succesvol jaar voor Volksbelang van gemaakt.

Ik voorspel een mooie toekomst voor de huurders, woningzoekenden en medewerkers.

Chris Theuws  
Directeur-bestuurder a.i.

# 1 Waar staan we voor?

## 1.1 Identiteit en missie

Volksbelang, altijd in de buurt. Dat is wat we uitdragen. We waren altijd al verbonden met onze bewoners in de buurt. Maar om onze ambities waar te maken, zoeken we nog meer het contact met onze bewoners op. Open en vriendelijk. In onze straten en buurten gebeurt het, niet achter een bureau. Het gesprek is anders als je in de buurt bent. Je moet daar zijn waar het gebeurt. Je ziet en hoort wat er speelt. Altijd in de buurt is dan ook een opdracht aan onszelf. Bij alles wat we doen, vragen we ons af: kan het in de buurt? We zijn bewonersgedreven door altijd het perspectief van de bewoner in zijn buurt te kiezen.

**Bewonersgedreven**

**Betrouwbaar**

**Zijn waar het gebeurt**



### **Onze missie**

Volksbelang is een professionele en betrokken stichting waar bewoners écht worden gezien en gehoord. Volksbelang zorgt voor betaalbare huurwoningen en zit in de vezels van de buurt. Volksbelang zoekt als aanjager de samenwerking op met bewoners en maatschappelijke partners. Daarbij krijgt iedereen de kans om mee te doen. Volksbelang handelt uit eenvoud, is zuinig op zijn bewoners, zijn woningen en zijn omgeving. Volksbelang, altijd in de buurt.

# 2 Wat deden we afgelopen jaar voor en met onze bewoners?

In onze ondernemingsstrategie (vastgesteld 2021) hebben wij ambities en doelstellingen geformuleerd tot en met 2025. De ondernemingsstrategie hebben we uitgewerkt in 5 pijlers, bewoners, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid. Veel van ons dagelijks werk betreft activiteiten die meerdere pijlers omvatten. In de paragrafen hieronder een aantal concrete acties en resultaten uit 2025.

## 2.1 Leefbaarheid

Leefbaarheid in buurten en wijken bepaalt voor een groot deel of bewoners prettig wonen. Het gaat dan niet alleen om de woning, de infrastructuur en of er voorzieningen in de buurt zijn. Het gaat vaak juist ook om de sociale samenhang in een wijk. Voel ik me veilig? Maken bewoners een praatje met elkaar? En zijn bewoners aanspreekbaar op hun gedrag? Allemaal zaken die zorgen voor een prettige buurt. De Woningwet duidt het begrip leefbaarheid door aan te geven welke bijdragen woningcorporaties hieraan kunnen leveren. Dit zijn:

- Woonmaatschappelijk werk
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur
- Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast

Door personele wisselingen en ziekteverlof in het team hebben we vanaf half maart slechts 32 uur buurtbeheer per week gehad. Door het strakker inregelen van het proces en hierbij de taken tussen de buurtbeheerder en de woonconsulent duidelijker af te bakenen, is het toch gelukt om vanuit buurtbeheer voldoende in onze wijken te zijn.

Het team weet de weg in het sociale netwerk goed te vinden. Wel hebben we afgelopen jaar ondervonden dat de samenwerking niet altijd vlot verloopt en de belangen soms uit elkaar lopen. Het netwerk heeft hierop de Helmond Aanpak opnieuw leven ingeblazen in Q4. De tijd is te kort geweest om de effecten hiervan te ervaren.

### 2.1.1 Activiteiten leefbaarheid 2025

In 2025 hebben we ons actief ingezet om de leefbaarheid in de wijk te versterken, met financiële bijdragen aan verschillende activiteiten en betrokkenheid van onze woonconsulenten vanuit Volksbelang. Deze initiatieven hebben bijgedragen aan sociale cohesie, veiligheid en betrokkenheid van bewoners. Daarnaast zijn de woonconsulenten in 2025 geschoold in het beter opsporen van woonfraude.

#### **Wijkmarkten**

Stichting Wijkraad Binnenstad Oost, de Fonkel en LEV Helmond organiseerden een wijkmarkt. Met onze financiële steun en de inzet van woonconsulenten konden bewoners elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten en samenwerken. Dit soort evenementen stimuleert verbinding tussen verschillende groepen in de wijk en vergroot de betrokkenheid bij de buurt.

Ook in Noord is er een wijkbraderie georganiseerd rondom het wijkcentrum de Boerderij, door o.a. netwerkpartners die werkzaam zijn in de wijk. Netwerkpartners zijn aanwezig en gaan in gesprek met bezoekers van de braderie. Op deze manier halen we informatie op over de wijk en gaan we hier mee aan de slag.

#### **Iftar**

We hebben de Iftar van We Care financieel ondersteund en waren we hier zelf bij aanwezig om dit initiatief te steunen. Dit evenement bood ruimte voor bewoners van diverse achtergronden om samen te komen en ervaringen te delen. Door dergelijke ontmoetingen te faciliteren, bevorderen we inclusiviteit en wederzijds begrip in de wijk.

#### **JINC**

Aan JINC hebben we een financiële bijdrage geleverd. JINC zet zich in om jongeren die opgroeien in een omgeving met sociale economische uitdagingen meer kansen te bieden. Hoewel er vanwege capaciteitsbeperkingen dit jaar geen actieve deelname van onze kant was, hebben we op deze manier toch bij aan maatschappelijke kansen voor jongeren, wat indirect bijdraagt aan een positieve ontwikkeling van de wijk.

#### **Buurtbemiddeling**

Onze bijdrage aan buurtbemiddeling laat zien dat we ook inzetten op het verminderen van spanningen tussen bewoners. We verwijzen bewoners door, maar het is aan de bewoners zelf om gebruik te maken van buurtbemiddeling. Door conflicten vroegtijdig te signaleren en een oplossing te bieden, zorgen we voor een veiliger en harmonieuzer woonklimaat.

## **Containeracties**

Vanwege de positieve ervaringen uit andere jaren, hebben we ook dit jaar containeracties uitgevoerd in zowel de Leonardusbuurt als Helmond-Noord. Deze acties hebben bijgedragen aan een schonere en nettere leefomgeving, maar ook bewoners betrokken bij hun directe woonomgeving.

## **Ontmoetingen met bewoners**

Op 27 september, tijdens nationale Burendag, organiseerden we in samenwerking met Woonpartners en LEV groep een gezellige ontmoeting op het Advocaat Botsplein. Deze bijeenkomst bood burenen de gelegenheid om elkaar beter te leren kennen, sociale banden te versterken en betrokkenheid in de buurt te vergroten.

Op 4 oktober vierden bewoners van Klaverhof het 100-jarig bestaan van hun buurt met een buurtfeest. Met onze ondersteuning konden bewoners samenkomen, hun gemeenschapsgevoel vieren en verbindingen versterken, wat bijdraagt aan een leefbare en betrokken wijk.

Ieder kwartaal is er in samenwerking met de LEV groep een Beheer on Tour georganiseerd. Telkens in een ander deel van de Leonardusbuurt. Deze avond staat in het teken van elkaar ontmoeten en horen wat er speelt in de wijk, onder het genot van een kopje koffie.

## **Buurtkamer 't Huukske**

Buurtkamer 't Huukske heeft in de Leonardusbuurt een nadrukkelijke plek in de wijk voor ontmoetingen en er wordt nog steeds volop gebruik gemaakt van de accommodatie. De agenda is behoorlijk vol.

Er werd door diverse groepen structureel gebruik gemaakt van de buurtkamer:

- Thee & Taal: Inwoners van de wijk die moeite hebben met de Nederlandse taal kunnen de Nederlandse taal oefenen in een klein groepje. Een taalvrijwilliger is hierbij aanwezig.
- Marokkaanse vrouwengroep: Ontmoetingsplek voor Marokkaanse vrouwen, die geleid wordt door vrijwilligers van de LEV groep. Ze organiseren gezamenlijke activiteiten.
- Suikerhuisje: Het Suikerhuis is de buurtgerichte aanpak van zorgpreventie van Je Leefstijl Als Medicijn. Het Suikerhuis richt zich op diabetes type 2. We vormen supportgroepen met bewoners in buurten en wijken.
- Turkse vrouwengroep: Ontmoetingsplek voor Turkse vrouwen, die geleid wordt door vrijwilligers van de LEV groep. Ze organiseren gezamenlijke activiteiten.
- Kuukske in 't Huukske: Een inloopochtend voor bewoners waarbij verschillende professionals aanwezig zijn zoals de LEV groep, Savant Zorg, Sociale Teams Helmond, Boa's en Volksbelang. Bewoners kunnen hier laagdrempelig binnen lopen met een hulpvraag, maar ook gewoon voor een kopje koffie en een praatje.

## **Beestenbende**

Na een succesvolle start in 2024 is ervoor gekozen om het project Beestenbende door te laten lopen in 2025. Dit in samenwerking met BS de Vuurvogel, gemeente en Volksbelang. Het project Beestenbende is specifiek gericht op de wijk Leonardus. Beestenbende richt zich op kinderen in de leeftijd van 6 –12 jaar. Doel is dat kinderen zich al op jonge leeftijd bewust zijn van hun leefomgeving voor dier en mens en helpen actief mee met het aanpakken van zwerfafval in de wijk. Door de kinderen hier bewust van te maken zal dat mogelijk ook ouders en andere betrokkenen stimuleren om anders om te gaan met zwerfafval.

Door financiële bijdragen te leveren en actief betrokken te zijn bij deze activiteiten, hebben we de sociale cohesie, veiligheid en inclusiviteit in de wijk versterkt. De woonconsulenten spelen hierbij een belangrijke rol als verbindende schakel tussen bewoners en organisaties, waarmee we de leefbaarheid op meerdere vlakken verbeteren.

## **Verhuringen Leonarduswijk**

In de Leonardusbuurt heeft lange tijd de leefbaarheid onder druk gestaan. Eind 2025 hebben we fase 4 zo goed als afgerond. Om de wijk sterker te maken is het onvoldoende om alleen fysieke maatregelen toe te passen. Daarom hebben we bij 9 verhuringen gekozen om deze op een niet reguliere manier toe te wijzen. De eerste 50 kandidaten, door inschrijftijd of loting bepaald, hebben de kans gekregen om een persoonlijke motivatie te geven waarom zij in de Leonardus willen wonen en hoe ze willen bijdragen aan de wijk. Met alle huurders hebben we een individueel gesprek gevoerd, voordat we een definitieve keuze maakten. Daarnaast hebben we huurprijsdifferentiatie toegepast zodat er zowel woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens zijn, als ook woningen tot de liberalisatiegrens. Met deze maatregel beogen we een betere mix van doelgroepen in de wijk te krijgen wat vaak zorgt voor een sterkere sociale cohesie.

### **2.1.2 Overleg met onze huurders**

#### **Huurdersbelangenvereniging Volksbelang**

Onze Huurdersbelangenvereniging (HBVV) is de gesprekspartner als het over onderwerpen en beleidskeuzes gaat die voor alle huurders van belang zijn. Om dat mogelijk te maken heeft de HBVV een eigen begroting en ondersteunen we de HBVV met praktische zaken. Er is veelvuldig contact en overleg over onderwerpen waar de HBVV Volksbelang adviseert met dit jaar als grootste aandachtspunt de fusie. In juni heeft er een aantal wisselingen in het bestuur plaatsgevonden. Op 19 november 2025 is er met het oog op de fusie met Woonpartners tijdens een Algemene Ledenvergadering HBVV toestemming gevraagd om de Huurdersbelangenvereniging te ontbinden. Nagenoeg het voltallig bestuur zal per 1-1-2026 zitting nemen in de Huurdersbelangenstichting van Woonpartners. Hiermee is de vertegenwoordiging van de huurders van Volksbelang in de nieuwe fusiecorporatie Woonpartners geborgd.

#### **Bewonerscommissies (BC's)**

De woonconsulenten hebben regelmatig afstemming met de BC's. Niet ieder complex en wijk heeft een bewonerscommissie. Naast de bewonerscommissies hebben we in de meeste wijken contactpersonen, die dienen als aanspreekpunt en zij hebben een signalerende rol voor zaken die spelen op complexniveau. In Dierdonk was dat nog niet het geval, maar hiervoor is iemand gevonden in 2025. In 2025 waren 3 bewonerscommissies actief binnen het werkgebied van Volksbelang:

- BC Haverveld & Jeruzalem;
- BC BAC;
- BC Leonardus

#### **Bewonersparticipatie/panel**

In 2025 is geen gebruik gemaakt van het bewonerspanel omdat de prioriteit meer kwam te liggen bij de fusie en het op orde krijgen van een aantal basisprocessen.

#### **Vrijwilligers**

Begin december hebben we al onze vrijwilligers, alle leden van bewonerscommissies en de gehele HBVV uitgenodigd voor een bedankavond. Hierbij hebben we meteen van de gelegenheid gebruik gemaakt om afscheid te nemen namens Volksbelang. Op deze avond was er voor de genodigden ook voldoende ruimte om kennis en ervaring met elkaar uit te wisselen.

### **2.1.3 Klachten**

In 2025 zijn 17 klachten ingediend bij de huurcommissie. Hiervan waren er 8 over de jaarlijkse huurverhoging, 4 over de afrekening servicekosten en 5 met een verzoek tot tijdelijke vermindering van

de huurprijs vanwege een gebrek. In totaal zijn 3 klachten niet ontvankelijk verklaard. In 1 geval is een tijdelijke huurprijsverlaging toegepast als gevolg van een gebrek.

Er zijn 17 klachten bij de organisatie binnengekomen over de dienstverlening. Hiervan is in 8 gevallen de klacht schriftelijk afgewezen. In 7 gevallen hebben we in overleg met de bewoner de klacht verholpen. Twee klachten zijn doorgezet naar de Regionale Geschillen Commissie. Hiervan is er een alsnog verholpen en de ander is niet toegekend.

#### **2.1.4 Samenwerking met partners**

##### **Gemeente Helmond**

###### *Regulier overleg*

Naast het overleg over de prestatieafspraken vindt er minimaal 2 x per jaar overleg plaats tussen wethouder en bestuurder over de Leonardusbuurt, ontwikkellocaties, volkshuisvestelijke bijdrage en wat verder ter tafel komt. Naast bestuurlijk overleg is er ook met grote regelmaat ambtelijk overleg.

###### *Prestatieafspraken*

De 6 woningcorporaties die in Helmond actief zijn maken gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente. De prestatieafspraken zijn vormgegeven langs de gekozen programmalijnen. Hierop is een meerjarenambitie tot 2030 geformuleerd. Deze vormen het strategisch kader en jaarlijks koppelen we hier concrete afspraken aan. De prestatieafspraken zijn in samenspraak met de huurdersorganisaties gemaakt. De prestatieafspraken voor 2026 zijn een verlengde van de afspraken 2025.

##### **Helmondse woningcorporaties**

Door de Helmondse corporaties wordt intensief samengewerkt over de prestatieafspraken en hieruit volgende programmalijnen. De programmalijnen zijn 'beschikbaarheid & betaalbaarheid', 'duurzaamheid' en 'inclusiviteit & leefbaarheid'. Er vindt vijf keer per jaar een directeurenoverleg plaats. Daarnaast vindt er maandelijks overleg plaats tussen alle managers Wonen van Volksbelang, Woonpartners, Compaen en WoCom over praktische zaken en hoe we in dingen meer gezamenlijk kunnen optrekken. Ook zorgt het stroomlijnen van beleid voor meer eenduidigheid richting bewoners.

##### **Woningcorporaties Metropool Regio Eindhoven (MRE)**

Ook met de regionale woningcorporaties kennen wij een intensieve bestuurlijke samenwerking op gezamenlijke thema's en op gezamenlijke 'services' zoals Wooniezie. Daarnaast is er op Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) niveau een gezamenlijke urgentie commissie. Tot slot hebben we met een deel van deze corporaties samen een regio geschillencommissie waaraan huurders een geschil met hun corporatie kunnen voorleggen.

##### **Gebiedsaannemers**

Om de afspraken met onze gebiedsaannemers te professionaliseren zijn in 2025 gesprekken gestart over prijzen, demarcaties, KPI's, rapportages etc. Vanwege de aanstaande fusie hebben we geen nieuw samenwerkingscontract ondertekend. Wel hebben we de eenheidsprijzenlijst door Vestwal op marktconformiteit laten toetsen. Dit heeft geresulteerd in een verlaging van de materiaalprijzen. Deze werd gedeeltelijk tenietgedaan door de stijging van de urenlonen.

##### **Partners sociaal domein**

Dit jaar hebben we actief geïnvesteerd in de samenwerking met maatschappelijke partners om huurders met complexe problematiek beter te ondersteunen. We hebben deelgenomen aan verschillende overleggen, zoals het Soepuurtje, het Signaleringsteam Binnenstad, ADV (Achter de Voordeur), Beheeroverleg en Beheer on Tour. Daarnaast hebben we samen met de gemeente geëvalueerd hoe de samenwerking met trajectregie en het MDO verder verbeterd kan worden. Door deze nauwe samenwerking kunnen we vroegtijdig signaleren, maatwerk bieden en samen met onze partners zorgen voor een veilige en leefbare woonomgeving.



## Maatschappelijk vastgoed

Stichting Speeltuin Leonardus heeft bij Volksbelang een huurovereenkomst tot 1 oktober 2028.

## 2.2 Betaalbaarheid

Voor bewoners betekent de hoge inflatie meer druk op de betaalbaarheid. Met daarnaast de jaarlijkse huurverhoging en nauwelijks gedaalde energieprijzen, zien we dit terug in het betalingsgedrag van huurders.

### 2.2.1 Huurprijzen

In 2025 hebben we 794 contracten verhoogd met 4,5%. Dit ging om woningen met een huur in balans met de streefhuur. Bewoners die minder betaalden dan de nieuwe streefhuur hebben een verhoging van 5,0% gekregen. Dit ging om 1.355 contracten. Daarnaast kregen 88 gerenoveerde woningen uit fase 1,2 en 3 in de Leonardusbuurt een verhoging van 5,0%. In 2025 is in afstemming met onze huurdersorganisatie (HBVV) de keuze gemaakt om de woningen met een E, F of G label geen huurverhoging te geven. Hierdoor werden er 208 contracten bevroren. Met genoemde aanpassingen kwam Volksbelang uit op een huursomstijging van 4,42 %. De gemiddelde huurstijging kwam uit op € 26,54. Op de huurverhoging zijn 18 bezwaren binnengekomen. Hiervan is er 1 toegewezen.

Type	Niet - DAEB	Leonardus fase 1,2,3	Netto huur < streefhuur	Netto huur in balans met streefhuur	EFG
Aantal VHE	16	88	1.355	794	208
Huuraanpassing	4,1%	5,0%	5,0%	4,5%	0%
Huursom					4,42%

### 2.2.2 Huurincasso

Wanneer huurders stoppen met huur betalen dan is het veelal een signaal van een breder probleem met betaalachterstanden. Huurincasso binnen volksbelang kenmerkt zich door een individuele aanpak. Dit is ook nodig als we een luisterend oor willen bieden, het probleem achter het probleem willen weten en maatwerk aanbieden. Bij deze aanpak maken we onderscheid tussen huurders die niet willen, en huurders die niet kunnen. Dit komt vaak zichtbaar tot uiting in gedrag en houding van de huurder. Om de huurders die niet kunnen betalen goed te begeleiden zoeken we naar ruimte om een oplossing te verkennen. Om de huurders die niet willen betalen binnen onze doelgroep goed te begeleiden, zijn we 'streng doch rechtvaardig'. We vinden het belangrijk dat onze huurders zich gezien, gehoord en gesteund voelen.

## Huurachterstand

Begin 2025 was de gesaldeerde huurachterstand ongeveer € 550.000. Door in te zetten op eerdere signalering, persoonlijk contact, het aanbieden van realistische regelingen en door te pakken indien nodig, is de achterstand eind 2025 teruggelopen naar zo'n € 280.000. Eind december waren er 46 lopende betalingsregelingen voor een totaalbedrag van € 34.727 en lagen er 205 dossiers bij de deurwaarder. In 2025 zijn 202 meldingen geregistreerd bij de 'vroegsignalering'.

### **Huurbetalingen**

In het verleden hebben huurders de mogelijkheid gekregen om af te wijken van de contractuele betaaldag; de eerste van de maand. Omdat er veel maatwerk is toegepast is er een wildgroei ontstaan in de betaaldata. Om grip te krijgen op het proces en om het proces alvast op te lijnen met dat van Woonpartners, hebben we de betaaldata teruggedrongen naar 3 mogelijkheden. In de communicatie met huurders hierover hebben we met achteraf betalende direct een regeling kunnen treffen. Voordeel is dat zij bij het verlaten van de woning niet geconfronteerd worden met een maand huurachterstand.

### **Ontruiming op basis van huurachterstand**

In 2025 hebben we 5 ontruiming uitgevoerd op basis van betalingsachterstanden. Daarnaast hebben we in 4 gevallen de ontruiming na het vonnis *niet* uitgevoerd. In deze gevallen worden de vonnissen gebruikt als pressiemiddel om aanvullende afspraken te maken. De betaalachterstand wordt als ingang gebruikt om met de huurder om tafel te komen en te inventariseren of er nog andere hulpvragen zijn.

## **2.3 Beschikbaarheid**

### **2.3.1 Aantal wooneenheden**

Volksbelang heeft eind december 2025 alleen woningbezit in Helmond. In 2025 zijn 8 woningen verkocht. Daarmee zijn er in totaal 2.394 DAEB woningen en 200 niet-DAEB woningen.

### **Verkopen**

Uitgangspunt voor 2025 was dat er geen woningen verkocht zouden worden. We hadden echter nog wat uitloop van verkochte woningen uit 2024 die passeerden in 2025. Daarnaast hebben we op de Ruitersstraat woningen gesplitst, opgeknapt en verkocht. De oplevering van deze woningen had vertraging opgelopen naar 2025. Hiermee komt het aantal verkochte woningen in 2025 op 8 met een opbrengst van € 2,4 mln.

### **Overig onroerend goed**

Op 31 december 2025 heeft Volksbelang het volgende vastgoed, niet zijnde woningen, in haar bezit:

- 18 bedrijvenunits
- 1 WKO-object
- 136 garages
- 626 parkeerplaatsen

### **Nieuwbouw**

In 2025 zijn er geen opleveringen van nieuwbouwprojecten geweest. De plannen voor 2025 zijn on hold gezet vanwege de focus op de fusie.

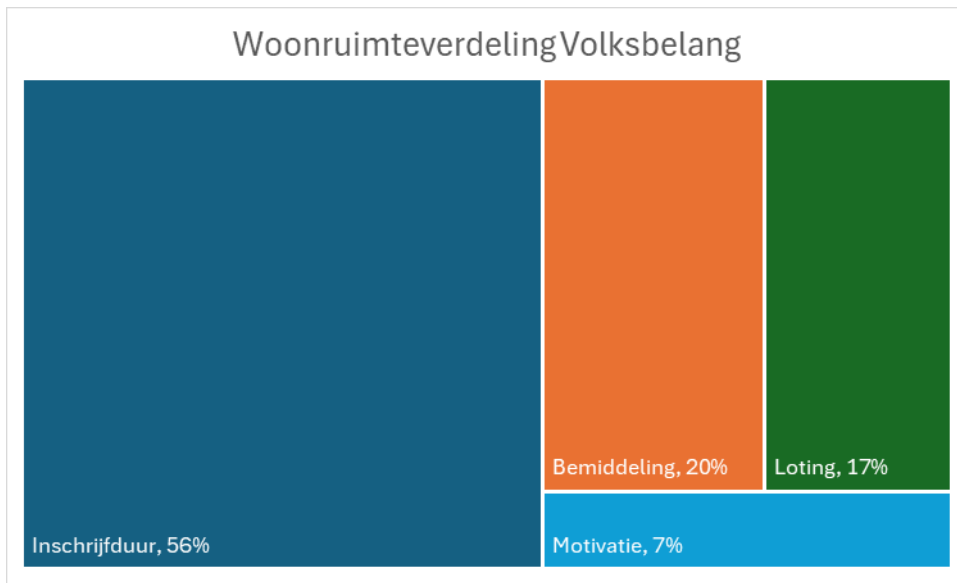
### **2.3.2 Vrijgekomen woningen**

De mutatiegraad (aantal verhuringen t.o.v. het aantal woningen geschikt voor verhuur) van de woningen bedraagt 5,5%. Er zijn in 2025 137 woningen leeggekomen. We hebben 138 woningen verhuurd, waaronder 2 woningruilen. We hebben meer woningen verhuurd dan dat er leeggekomen zijn. Dit komt

omdat er veel woningen uit de Leonardusbuurt na de renovatie begin februari en in december in verhuur zijn genomen.

### 2.3.3 Verhuringen

Volksbelang verhuurt haar woningen via het woonruimte verdeelsysteem Wooniezie. Binnen Wooniezie kunnen woningzoekenden via inschrijfduur, loting of bemiddeling voor een vrijkomende woning in aanmerking komen. Dit jaar hebben we ook woningen via een motivatie verhuurd. Voor Volksbelang is de verdeling over 2025 als volgt:

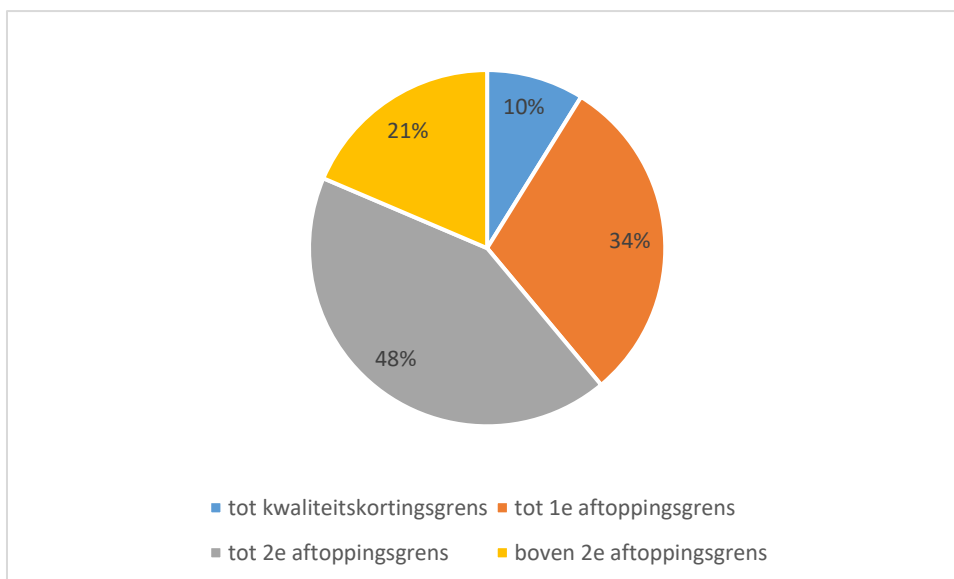


#### Verhuring bijzondere doelgroepen

In 2025 hebben we in totaal 65 urgenten gehuisvest, verdeeld over 20 woningen. Hiervan zijn 38 statushouders (9 woningen) en 27 urgenten uit de verschillende urgentie categorieën (11 woningen). Met het plaatsten van 38 statushouders heeft Volksbelang haar taakstelling over 2025 gerealiseerd.

Wij hebben ook een aantal woningen tijdelijk verhuurd via GAPPH (voorheen Interveste) omdat de woningen op termijn gerenoveerd worden en in het kader van leefbaarheid leegstand niet wenselijk is.

#### Verhuring per prijscategorie



De huurgrenzen voor 2025 zijn:  
 Kwaliteitskortingsgrens € 477,20  
 Lage aftopping € 682,96  
 Hoge aftopping € 731,93  
 Liberalisatiegrens € 900,07

Van alle verhuringen, verhuren we 44% tot de lage aftoppingsgrens. Dat betekent dat bijna de helft van de verhuringen beschikbaar is voor onze doelgroep met de laagste inkomens.

### Passend toewijzen

In 2025 is 98,7% van alle verhuringen uitgevoerd volgens de geldende regelgeving rondom het passend toewijzen. Hiermee voldoen wij aan de norm dat meer dan 85% van de verhuringen passend worden toegewezen.

## 2.4 Duurzaamheid

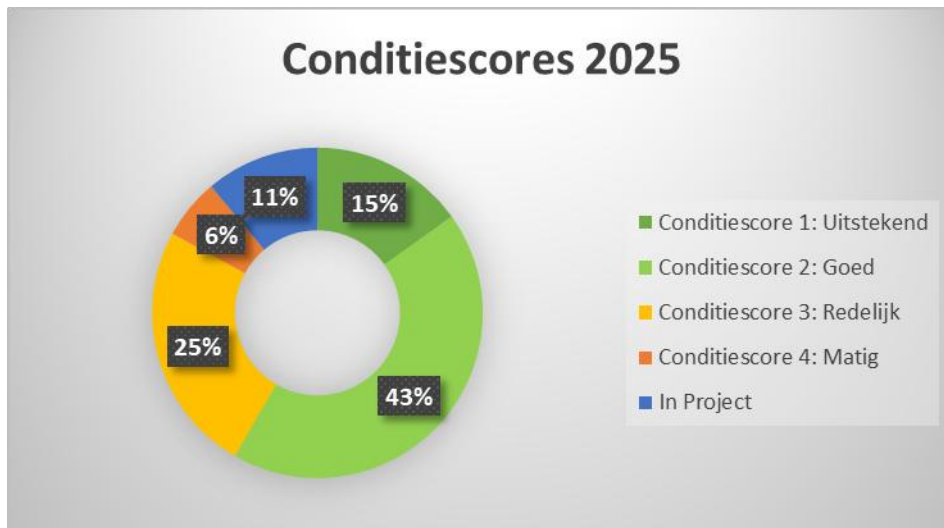
### 2.4.1 Beperken CO<sup>2</sup> reductie

In 2025 zijn 76 wooneenheden in de Leonardusbuurt verduurzaamd. Deze woningen hebben op een paar uitzonderingen na allemaal minimaal een label A. In de komende jaren worden de resterende EFG-labels nog aangepakt.

Hieronder een overzicht van de resterende EFG-labels en de aanpak	
In projecten fase 4 t/m 8 Leonardusbuurt	86
Planmatig onderhoud 2026	9
Monumentale panden (geen verduurzaming mogelijk)	33
Verduurzamingstrein	53
<b>Totaal EFG-labels 31-12-2025</b>	<b>181</b>

### 2.4.2 Kwaliteit exterieur bestaande voorraad

De kwaliteit van het exterieur van het totale vastgoed is in 2024 en 2025 opnieuw bepaald door een externe partij en genormeerd op basis van de NEN 2767. Complexen waar investeringsprojecten voor zijn voorzien zijn niet opgenomen.



De conclusie is dat het exterieur van ons vastgoed er over het algemeen 'goed' bij staat. Er zijn wel een aantal complexen onder de aandacht.

## 2.5 Planmatige werkzaamheden

In 2025 hebben we de werkzaamheden voor het planmatig onderhoud volgens begroting uitgevoerd. De werkzaamheden waren gebaseerd op de conditiemeting van 2024.

## 2.6 Renovatie Leonardusbuurt

### Fase 4

Na het afronden van de Fase 2 en Fase 3 in 2024, hebben we in 2025 ook 76 woningen in Fase 4 afgerond. We hebben in dit project de ervaringen uit de eerste 3 fasen gebruikt en dat heeft gewerkt. We hadden van alle huurders die gereageerd hebben een akkoord op de aanpak gekregen. De planning was strak en heeft geresulteerd in een aanpak waarbij binnen een halfjaar alle 76 woningen zijn opgeleverd.

### Vervolg Fase 5 tot en met 8

Met fusiepartner Woonpartners is de afspraak gemaakt dat de voorbereidingen voor de volgende fasen in 2026 worden opgepakt en dat in 2026 een planning en aanpak van de fasen is uitgewerkt.

## 3 Financiële positie

### 3.1 Bedrijfsresultaat over 2025

## Winst- en verliesrekening t/m 31 december 2025

	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Jaarrekening 2024
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	€ 19.446.664	€ 19.675.000	€ 18.205.442
Opbrengsten servicecontracten	€ 600.725	€ 578.000	€ 651.389
Verkoop onroerende goederen	€ 961.234	€ -	€ 1.662.334
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	€ 64.523	€ 103.000	€ -
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 56.177	€ 51.000	€ 114.751
	<u>€ 21.129.323</u>	<u>€ 20.407.000</u>	<u>€ 20.633.917</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen	€ 261.166	€ 195.000	€ 266.942
Overige waardeverandering	€ 8.833.590	€ 8.368.000	€ 599.597
Bijzondere waardeverandering	€ -	€ -	€ -
Lonen en salarissen	€ 1.042.959	€ 1.194.050	€ 1.264.405
Sociale lasten	€ 186.587	€ 367.400	€ 237.811
Pensioenlasten	€ 129.574	€ 275.550	€ 171.094
Onderhoudskosten	€ 5.876.147	€ 6.943.000	€ 6.606.458
Leefbaarheid	€ 147.589	€ 130.000	€ 129.683
Lasten servicecontracten	€ 611.035	€ 553.000	€ 630.379
Overige bedrijfslasten	<u>€ 4.926.422</u>	<u>€ 3.274.000</u>	<u>€ 4.578.363</u>
	<u>€ 22.015.068</u>	<u>€ 21.300.000</u>	<u>€ 14.484.733</u>
<b>Exploitatieresultaat</b>	€ -885.745	€ -893.000	€ 6.149.184
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ 29.380.749	€ 10.932.000	€ 53.677.952
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u>€ 28.495.004</u>	<u>€ 10.039.000</u>	<u>€ 59.827.136</u>
Opbrengst vorderingen FVA	€ -	€ -222.000	€ -
Rente baten	€ 45.675	€ 44.000	€ 217.844
Rente lasten	€ -4.319.068	€ -4.467.000	€ -4.161.600
Saldo financiële baten en lasten	<u>€ -4.273.393</u>	<u>€ -4.645.000</u>	<u>€ -3.943.756</u>
Mutatie flexibele balansposten	€ -	€ 55.000	€ -
Overige buitengewone baten	€ -	€ -148.000	€ -
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<u>€ 24.221.611</u>	<u>€ 5.301.000</u>	<u>€ 55.883.380</u>
Vennootschapsbelasting	€ -132.267		€ 2.098.486
Aandeel in resultaat deelnemingen	<u>€ -178.171</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -130.204</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>€ 23.911.173</u>	<u>€ 5.301.000</u>	<u>€ 57.851.662</u>

De bedrijfsopbrengsten zijn in lijn met de begroting. Huuropbrengsten vallen iets lager uit doordat woningen uit Leonardus Fase 4 zijn verhuurd t/m liberalisatiegrens. In de begroting was gerekend met 35 Niet-DAEB verhuringen. Verkopen waren niet begroot en zijn gevolg van overlopende verkopen waarbij het verkoopproces in 2024 was gestart.

De bedrijfslasten zijn hoger dan begroot, voornamelijk door de kosten op inhuur en advieskosten. De hogere bedrijfslasten worden gecompenseerd door de lagere personeelskosten omdat we zijn overgegaan op de inleen van personeel op vaste formatieplekken. Dit wordt verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

	Realisatie 2025	Begroot 2025	Over- overschrijding
Salariskosten	€ 1.359.119	€ 1.837.000	-/- € 477.881
Inhuurkosten	€ 2.031.092	€ 1.119.304	€ 911.788
Saldo inhuur en salaris	€ 3.390.211	€ 2.956.304	€ 433.907

De onderhoudslasten zijn lager dan begroot.

	Realisatie 2025	Begroot 2025	Over- overschrijding	Toelichting
Planmatig onderhoud	€ 2.163.729	€ 1.819.405	€ 344.324	Goedkoper ingekocht € 700 K Niet uitgevoerd in 2025, overloop naar 2026 € 11 K  Deel van begroting kleinschalige verbeteringen valt onder realisatie PO.
Contract onderhoud	€ 535.935	€ 576.595	-/- € 40.660	Overschrijding door afsluiten/herzien enkele contracten.
Klachten onderhoud	€ 1.441.805	€ 1.770.000	-/- € 328.195	Budget opgehoogd voor 2025, te hoog ingeschat.
Mutatie onderhoud	€ 1.732.774	€ 1.473.000	€ 259.774	Enkele lang bewoonde en verouderde mutatiewoningen → hoge kosten.
Kleinschalige verbeteringen	€ 598.174*	€ 1.304.000	-/- € 1.304.000	Projecten geschrapt € 1.079 K Vanuit RO/MO is voor € 342 K geactiveerd
Saldo onderhoud	€ 5.874.243	€ 6.943.000	-/- € 1.068.757	

\*NB: Kleinschalige verbeteringen zijn begroot onder de onderhoudskosten. De uitgaven zijn echter geactiveerd, waardoor deze niet zijn opgenomen in de bedrijfslasten.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen waren begroot op € 10,9 mln. maar vallen hoger uit met € 29,4 mln. Dat heeft te maken met de gehanteerde paramaters in het handboek marktwaarde 2025. Daarvoor wordt verwezen naar de beleidsmatige beschouwing marktwaarde.

De stijging van de WOZ-waarde bedraagt 18% en valt daarmee hoger uit dan de marktwaarde (6,7%).

### 3.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt kenmerkt zich door een waardestijging. Voor zowel de koop- als huurmarkt is er sprake van toenemende interesse. Voor Volksbelang is de marktwaarde 2025 (€ 521,6 mln.) aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2024 (€ 488,9 mln.). De validatie van het handboek 2024 (€ 39,1 mln.), stijging van de WOZ waarde (€ 11,5 mln.) en aanpassing van de contracturen (€ 11,3 mln.) zorgen voor een waarde verhogend effect.

Verder zorgen marktontwikkelingen, zoals hogere onderhoudskosten (-/- € 15 mln.), hogere beheerkosten (-/- € 2,1 mln.) en aanpassing van de disconteringsvoet (-/- € 33,5 mln.) voor belangrijke waardeverminderingen.

### 3.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en ook de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Het betreft aannames over de geprognosticeerde kasstromen die zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op het vastgoed en de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten. Deze zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Volksbelang actief is.

De beleidswaarde heeft als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en disconteringsvoet aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed. Het geeft inzicht in het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

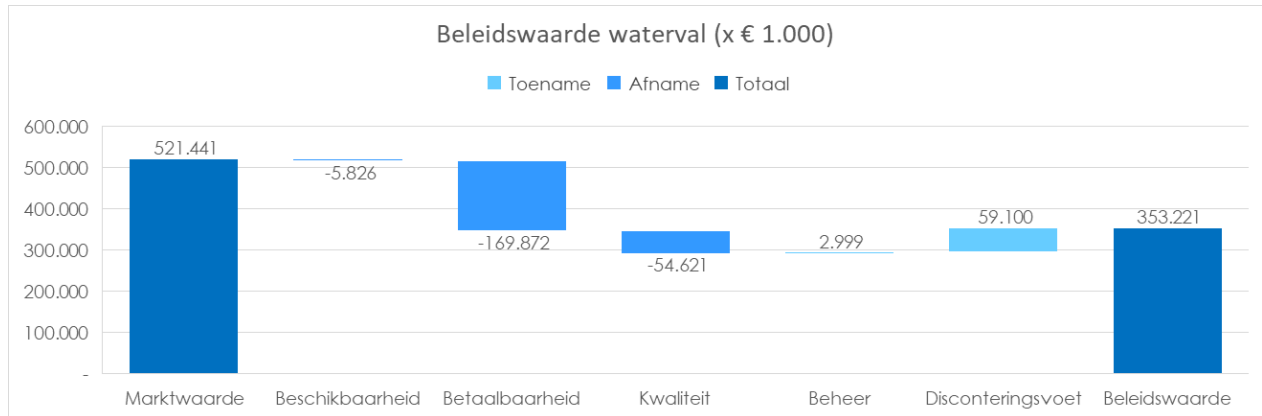
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Volksbelang van de nieuwe huur bij mutatie. Rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Deze is ultimo 2025 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Volksbelang actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door

inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

We kunnen dit schematisch weergeven in onderstaande waterval:

#### Waterval beleidswaarde 2025



Bovenstaand is de beleidswaarde waterval toegelicht. Deze is gebaseerd op de 5 afslagen. Hiervoor verwijzen wij naar Toelichting op de balans – Vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is hoger dan voorgaand jaar (68,5 mln./ 24,1%). Dit komt door:

- Beschikbaarheid. Afslag ligt in lijn met voorgaand jaar (2024: -/- 6,1 mln.);
- Betaalbaarheid. De afslag voor betaalbaarheid is toegenomen door lagere streefhuren en op termijn huurinkomsten als gevolg van het (streef)huurbeleid (2024: -/- 138,7mln.);
- Kwaliteit. De onderhoudsnorm is gedaald. Dit komt door het herzien van de MJOB o.b.v. nieuwe conditiescores en het doorvoeren van 60 jaar onderhoudsbegroting (2024: 15 jaar). Hetgeen resulteert in een lagere afslag voor kwaliteit (2024: -/- 136,8 mln.);
- Beheer. De beheernorm is licht toegenomen t.o.v. voorgaand jaar. Deze stijging is enerzijds het gevolg van indexatie van de beheerskosten. Anderzijds is sprake van gedaalde personeelskosten en toegenomen kosten voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Daarnaast is ook sprake van methodische en allocatieve effecten waardoor een deel van de indirecte kosten anders wordt toegerekend binnen de beleidswaarde (2024: -/- 0,2 mln.);
- Disconteringsvoet. Positieve afslag door handboek (2024: 39,5 mln.).

### 3.4 Financiële continuïteit

## Prognose kasstroomoverzicht 2026 – 2030 (verkort, bedragen x €1.000)

	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>					
Huuropbrengsten	81.233	86.390	91.243	100.457	106.534
Opbrengsten servicecontracten	3.921	4.070	4.226	4.350	4.474
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	566	487	1014	838	1.060
Overige bedrijfsopbrengsten	15	15	15	14	14
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>85.735</b>	<b>90.962</b>	<b>96.498</b>	<b>105.659</b>	<b>112.082</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	915	960	629	533	537
Ov. waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	34.314	48.123	28.481	16.955	33.955
Lonen en salarissen	8.005	7.013	7.065	7.584	7.961
Sociale lasten / pensioenlasten	2.270	2.551	2.648	2.751	2.879
Onderhoudslasten	24.238	26.320	22.748	25.539	28.419
Overige bedrijfslasten	17.593	16.896	17.001	18.360	19.122
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>87.335</b>	<b>101.863</b>	<b>78.572</b>	<b>71.722</b>	<b>92.873</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>-1.600</b>	<b>-10.901</b>	<b>17.926</b>	<b>33.937</b>	<b>19.209</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.928	43.837	45.113	48.888	51.303
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.968	2.600	4.523	1.659	1.330
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.407	-17.747	-21.947	-25.430	-27.369
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>29.889</b>	<b>17.789</b>	<b>45.615</b>	<b>59.054</b>	<b>44.473</b>
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-4.460	-2.892	-6.654	-10.664	-11.310
Resultaat uit deelnemingen	-	-	-	-	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>25.429</b>	<b>14.897</b>	<b>38.961</b>	<b>48.390</b>	<b>33.163</b>

Bovenstaande prognoses zijn op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2026-2034 van fusieorganisatie Woonpartners. Volksbelang heeft een geconsolideerde begroting opgesteld met Woonpartners.

## Kengetallen 2026

### DAEB

	Norm Autoriteit Wonen		Woonpartners				
	Minimaal	maximaal	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	1,40	n.v.t.	2,24	2,18	1,95	1,59	1,54
LTV (netto obv beleidswaarde)		70%	40%	47%	53%	52%	54%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	30%		59%	55%	50%	49%	48%
Dekkingsratio (obv marktwaarde van de leningen)		70%	23%	27%	31%	31%	32%
schuldrest per VHE (* € 1.000)	n.v.t.		46,8	56,6	66,7	68,1	71,8

### Niet-DAEB

	Norm Autoriteit Wonen		Woonpartners				
	Minimaal	maximaal	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	1,80	n.v.t.	2,25	2,1	2,14	2,32	2,18
LTV (netto obv beleidswaarde)		70%	27%	30%	32%	28%	27%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	30%		73%	72%	71%	72%	73%
Dekkingsratio (obv marktwaarde van de leningen)		70%	25%	28%	30%	26%	24%
schuldrest per VHE (* € 1.000)	n.v.t.		34,7	38,4	42,1	38,8	37,4

## Beoordeling toezichthouders

Woningcorporaties moeten voldoen aan de regels en normen die de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen.

### Autoriteit Woningcorporaties

De AW houdt integraal toezicht op alle woningcorporaties. De AW ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. In 2025 heeft Volksbelang intensief overleg gevoerd met de AW in het kader van de fusie. Naast de goedkeuringsaanvraag voor de fusie hebben we ook een scheidingsplan ter goedkeuring voorgelegd. Volksbelang viel tot aan de fusie onder het verlicht regime. Op 10 november hebben Woonpartners en Volksbelang de goedkeuring voor de voorgenomen fusie ontvangen vanuit de AW.

### WSW

Volksbelang stond onder bijzonder beheer in 2025. Met het WSW is afgesteld dat Volksbelang streeft naar een fusie per 1 januari 2026. Door deze afspraak is enkel voor 2025 een borgingsplafond afgegeven. Het verzoek tot fusie is door het WSW op 8 oktober goedgekeurd. Volksbelang heeft van het WSW een instemmingsverklaring ontvangen waarin verklaard wordt dat alle borgstellingen na de fusie onverminderd van kracht blijven en dat alle verplichtingen zullen overgaan naar de fusiepartner.

### 3.5 Treasury

Ons treasuryjaarplan actualiseren we ieder jaar op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting. Alle activiteiten die we met betrekking tot treasury uitvoeren, zijn in overeenstemming met het vastgestelde treasuryjaarplan 2025. In 2025 kwam de Treasurycommissie 1 keer bij elkaar.

Ontwikkeling van de met fusiepartner Woonpartners geconsolideerde kasstromen en leningenportefeuille:

#### DAEB-tak

(€ 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Operationele kasstromen	14.579	16.657	17.525	13.575	13.492	75.828
Investeringskasstromen	-87.766	-120.222	-141.685	-59.729	-56.873	-466.275
Financieringskasstromen extern	-15.336	-22.200	-27.379	-17.792	-23.469	-106.176
Financieringskasstromen intern	1.379	1.376	384	1.220	1.169	5.528
Aan te trekken leningen	87.144	124.389	151.155	62.726	65.681	491.095
Totale kasstroom	0	0	0	0	0	0

#### Niet-DAEB-tak

(x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Operationele kasstromen	1.239	1.626	1.894	2.387	2.065	9.211
Investeringskasstromen	-16.209	-5.478	-5.882	-971	-452	-28.992
Financieringskasstromen extern	-884	-637	-948	-1.246	-1.351	-5.066
Financieringskasstromen intern	-1.379	-1.376	-384	-1.220	-1.169	-5.528
Aan te trekken leningen	13.329	5.865	5.320	1.050	907	26.471
Totale kasstroom	-3.904	0	0	0	0	-3.904

We hebben een lening met een variabele hoofdsom in onze leningenportefeuille. Binnen deze lening hebben we de mogelijkheid om driemaandelijks geld op te nemen tot een maximale hoofdsom van € 3 miljoen en af te lossen tot een minimale hoofdsom van € 1 miljoen. Ultimo 2025 bedroeg het saldo van deze lening € 3 miljoen.

Van onze leningenportefeuille is door het WSW € 129,3 miljoen geborgd. Volksbelang heeft in 2025 de borgbaarheidsverklaring ontvangen voor 2025.

Volksbelang handelt op het gebied van financiële instrumenten volgens het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer, en maakt op basis daarvan geen gebruik van financiële derivaten.

### 3.6 Vennootschapsbelasting

Volksbelang kent een herinvesteringsreserve (HIR) door verkopen om investeringen in de Leonardusbuurt te financieren. Indien deze buffer aan verrekenbare verliezen uitgeput is zal de gemiddelde belastingdruk in de komende jaren sterk toenemen. De belastingdruk wordt in de jaarrekening verder toegelicht. Door de complexiteit van de vraagstukken, politieke onzekerheid en de financiële omvang worden de risico's rondom isiteit steeds groter. Mede hierdoor heeft het fiscale dossier de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekregen. We maken gebruik van een externe adviseur op het gebied van fiscaliteit.

### 3.7 Risicomanagement

Het uitvoeren van risicomanagement is van belang om zicht te krijgen op de risico's waar Volksbelang mee geconfronteerd kan worden. Zo proberen we voorbereid te zijn op ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de realisatie van onze ondernemingsstrategie (strategisch risicomanagement) of invloed kunnen hebben op de werkorganisatie bij de uitvoering van dagelijkse werkzaamheden (operationele risico's). Doel daarbij is, waar nodig en mogelijk, te anticiperen op deze risico's door het benoemen van beheersmaatregelen, deze om te zetten naar acties en tot uitvoer te brengen om zo de haalbaarheid van de organisatiedoelstellingen te vergroten en de dagelijkse werkzaamheden efficiënter te laten verlopen.

De Autoriteit Woningcorporaties geeft in haar Toezichtsbrief aan dat zij het risico op het onderdeel risicomanagement op midden handhaaft aangezien er sprake is van onvoldoende beheersing van operationele risico's. Op de overige onderdelen zijn geen verhoogde risico's geconstateerd. Oorzaak dat risicomanagement het oordeel midden krijgt, is het gevolg van hoog verloop van personeel in combinatie met het onvoldoende schriftelijk vastleggen van processen en het ontstaan van operationele risico's en de beheersing daarvan.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dit is de instantie die borg staat voor onze leningen, ziet ons risicoprofiel als Hoog-Midden, waarmee de status op Verdiepend Beheer van kracht blijft. Er is binnen dit profiel een verslechtering waarneembaar als gevolg van meerdere wisselingen op sleutelposities in het MT. Dit maakte de organisatie in 2025 kwetsbaar. Ook de financiële positie baart het WSW zorgen waardoor er weinig ruimte is voor tegenvallers en het voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave.

In de interim-controle, die dient als voorbereiding op de controle van de jaarrekening, heeft onze accountant in november 2025 vastgesteld dat het risicomanagement in opzet passend is voor Volksbelang.

#### 3.7.1 Strategische risico's

In het kader van de voorbereidingen op de fusie is een inventarisatie gemaakt van risico's die kunnen ontstaan bij fusie. Het gaat naast risico's op financieel gebied ook op risico's op onderdelen zoals vastgoed, fiscaal en juridisch. Uit deze analyse zijn geen bijzondere risico's naar voren gekomen die een fusie in de weg staan. Deze analyse maakt onderdeel uit van het fusiedossier en is gedeeld met de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### 3.7.2 Operationele risico's

In 2025 is de aandacht voor operationeel risicomanagement, de risico's die voornamelijk kunnen ontstaan bij de uitvoer van dagelijkse werkzaamheden, in een andere dimensie terecht gekomen. Belangrijkste reden is de voorbereiding op de fusie die in 2025 van start is gegaan. In overleg met Directie en RvC is besloten om het beheersen van risico's die geen toegevoegde waarde meer bieden voor de periode na de fusie niet meer uit te voeren. Risico's, en daaruit voortkomende acties die moeten leiden tot reductie van het risico die wel nog van toegevoegde waarde zijn voor de huidige en

toekomstige organisatie zijn opgepakt en acties zijn uitgevoerd. Op diverse onderdelen is zichtbaar geworden dat er verbeteringen zijn aangebracht in de beheersing van risico's.

### 3.7.3 Fraude- en continuïteitsrisico's

In de managementletter 2024 heeft de accountant een aanbeveling gedaan op het gebied van fraude. Deze aanbeveling is mede aanleiding geweest om in 2025 onderzoek uit te voeren naar enkele fraude risico's. Hierbij zijn enkele interne procedures beoordeeld. Daarbij valt te denken aan cash- en Ideal betalingen, autorisatiebeheer en het verwerken van correcties van boekingen (memoriaalboekingen). Op deze onderdelen is intern vastgesteld dat er voldoende maatregelen zijn genomen.

Risico	Beheersmaatregelen en adviezen
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen via memoriaalboekingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Functiescheiding tussen het opstellen en goedkeuren van memoriaalboekingen.</li> <li>- Bij verschuivingen van budget, de correctie laten goedkeuren door de budgetverantwoordelijke.</li> <li>- In de procuratie opnemen wie bevoegd is tot het goedkeuren van de memoriaalboekingen en tot welk bedrag.</li> <li>- Gezien het potentiële frauderisico periodiek een controle op memoriaalboekingen uitvoeren op autorisatie en documentatie.</li> </ul>
Cash-betalingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kas is opgeheven.</li> </ul>
Ideal-betalingen zijn uitsluitend bestemd voor het doen van betalingen voor bestellingen bij leveranciers/bedrijven waarbij geen betaling op factuur mogelijk is.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leg bij de opdrachtverstrekking vast ten laste van welke budget de kosten gemaakt worden.</li> <li>- Geschillen met huurders, vergoedingen aan huurders niet via I-deal maar via een daarvoor in te richten procedure.</li> </ul>
Autorisatiebeheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Functiescheiding tussen indienen en verwerken van autorisatiewijzigingen.</li> <li>- Maak voor controle autorisatiebeheer gebruik van het rapport uit Viewpoint en leg bevindingen (periodiek) vast.</li> <li>- Datum wijziging autorisatie moet gelijk zijn aan datum in- of uitdiensttreding, afwijkingen moeten verklaarbaar zijn.</li> </ul>
Muteren leverancier gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het muteren van bankrekeningnummers vindt plaats door een controller, dit op verzoek van een medewerker financiële administratie en o.b.v. een factuur.</li> <li>- Opvoer van crediteuren, m.u.v. de bankrekening, vindt plaats door de financiële administratie waarbij controller op juistheid controleert, dit a.d.h.v. factuur.</li> <li>- Draai periodiek lijstwerk uit waarin mutatiegegevens zichtbaar zijn. Stel vast dat deze allen beoordeeld zijn door de controller en leg bevindingen vast.</li> <li>- Stel richtlijnen op voor het opvoeren van</li> </ul>

	crediteuren (bijv. long list/short list) waarbij het aantal crediteuren beheersbaar blijft. - Voer een spendanalyse uit en stel vast welke crediteuren niet meer actief zijn en voer deze af.
Inkoop (opdracht) versus factuur	- Opdracht altijd geven voordat werkzaamheden kunnen starten. - Zonder opdracht geen uitvoer van werk. - Uitzondering kan zijn opdrachten die binnen afkoop vallen.
ABC transacties bij verkopen, als er vastgoed onder de marktprijzen wordt verkocht.	- Woningverkoop zijn via een werkstroom ingericht. - Medewerker verkopen maakt koopcontract op, financial controller voert controle uit (4-ogen principe). - Directeur-bestuurder tekent koopovereenkomst. - Financial controller toetst verkoop op diverse punten, inclusief volledigheid documentatie.

We concluderen dat voor deze frauderisico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd en dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er op de gecontroleerde onderdelen sprake is van fraude.

### 3.7.4 Interne beheersing

Jaarlijks toetst onze accountant of wij onze interne beheersing voldoende op orde hebben en er geen risico's zijn die vragen om maatregelen. De accountant heeft vastgesteld dat de interne beheersing van voldoende niveau is, passend bij de omvang die Volksbelang heeft.

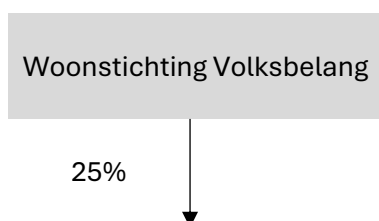
De concerncontroller heeft advies gegeven op de volgende directiebesluiten die ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd:

- Renovatie fase 4, Dr. Ledelstraat
- Evaluatie renovatie fase 2, Ruitersstraat
- Evaluatie renovatie fase 3, Mgr. Noijenstraat
- Evaluatie renovatie fundering fase 2, 3 en 4
- Investering Funderingsstroom fase 4-5
- Fusie Woonpartners
- Procuratie- en mandaatregeling

De adviezen zijn, waar mogelijk, getoetst aan in- en extern beleid en overige afspraken die binnen Volksbelang van toepassing zijn. Alle adviezen zijn voorzien van een positief advies aan de directeur-bestuurder.

### 3.8 Verbindingen

Volksbelang neemt ultimo 2025 nog deel in een verbinding, die in onderstaand schema is benoemd en daarna kort wordt toegelicht.



### **Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.**

Volksbelang participeert samen met haar drie Helmondse collega-corporaties in de verbinding “Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.”, die op 19 juni 2006 is opgericht. Alle partijen zijn voor een evenredig deel eigenaar. De BV heeft ten doel het beheren en exploiteren van 6 woonwagenlocaties in Helmond. Het beheer omvat 88 standplaatsen en acht huurwagens inclusief standplaats plus de beoogde aanleg van drie extra standplaatsen. Volksbelang fungeerde t/m 2025 als coördinator en heeft in samenspraak met de drie andere partijen het dagelijks beheer extern ondergebracht. Vanaf 2025 treedt Wocom op als coördinator.

## **4 Organisatie**

### **4.1 Organisatieontwikkeling**

In 2025 vonden er binnen de organisatie geen structurele wijzigingen meer plaats. De focus lag op de fusie en de overdracht van alle vaste medewerkers naar Woonpartners. Omdat vacatures niet meer ingevuld werden hebben we in 2025 meer dan gemiddeld gebruik gemaakt van de inzet van interim medewerkers. Zo bestonden niet alleen de RvC, de directie en de managers uit tijdelijke krachten, maar hadden we ook elders in de organisatie veel tijdelijke krachten.

De medewerkers werden maandelijks geïnformeerd over de voortgang via het zogenoemde ‘oploopje’ — een informeel overlegmoment met de bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten was er ook ruimte voor medewerkers om zelf urgente onderwerpen aan te kaarten.

### **4.2 Ondernemingsraad**

Met de directeur-bestuurder waren er informele gesprekken waar de organisatieontwikkelingen werden besproken en formele waarin advies en instemmingsvragen behandeld werden. Het hele jaar was met name de fusie en de gevolgen voor de medewerkers het belangrijkste onderwerp. In het artikel 24-overleg zijn de algemene zaken van de organisatie besproken.

### **4.3 HR- Thema's**

#### **In- en uitstroom**

Per 31 december 2025 waren er 16,38 FTE in dienst en was 9,32 FTE ingehuurd. In de loop van het jaar is één medewerker vertrokken en van één medewerker is het tijdelijke contract niet verlengd. Openstaande vacatures zijn net als in 2024 opgevangen met interim-medewerkers gezien de aanstaande fusie.

#### **Verzuim**

Het kort verzuim bedroeg 0,97% en ligt in lijn met andere jaren. Het totale verzuimpercentage, inclusief middellang (0,61%) en lang verzuim (6,35%) bedroeg 7,92% (2024 4,31%).

#### **Herplaatsing vaste medewerkers bij Woonpartners**

Om ervoor te zorgen dat alle medewerkers goed overgaan en zacht landen in de nieuwe organisatie hebben er inventarisatiegesprekken met medewerkers plaatsgevonden en is er uitleg gegeven over de

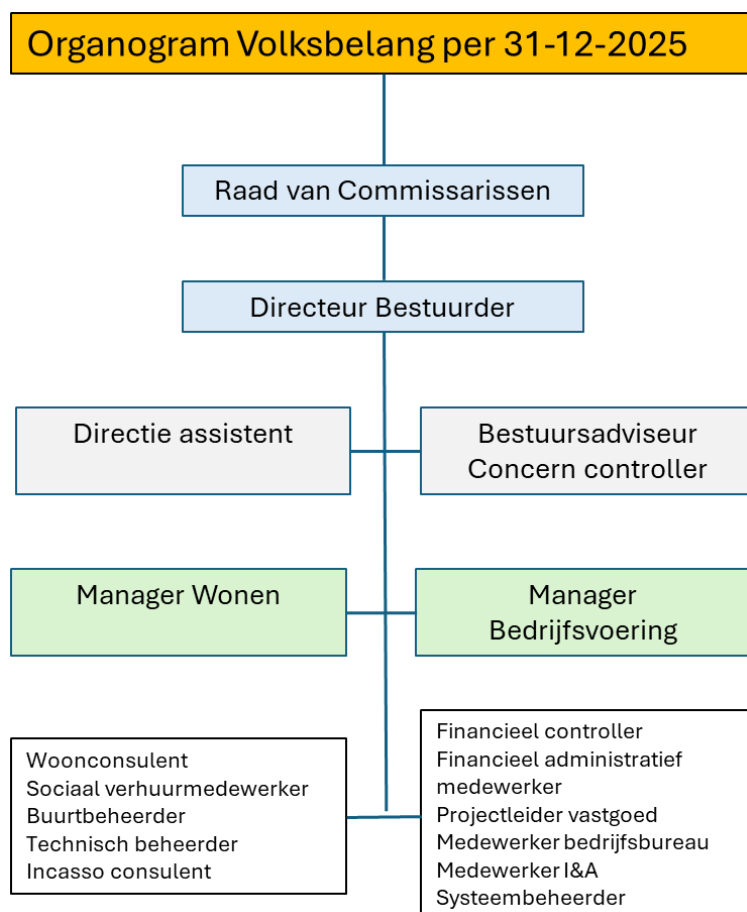
rolprofielen zoals Woonpartners die kent. Daarnaast zijn er kennismakingsgesprekken gevoerd met nieuwe team(managers) en hebben we elkaars bezit leren kennen door middel van gezamenlijke rondleidingen. Begin oktober hebben de vaste medewerkers van Volksbelang een aanbod onder voorbehoud van doorgang fusie ontvangen. Na de laatste goedkeuring van de RvC's begin december, zijn de definitieve plaatsingen bekend gemaakt. Gelijktijdig is met de vakbonden een sociaal akkoord bereikt over de voorwaarden waaronder de overgang plaatsvindt. De OR's van beide organisaties zijn hier actief in meegenomen.

### Me-scan

De me-scan geeft een beeld van het ontwikkelpotentieel van de medewerker op basis van natuurlijke competenties en waar de medewerker dit eventueel onbenut laat. Begin 2025 is bij een aantal medewerkers positieve ervaringen opgedaan met de me-scan en de opvolgende coaching. De positieve ervaringen bestonden uit versneld terugkerende medewerkers uit ziekteverlof, voorkomen van uitval en het doorbreken van patronen. In verband met de fusie is de me-scan aan alle vaste medewerkers aangeboden en nagenoeg iedereen heeft de scan uitgevoerd en minimaal een eerste coachsessie ontvangen. Ook hier waren de ervaringen zeer positief.

### Managementteam

Op 2 januari 2025 is een nieuwe interim-manager Bedrijfsvoering gestart. Naast de interim-manager Wonen betekent dit dat het management inclusief directeur-bestuurder volledig uit interim medewerkers bestaat. Het organogram per 31-12-2025 ziet er als volgt uit:



## 4.4 Verantwoord werkgeverschap

### Veilige publieke taak

Bij Volksbelang worden medewerkers helaas met enige regelmaat geconfronteerd met grensoverschrijdend gedrag. Emoties bij (potentiële) bewoners kunnen soms hoog oplopen. Medewerkers worden gestimuleerd een agressiemelding te doen in voorkomende gevallen. Dan treedt het agressieprotocol in werking. We accepteren grensoverschrijdend gedrag niet. We gaan in gesprek met de bewoner of we nemen maatregelen zoals een contact- of kantoorverbod. In 2025 zijn er 14 meldingen gedaan. Hiervan zijn er 3 door de aannemer ingediend.

### Samenwerking corporaties

De Helmondse corporaties werken nauw samen op een aantal thema's. Sinds 2021 is een model neergezet op basis waarvan programmatisch activiteiten worden uitgewerkt. Het principe daarbij is: door enkelen wat kan, met allen samen waar moet. Zo kan er directer en met minder inzet van capaciteit gewerkt worden. Daarnaast lenen corporaties bij elkaar medewerkers in op specialismes. In 2025 betrof dat voor Volksbelang in totaal 2 medewerkers op informatiebeheer die vanuit Bergopwaarts ingehuurd werden. 1 medewerker van Volksbelang (bedrijfsvoering) werd uitgeleend aan Woningbelang Valkenswaard, 'thuis en de Zaligheden.

## 4.6 ICT

Op ICT-gebied heeft Volksbelang in 2025 alleen het nodige gedaan. Voor de fusie is afgesproken dat de systemen van Volksbelang worden geïntegreerd in de systemen van Woonpartners. De acties waren in het belang van de migratie, is het overzetten van alle bestanden naar de Teams omgeving. Verder zijn trainingen voor het gebruik van Teams en uitleg over het gebruik van Artificial Intelligence gegeven. Daarnaast is er continu aandacht geweest voor security Awareness.

## 4.7 Financieel

We hebben de begrote huuropbrengsten voor 2025 van € 19,7 miljoen nagenoeg gerealiseerd (€ 19,4 miljoen). De huuropbrengsten zijn o.a. lager uitgevallen doordat in de begroting 35 gerenoveerde woningen uit Leonardus Fase 4 zijn ingerekend met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze zijn uiteindelijk onder de liberalisatiegrens verhuurd.

Het gerealiseerde resultaat na belasting exclusief de waardeverandering van ons vastgoed is € 24,6 miljoen. Dit is € 19,3 miljoen hoger dan begroot. Het resultaat is hoger door de stijging van de marktwaarde (€19 mln. hoger t.o.v. begroot). Financiële kengetallen waarop we sturen, voldoen niet allemaal aan de gestelde normen. Onze ICR over 2025 komt uit op 1,15 waarbij de minimale norm is gesteld op 1,40. De kenmerkende verschillen in de kasstromen worden grotendeels veroorzaakt door:

- Minder uitgaven aan onderhoud (€ 0,9 miljoen)
- Meer uitgaven aan overige bedrijfsuitgaven (€ 4,3 miljoen)

Onderstaande verschillen in kasstromen hebben geen direct effect op de ICR:

- Meer ontvangsten uit verkopen (€ 2,4 miljoen)
- Minder uitgaven aan verbeteringen (€ 6,7 miljoen)
- Minder uitgaven aan leningen (€ 2,3 miljoen)
- Meer uitgaven aan aflossing leningen (€ 0,7 miljoen)

In 2025 is verlicht regime omgezet in een administratieve scheiding tussen DAEB en Niet-DAEB. Hierbij is het Niet-DAEB bezit uitgebreid naar 200 woningen.

## 5 Governance (bestuur en toezicht)

Op 9 december 2024 is dhr. C. W. J. Theuws aangesteld als interim-directeur-bestuurder (het Bestuur) voor de duur van één jaar. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het Bestuur. De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen uit de nieuwe RvC gekozen zijn als huurderscommissaris (zie verslag van de RvC H6) Naast hun toezichthoudende rol op alle onderdelen van de organisatie, vervult de RvC ook de werkgeversrol en fungeert zij als klankbord voor het Bestuur. Deze rollen, evenals de voorwaarden voor het bestuur van de organisatie, zijn in onderling overleg vastgelegd in de *Visie op Toezicht & Bestuur*.

De hoofdlijnen van de governance-structuur van Volksbelang zijn vastgelegd in diverse documenten, waaronder:

- Statuten
- Huishoudelijk reglement van de RvC
- Directiestatuut
- Reglementen van de auditcommissie en de remuneratiecommissie
- Treasurystatuut
- Afspraken rondom risicomanagement
- Bezoldigingsbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling.

Wijzigingen in de governance structuur worden ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

### 5.1 Samenstelling directie Volksbelang

De RvC heeft per 9 december 2024 dhr. C. W.J. Theuws als interim-directeur bestuurder benoemd.

#### **Nevenfuncties:**

1989 - heden Eigenaar van TAT-adviesbureau

#### **Honorering**

C. W.J. Theuws periode 01-01-2025 t/m 31-12-2025 € 244.344

#### **PE-punten**

In het verslag jaar is door de dhr. Theuws het aantal van 31 PE punten behaald door het volgen van opleidings-en ontwikkelactiviteiten.

### 5.2 Besluiten Bestuur

De belangrijkste besluiten van het bestuur in 2025 zijn o.a.:

- Goedkeuring Huurprijsaanpassing 2025
- Goedkeuring Prestatieafspraken 2026
- Goedkeuring Jaarverslag 2024
- Controleplan 2025
- Goedkeuring Begroting 2025
- Goedkeuring omzetting van Vereniging naar Stichting Volksbelang
- Goedkeuring fusie met Woonpartners
- Algemene Huurvoorwaarden 2025
- Renovatie fase 4, Dr. Ledelstraat

- Evaluatie renovatie fase 2, Ruitersstraat
- Evaluatie renovatie fase 3, Mgr. Noijenstraat
- Evaluatie renovatie fundering fase 2, 3 en 4
- Investering Funderingsstroom fase 4-5,
- Desinvesteringsvoorstel Van Hoofstraat

Het bestuur heeft de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële corporatiedoelstellingen en de besluiten volgens artikel 21 van de statuten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Hieronder vallen onder andere de omzetting naar stichting, het fusiebesluit, jaarrekening, het jaarverslag en de begroting.

### 5.3 Belanghebbenden

Het bestuur voerde in het verslagjaar periodiek overleg met haar belanghebbenden. Hieronder worden gerekend de Huurdersbelangenvereniging Volksbelang, de leden van Volksbelang, de bewoners van Volksbelang, de bewonerscommissies, de gemeente Helmond en de corporaties die in Helmond actief zijn (zie ook samenwerking partners 2.1.4).

#### Vereniging Volksbelang

In 2025 hebben er twee vergaderingen plaatsgevonden. De eerste op 28 januari 2025. Tijdens deze vergadering deze vergadering hebben de leden goedkeuring gegeven over:

- de vaststelling van de notulen van de algemene ledenvergadering van 21 november 2024
- de jaarrekening 2024
- decharge aan het bestuur verleend voor het door haar gevoerde beleid
- decharge aan de RvC verleend voor het uitgeoefende toezicht

Ook is tijdens deze ALV kort ingegaan op het voltallige vertrek van de Raad van Commissarissen (RvC) en hebben de leden kennis gemaakt met de nieuwe RvC die per 1 januari 2025 is aangetreden.

Volksbelang heeft eind 2024 en begin 2025 gesprekken gevoerd met woningcorporaties in Helmond en omgeving over de situatie bij Volksbelang. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat voordat we aan de slag konden met een duurzame oplossing de vereniging omgezet moest worden naar een stichting. Dit was omdat de meeste woningcorporaties waarmee gesproken is een stichting zijn. Omdat een vereniging en een stichting niet samen verder kunnen gaan als één organisatie is op 17 april 2025 aan de leden goedkeuring gevraagd over de omzetting naar een stichting. Op de agenda stond de volgende punten:

- Vaststellen notulen ALV van 28 januari 2025
- Toekomst Volksbelang
- Stemmen over het voorstel van het bestuur tot omzetten van vereniging in stichting
- Stemmen over het voorstel van het bestuur tot aanpassing van de statuten

Het voorstel tot omzetten van vereniging naar stichting is door de aanwezigen bijna unaniem goedgekeurd (98%). Het voorstel tot aanpassing van de statuten is met 100% van de stemmen goedgekeurd.

De omzetting is op 20 oktober 2025 geëffectueerd naar woonstichting Volksbelang Helmond. Tot het moment van omzetting had Volksbelang 383 leden.

### 5.4 Samenstelling RvC

Zowel het Bestuur als de leden van de RvC worden geworven op basis van een profielschets die in samenspraak met de Ondernemingsraad en HBVV is opgesteld. Bestuur en toezicht vraagt om deskundigheid, zodat de maatschappelijke opdracht van onze woningcorporatie vervuld kan worden. Per 1 januari 2025 is een compleet nieuwe RvC aangetreden, vanuit de commissarissenpool van de VTW. Het Bestuur en de RvC is zo samengesteld dat men elkaar aanvult en scherp houdt. Kennis op het gebied van volkshuisvesting, vastgoed, financiën, leefbaarheid, welzijn en zorg is daarbij van groot belang.

Leden	Functie	Aandachtsgebied	Nevenfuncties
M.M.A. Rovers	Voorzitter	Volkshuisvesting, vastgoed, financiën	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Adviseur/ interim manager bij Miraud</li> <li>· Lid RvT WUTA</li> <li>· Voorzitter bestuur Albert Schweitzer Fonds</li> <li>· Visitator</li> </ul>
W.L.J.P. Vonk	Vicevoorzitter	Maatschappij, sociaal domein, vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Vonk Interim-management-Management Consultancy b.v.</li> <li>· Vicevoorzitter RvC Woonwaarts</li> </ul>
J.C.M. Jacobs	Voorzitter remuneratie. Huurders-commissaris	Volkshuisvesting, maatschappij, bedrijfsontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Voorzitter RvC Nester</li> <li>· Directeur Pentascope (tot 20-11-2025)</li> </ul>
J.B.J.M. de Leeuw	Voorzitter Audit commissie	Financiën, maatschappij, bedrijfsontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Lid RvT KNMV</li> <li>· Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI/Salto</li> <li>· Lid Raad van Toezicht Wij 3.0</li> <li>· Lid Raad van Toezicht Zorggroep Almere</li> <li>· Lid (penningmeester) Bondsbestuur KNZB</li> <li>· Lid Financiële Commissie NOC-NSF</li> <li>· Adviseur Governance by Meaning.</li> <li>· Chauffeur Buurtbus, Bravo, Zuidoost-Brabant</li> </ul>
M.C. Selten	Huurders-commissaris	Maatschappelijk speelveld	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Directeur, Delta vmbo</li> <li>· Penningmeester Stichting vrienden Jan van Brabant</li> <li>· Lid RvC Volksbelang per 12-06-2025</li> </ul>
L.C.M.G. van Hövell	Remuneratie commissie		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Lid RvC Volksbelang tot 1 juli 2025</li> <li>· Voorzitter (per 1 juli 2025) RvC woningcorporatie Omnia wonen</li> <li>· Lid RvC woningcorporatie Ons Huis</li> <li>· Lid RvC woningcorporatie Volkshuisvesting</li> <li>· Directeur bedrijfsvoering bij Pluryn per 1 februari 2025.</li> </ul>

De afzonderlijke leden van de RvC en directeur-bestuurder hebben geen nevenfuncties vervuld die in strijd zijn met de belangen van Volksbelang of tot onverenigbaarheden hebben geleid.

### Permante Educatie

De RvC wil hun kennis en kunde blijven ontwikkelen. Zij doen dit onder anderen door open te staan voor dialoog en reflectie, maar ook door het volgen van trainingen en cursussen. De Permanente Educatie-systematiek, afgesproken met Aedes en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is hierop van toepassing (PE-punten).

RvC	1e Benoeming	Herbenoemd	Afgetreden	Vergoeding	Behaalde PE-punten
M.M.A. Rovers	1-1-2025	n.v.t.	31-12-2025	€ 21.700	11
J.B.J.M. de Leeuw	1-1-2025	n.v.t.	31-12-2025	€ 14.500	13
J. J.C.M. Jacobs	1-1-2025	n.v.t.	31-12-2025	€ 14.500	8
W.L.J.P. Vonk	1-1-2025	n.v.t.	31-12-2025	€ 14.500	8
M.C. Selten	12-6-2025	n.v.t.	31-12-2025	€ 7.900	4
L.C.M.G. van Hövell	1-1-2025	n.v.t.	1-7-2025	€ 7.300	6

### Honorering

Op 5 februari 2021 heeft de RvC in haar vergadering besloten om de jaarlijkse indexatie/bijstelling van de VTW-beroepsregel voor de bezoldiging van commissarissen bij woningcorporaties te volgen, zodanig dat in ieder jaar aangesloten wordt bij het voor Volksbelang geldend maximum. De hoogte van de vergoeding over 2025 past binnen de honoreringscode van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en is in overeenstemming met de richtlijnen uit de Wet Normering Topinkomens.

## 5.5 Governancecode woningcorporaties

De RvC ziet erop toe dat de leden een onafhankelijke positie innemen in overeenstemming met de governancecode Woningcorporaties. Volksbelang handelt volgens deze governancecode. In de afgelopen jaren zijn er diverse stappen gezet om te komen tot goed functionerend toezicht. In 2025 is de herziene governancecode in de RvC besproken. Daartoe is de hele code nagelopen op de benodigde acties. Volksbelang streeft er naar de gehele code na te leven. Aangezien de principes en bepalingen van de governancecode doorwerken in de hele organisatie is de gewijzigde governancecode 2025 in een medewerkersbijeenkomst uitgelicht en toegelicht.

## 5.6 Gedragscode Integriteit

Bij Volksbelang gelden normen en waarden die passen bij onze maatschappelijke opdracht. Dit geldt voor iedereen: voor het Bestuur, voor de RvC en voor alle medewerkers. Deze normen en waarden en gedragingen die daar wel of niet bij passen hebben wij vastgelegd in een Gedragscode Integriteit. Het bestuur en de voorzitter van de RvC zien er ieder vanuit hun positie op toe dat alle geledingen binnen de organisatie handelen overeenkomstig deze code.

Binnen het verslagjaar zijn geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

## 5.7 Klokkenluidersregeling

In 2025 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

## 5.8 Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2025 is er geen melding ontvangen in het kader van de AVG

# 6 Verslag van de Raad van Commissarissen

## 6.1 Focus RvC in 2025

### **Nieuwe RvC, nieuwe huurderscommissaris**

Per 1 januari 2025 is een compleet nieuwe RvC aangetreden, vanuit de commissarissenpool van de VTW. De RvC heeft geïnvesteerd in het zichtbaar zijn voor de organisatie en de huurders, door aanwezig te zijn bij de Algemene Ledenvergaderingen (ALV's), contacten met de Huurdersbelangen vereniging Volksbelang (HBVV), en door om beurten aan te sluiten bij de maandelijkse medewerkersbijeenkomsten. Ook heeft de nieuw aangetreden RvC door middel van een rondgang kennisgenomen van het bezit van Volksbelang.

De HBVV heeft twee commissarissen uit de nieuwe RvC gekozen als huurderscommissaris, te weten Joos Jacobs en Wim Vonk. Maar hechtte er ook aan om zo snel mogelijk haar recht om zelf commissarissen voor te dragen, uit te oefenen. In het eerste kwartaal van 2025 is daarom een wervingsprocedure gestart voor twee nieuwe commissarissen, met respectievelijk profiel sociaal-maatschappelijk en vastgoed. HBVV en RvC hebben in dit wervings- & selectie proces samen opgetrokken. De vacature is gepubliceerd in het regionale dagblad en op de VTW-website. Het proces heeft geleid tot één benoembare kandidaat voor het profiel sociaal-maatschappelijk. Deze kandidaat, Maarten Selten, is na ontvangst van een positieve zienswijze op de benoeming van de Aw, benoemd per 12 juni 2025. Er is geen geschikte kandidaat gevonden voor het profiel vastgoed. De HBVV heeft vervolgens aangegeven geen noodzaak te zien voor een nieuwe werving en vertrouwen uitgesproken in Joos Jacobs als tweede huurderscommissaris. Met de komst van Maarten Selten bestond de RvC tijdelijk uit zes leden. Lucelle van Hövell is vervolgens per 1 juli 2025 teruggetreden als commissaris omdat het commissariaat bij Volksbelang voor haar niet meer te combineren was met haar andere werkzaamheden door het aanvaarden van een nieuwe vaste functie.

### **Toekomst Volksbelang**

2025 stond vrijwel geheel in het teken van de toekomst van Volksbelang, of beter, de toekomst van de volkshuisvesting en de huurders van Volksbelang. De in december 2024 aangetreden bestuurder deelde begin 2025 zijn beelden van Volksbelang en de toekomst met de nieuwe RvC. Het was duidelijk dat een zelfstandig voortbestaan voor Volksbelang geen realistische optie was. Dat betekende dat een fusie met een andere corporatie de aangewezen weg was. Daarvoor was het noodzakelijk om de juridische structuur van Volksbelang om te zetten van vereniging in stichting. De RvC was in april 2025 aanwezig bij de Algemene Leden Vergadering waarin dit omzettingsbesluit door de leden werd genomen.

Vervolgens heeft de bestuurder onderzocht wat de meest logische fusiepartner was. Dat heeft geleid tot de ondertekening van een intentieverklaring tot fusie met Woonpartners door de beide bestuurders en beide voorzitters van de Raden van Commissarissen in juni 2025. Bestuurder en RvC van Volksbelang hebben hierbij met name het belang van de volkshuisvesting en de huurders centraal

gezet: vervolgen van de aanpak Leonardusbuurt, overige verduurzaming en verbeteren dienstverlening. Een zorgvuldig proces naar de medewerkers van Volksbelang, met behoud van werk, was ook uitgangspunt.

Zorgvuldig maar ook in zeer hoog tempo is vervolgens het fusieproces doorlopen. Dat heeft geleid tot een voorgenomen fusiebesluit, goedgekeurd door de RvC, in september 2025 en een definitief fusiebesluit 8 december 2025. De effectuering van de fusie is per 1 januari 2026.

De RvC is door de bestuurder in het hele proces meegenomen. Er is regelmatig door de bestuurder geklankbord. In iedere RvC vergadering stond de toekomst/fusie op de agenda. Vanuit de RvC is een begeleidingscommissie ingesteld (bestaande uit de voorzitter en vicevoorzitter) die 2-wekelijks overleg voerde met de bestuurder. Waar nodig is ook tussentijds geklankbord met de voorzitter RvC en de auditcommissie. Uiteraard is het fusieproces ook onderwerp van gesprek geweest in de gesprekken die de RvC in 2025 heeft gevoerd met de HBVV, de OR en het MT.

De RvC spreekt haar waardering uit voor de bestuurder en de hele organisatie voor de inzet om met het hoge tempo dat nodig was een zorgvuldig proces te doorlopen waarbij de belangen van de volkshuisvesting, de huurder van Volksbelang en de medewerkers van Volksbelang geborgd zijn.

### **Leonardusbuurt**

Naast focus op de fusie was er in 2025 ook aandacht voor de (renovatie)ontwikkelingen in de Leonardusbuurt. In het eerste kwartaal van 2025 is het investeringsbesluit voor fase 4 genomen, zodat Volksbelang zich aan de afspraken over renovatie en verduurzaming houdt en aan de slag blijft. Het borgen van het vervolg van de opgave in de Leonardusbuurt was nadrukkelijk inzet voor de fusiegesprekken met Woonpartners.

## **6.2 Vergaderingen en besluiten**

In het verslagjaar heeft de RvC negen keer regulier vergaderd. Bij de reguliere vergaderingen van de RvC is de directeur-bestuurder aanwezig geweest. De RvC wordt in de vergaderingen door het bestuur op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen en van de voortgang van de jaaractiviteiten. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en besluiten worden vastgelegd in een besluitenlijst.

Door de RvC werd in 2025 onder andere gesproken over dan wel goedkeuring gegeven aan:

- Jaarstukken 2024 en accountantsverslag
- Tertiaalrapportages
- Fusie met Woonpartners
- Omzetten van de vereniging Volksbelang naar Woonstichting Volksbelang
- Wijziging van de statuten
- Aanpassen begroting naar aanleiding van de fusiekosten
- De benoeming van de heer M. Selten als lid van de RvC op voordracht van de HBVV
- De prestatieafspraken 2026 met de gemeente, collega corporaties en huurders
- Controleplan accountant 2025
- Decharge over 2024 en 2025 aan directeur bestuurder a.i.
- Het investeringsbesluit Leonardusbuurt fase 4
- Gewijzigde governancecode 2025
- Managementletter
- Kaderbrief
- Directieverslagen

### 6.3 Accountant 2025

De RvC heeft – als verantwoordelijke en opdrachtgever voor de externe controle – jaarlijks overleg met de externe accountant. In 2025 is driemaal in het bijzijn van de accountant vergaderd; tweemaal in de Auditcommissie en eenmaal in de voltallige RvC.

### 6.4 Functioneren bestuur en RvC

#### *Zelfevaluatie*

In de Governancecode is opgenomen dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC bespreekt. Per 1 januari 2025 is een compleet nieuwe (interim) RvC aangetreden, vanuit de commissarissenpool van de VTW. De zelfevaluatie stond daarom met name in het teken van het eigen functioneren als nieuw team, de samenwerking met elkaar en met de in december 2024 benoemde directeur-bestuurder a.i. De zelfevaluatie heeft op 27 juni 2025 plaats gevonden.

#### *Integriteit*

Integriteit wordt bij Volksbelang belangrijk gevonden en staat standaard op de agenda bij de RvC en MT en wanneer nodig wordt daarbij stilgestaan.

#### *Beoordeling directeur-bestuurder*

De RvC Volksbelang heeft op 27 juni 2025 een functioneringsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder a.i.

### 6.5 Commissies

Volksbelang heeft twee vaste commissies van de Raad van Commissarissen.

#### **Remuneratiecommissie**

Samenstelling remuneratiecommissie: L. van Hövell (voorzitter, tot 1 juli), J. Jacobs (voorzitter, vanaf 1 juli) en M. Rovers (lid)

In 2025 heeft de remuneratiecommissie 2 keer formeel en een aantal keer informeel overlegd.

De belangrijkste besprekpunten waren:

- Profiel, werving en selectie nieuwe commissaris
- Zelfevaluatie RvC
- Voortgangsgesprekken met de directeur-bestuurder a.i.

#### **Auditcommissie**

Samenstelling Auditcommissie: J. de Leeuw (voorzitter), J. Jacobs (lid)

De Auditcommissie heeft in 2025 6 keer vergaderd. De directeur-bestuurder a.i. en concern controller was bij alle vergaderingen aanwezig. De belangrijkste agendapunten waren:

- Managementletter
- Jaarstukken 2024
- Fusiebegroting 2026
- Accountantsverslag 2024
- Audits concern controller
- Controleplan 2025
- Tertiaalrapportages
- Managementletter
- Kaderbrief

De commissie heeft twee keer in het bijzijn van de accountant vergaderd. Hierbij werd de managementletter, accountantsverslag en jaarrekening besproken. De door de accountant gedane aanbevelingen zijn door het bestuur opgevolgd.

## 6.6 Verantwoording

Deze RvC verantwoording is opgesteld door de Raad van Commissarissen van Woonstichting Volksbelang Helmond voorafgaand aan de fusie per 1 januari 2026. Formele vaststelling van de stukken vindt plaats door de Raad van Commissarissen van Woonpartners, de rechtsopvolger van Volksbelang.

De Raad van Commissarissen van Woonpartners heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2025 van Woonstichting Volksbelang beoordeeld en vastgesteld.

Op grond van haar bevindingen en de overdracht van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Volksbelang Helmond is de Raad van Commissarissen van Woonpartners van oordeel dat de jaarstukken 2025 een goed beeld geven van het gevoerde beleid. De Raad van Commissarissen van Woonpartners baseert deze bevindingen mede op de rapportage en goedkeurende verklaring van de externe accountant.

Raad van Commissarissen Woonpartners

H. Loozen  
Voorzitter

Opgesteld door  
M. Rovers

## Kengetallen 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Gegevens woningbezit</b>					
<i>Woningen en woongebouwen in exploitatie</i>					
DAEB woningen	2394	2589	2624	2638	2733
Niet-DAEB woningen	200	15	4	4	5
<i>Totaal woningen en woongebouwen</i>	<i>2594</i>	<i>2604</i>	<i>2628</i>	<i>2642</i>	<i>2738</i>
<i>Overige verhuureenheden in exploitatie</i>					
Garages	136	136	136	136	136
Parkeerplaatsen	626	627	635	636	697
Overige objecten	18	17	17	17	17
<i>Totaal overige verhuureenheden</i>	<i>780</i>	<i>780</i>	<i>788</i>	<i>789</i>	<i>850</i>
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>3374</b>	<b>3384</b>	<b>3416</b>	<b>3431</b>	<b>3588</b>
Totale WOZ waarde (x € 1.000)	€ 710.376	€ 600.864	€ 552.954	€ 411.734	€ 426.477
Totale verzekerde waarde (x € 1.000)	€ 546.977	€ 462.655	€ 425.775	€ 317.987	€ 332.320
<b>Mutaties in het woningbezit</b>					
Aantal opgeleverd	2	0	0	0	0
Aantal aangekocht/in verhuur genomen	0	0	0	1	0
Aantal uit exploitatie	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	-9	-24	-16	-97	-21
Aantal gesloopt	-4	0	0	0	0
<b>Totale mutatie woningbezit</b>	<b>-11</b>	<b>-24</b>	<b>-16</b>	<b>-96</b>	<b>-21</b>
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Prijs-/kwaliteitverhouding van woningen</b>					
Gemiddeld aantal punten WWS	168	166	157	157	157
Gemiddelde netto huurprijs	€ 639	€ 605	€ 556	€ 558	€ 546
Huur in % van maximaal toegestane huur	60%	59%	60,50%	66,10%	63,30%
Huurstijging per 1 juli in %	4,42%	5,40%	2,40%	2,30%	0,00%
<b>Het verhuren van woningen</b>					
Mutatiegraad	5,5	4,82	4	3,41	4,32
Huurachterstand in %	0,83%	0,66%	0,97%	0,86%	0,69%
Huurderving in %	1,40%	2,52%	2,42%	1,78%	1,01%
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	70,83	72,62	68,2	70,97	63,98
Liquiditeit	0,09	0,3	1,34	0,5	0,57
Rente vreemd vermogen	3,24	3,05	2,89	2,98	3,1
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,20	3,23	3,22	3,02	3,14
Operantionele kasstroom (x €1.000)	658	1504	2423	1673	2611
<b>Totale personeelsbezetting in FTE ultimo jaar</b>					
Directie	3,3	3,6	3,4	4,4	4,4
Vastgoed	3,14	4,75	3,6	4,6	4
Wonen	13,31	10,52	10,1	10	10,3
ICT	1,62	1,6	1	0,9	0,9
Financiën	4,32	3,77	2,8	3,5	1,7
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>25,69</b>	<b>24,24</b>	<b>20,9</b>	<b>23,4</b>	<b>21,3</b>

# Jaarrekening 2025



# Jaarrekening 2025

## Inhoud

Jaarrekening 2025	37
Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)	39
Winst- en verliesrekening over 2025	41
Toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening	43
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	47
Financiële instrumenten en risicobeheersing	64
Toelichting op de balans	66
Toelichting op de winst- en verliesrekening	90
DAEB/Niet-DAEB enkelvoudige balans (1)	99
DAEB/Niet-DAEB enkelvoudige balans (2)	100
DAEB/Niet-DAEB gescheiden resultatenrekening (DAEB)	101
DAEB/Niet-DAEB gescheiden resultatenrekening (Niet-DAEB)	102
DAEB/Niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht	103
Wet Normering Topinkomens	104
Gebeurtenissen na balansdatum	107
Ondertekening van de jaarrekening	108
Overige gegevens	109
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	110
Kengetallen	111

## Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

### Activa

(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>		
1. Overige immateriële vaste activa	85.898	209.997
	<b>85.898</b>	<b>209.997</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
2. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.827.767	1.966.305
	<b>1.827.767</b>	<b>1.966.305</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	463.418.772	480.656.857
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.210.024	7.752.863
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	464.929	468.157
	<b>522.093.725</b>	<b>488.877.877</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Deelnemingen	735.823	376.743
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	164.286	164.287
8. Latente belastingvordering(en)	1.771.942	1.880.847
	<b>2.672.051</b>	<b>2.421.877</b>
Som der vaste activa	<b>526.679.441</b>	<b>493.476.056</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
9. Overige voorraden	-	-
	-	-
<b>Vorderingen</b>		
10. Huurdebiteuren	166.517	123.569
11. Gemeenten	-	-
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	9.668
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	272.346	823.908
14. Overige vorderingen	73.848	226.358
15. Overlopende activa	19.641	90.318
	<b>532.352</b>	<b>1.273.821</b>
16. Liquide middelen	-7.368	3.784.004
	<b>-7.368</b>	<b>3.784.004</b>
Som der vlottende activa	<b>524.984</b>	<b>5.057.825</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>527.204.425</b>	<b>498.533.881</b>

## Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

### Passiva

(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Eigen vermogen</b>		
17. Herwaarderingsreserve	324.072.722	295.116.718
18. Overige reserves	37.983.504	9.087.799
19. Resultaat boekjaar	23.911.174	57.851.662
Eigen vermogen	<b>385.967.400</b>	<b>362.056.179</b>
<b>Voorzieningen</b>		
20. Voorziening onrendabele investeringen	1.648.355	166.449
21. Voorziening latente belastingverplichting	-	-
22. Overige voorzieningen	239.288	251.174
Totaal voorzieningen	<b>1.887.643</b>	<b>417.623</b>
<b>Lang lopende schulden</b>		
23. Schulden/leningen overheid	-	-
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	133.450.077	119.433.679
25. Overige schulden	-	-
Totaal langlopende schulden	<b>133.450.077</b>	<b>119.433.679</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	2.483.600	11.167.580
27. Schulden aan leveranciers	-	1.699.264
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.119.877	594.774
30. Overige schulden	133.394	1.267.193
31. Overlopende passiva	2.162.434	1.897.589
Totaal kortlopende schulden	<b>5.899.305</b>	<b>16.626.400</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>527.204.425</b>	<b>498.533.881</b>

# Winst- en verliesrekening over 2025

(in hele euro's)

	2025	2024
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
32. Huuropbrengsten	19.446.664	18.205.442
33. Opbrengsten servicecontracten	600.725	651.389
34. Lasten servicecontracten	-611.035	-630.379
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.211.348	-2.180.407
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.718.236	-7.453.214
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.256.281	-1.296.420
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.250.489</b>	<b>7.296.411</b>
<b>Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.349.350	6.090.590
39. Toegerekende organisatiekosten	-126.552	-127.165
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.388.116	-4.428.256
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>834.682</b>	<b>1.535.169</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.833.590	-599.597
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.380.749	53.677.952
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>20.547.159</b>	<b>53.078.355</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		
43. Opbrengst overige activiteiten	54.272	113.427
44. Kosten overige activiteiten	-293.093	-294.512
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>-238.821</b>	<b>-181.085</b>
45. Overige organisatiekosten	-1.368.908	-1.388.172
46. Leefbaarheid	-529.597	-513.542
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering</b>	<b>28.495.004</b>	<b>59.827.136</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	-	-
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45.675	217.844
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.319.068	-4.161.600
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.273.393</b>	<b>-3.943.756</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>24.221.611</b>	<b>55.883.380</b>
51. Belastingen	-132.267	2.098.486
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	-178.171	-130.204
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>23.911.173</b>	<b>57.851.662</b>

# Kasstroomoverzicht 2025

Directe methode (in hele euro's)

	2025	2024
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huuropbrengsten	19.475.065	18.248.840
Ontvangst vergoedingen	707.552	709.259
Overige bedrijfsopbrengsten	52.587	52.523
Renteontvangsten	1	30
<b>Ingaande kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>20.235.205</b>	<b>19.010.652</b>
Personeelsuitgaven	-1.481.320	-1.817.470
Onderhoudsuitgaven	-6.019.718	-6.848.900
Overige bedrijfsuitgaven	-8.088.109	-5.260.412
Rentebetalingen	-4.279.976	-4.134.414
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-50.203	-50.269
Leefbaarheid	-186.386	-123.019
Venootschapsbelasting	528.200	727.823
<b>Uitgaande kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>-19.577.512</b>	<b>-17.506.661</b>
<b>Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>657.693</b>	<b>1.503.991</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangst bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.448.929	5.986.486
Verkoopontvangst grond en overig	-	-
Desinvestering niet woongelegenheden	-	-
<b>Ingaande kasstroom Materiële vaste activa</b>	<b>2.448.929</b>	<b>5.986.485</b>
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	-111.282	-54.041
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-10.751.886	-13.565.003
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Uitgaven overige investeringen	-962	-
<b>Uitgaande kasstroom Materiële vaste activa</b>	<b>-10.864.130</b>	<b>-13.619.044</b>
Ontvangsten verbindingen en overig	-	67
Uitgaven verbindingen en overig	-526.651	-470
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</b>	<b>-526.651</b>	<b>-403</b>
<b>Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-8.941.852</b>	<b>-7.632.962</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	18.000.000	13.935.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Ingaande kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>18.000.000</b>	<b>13.935.000</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.628.861	-6.655.337
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-878.351	-63.069
<b>Uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>-13.507.212</b>	<b>-6.718.406</b>
<b>Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.492.788</b>	<b>7.216.594</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.791.371</b>	<b>1.087.064</b>
Liquide middelen per 1 januari	3.784.004	2.696.380
Liquide middelen per 31 december	-7.368	3.784.004
Mutatie geldmiddelen	-3.791.371	1.087.624

## Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn in het kasstroomoverzicht alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2025 geldmiddelen zijn opgeofferd.

# Toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening

## 1. Activiteiten

Woonstichting Volksbelang Helmond (ook aangeduid met Volksbelang) is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio ‘Metropoolregio Eindhoven’, waarbij zij de keuze laat vallen op de regio Helmond. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

## 2. Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van het management dat met inachtneming van actuele gebeurtenissen of omstandigheden er een voldoende mate van zekerheid is dat de vereniging aan haar verplichtingen kan voldoen.

Volksbelang is in november 2024 opnieuw in Bijzonder Beheer geplaatst. Volksbelang zat in Verdiepend Beheer wegens diverse aandachtspunten binnen het bedrijfsmodel, organisatiemodel en de gevoelige financiële positie. Door onrust binnen het bestuur is de kwetsbaarheid van de organisatie verder toegenomen wat mogelijk gevolgen heeft voor het toekomstperspectief en eventuele financiële continuïteit op termijn. Hierdoor is Volksbelang in Bijzonder Beheer geplaatst.

Op 1 januari 2026 heeft een juridische fusie plaatsgevonden tussen Woonstichting Volksbelang Helmond en Stichting Woonpartners, waarbij Stichting Woonpartners als verkrijgende rechtspersoon is aangewezen en Woonstichting Volksbelang Helmond is opgehouden te bestaan.

Uit de besluitvorming en de beschikbare financiële analyses blijkt dat de fusie is gericht op het versterken van de volkshuisvestelijke positie, het vergroten van de investeringscapaciteit en het borgen van de financiële continuïteit op langere termijn. Er zijn geen aanwijzingen dat de fusie leidt tot onzekerheden van materieel belang met betrekking tot de continuïteit van de activiteiten. De fusie heeft daarom geen impact op de continuïteitsveronderstelling die ten grondslag ligt aan deze jaarrekening.

## 3. Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Molenstraat 83 te Helmond. Volksbelang is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024189.

## 4. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Woonstichting Volksbelang Helmond staat aan het hoofd van de groep. Volksbelang past de consolidatievrijstelling (artikel 407 lid 1a Titel 9 BW2) toe. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De resultaten van onze deelnemingen worden als resultaat deelnemingen verantwoord in het resultaat.

## Consolidatievrijstelling

<b>Aandeelhouder</b>	<b>Deelneming</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Belang</b>
<b>Woonstichting Volksbelang Helmond</b>	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25,0%

De activiteiten van Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. bestaan uit het beheren en exploiteren (met 3 andere woningcorporaties) van 6 woonwagenlocaties in Helmond.

## Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting Volksbelang Helmond de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van bijdragen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen:

- Vereniging van Eigenaars de Kuiper te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Zuiderpoort te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Ameide te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Winkelplein Heistraat Noordwand te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Koninginnehof West Kluisstraat te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Woningen Koninginnehof West te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Koninginnehof Oost te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Woningen Koninginnehof Oost te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Parkeren Koninginnehof Oost te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Steenweg/Christinalaan Helmond
- Vereniging van Eigenaars Heistraat Winkelplein Zuid te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Woningen Heistraat Winkelplein Zuid te Helmond
- Vereniging van Eigenaars Binnenhof De Veste Blok 27

## **5. Stelselwijziging**

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een stelselwijziging.

## **6. Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

## **7. Presentatiewijziging**

In 2025 heeft Volksbelang geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## **8. Oordelen en schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volksbelang zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Volksbelang. Bij de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering geldt dat naast de waardebepaling van het vastgoed ook bij de stichtingskosten schattingen worden gemaakt.

## 9. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 10. Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

Volksbelang heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De Niet-DAEB activiteiten van Volksbelang zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 10-11-2025 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de Niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uitgezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Investerings- en Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Deelnemingen</li> <li>- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen</li> <li>- Liquide middelen</li> <li>- Schulden banken en overheid</li> <li>- Overige schulden</li> <li>- Derivaten/novaties</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</li> <li>- Rentelasten en soortgelijke kosten</li> <li>- Resultaat uit deelnemingen</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangen en betaalde interest</li> <li>- Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Volksbelang op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 97,97 %/2,03 %	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li> </ul>

# Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

## 1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

## 2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

## 3. 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. Dit betreft de verkrijgingsprijs van software dat in 2021 is aangeschaft en geïmplementeerd. Software wordt lineair afgeschreven over de toekomstige gebruiksduur van 5 jaar.

## 4. Materiële vaste activa

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

#### *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten:

- De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.
- Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

## 5. Vastgoedbeleggingen

#### *Algemeen*

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Volksbelang onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn zowel de winst- en verliesrekening als het kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld. Omdat er sprake is van een verlicht regime is er een gescheiden balans niet verplicht.

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten en de transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwing uitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Uitgaven kwalificeert een ingrijpende verbouwing als verbetering indien aan minimaal drie van de vier onderstaande criteria wordt voldaan:

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 zijn mede gericht op het technische en functionele niveau van badkamers, keukens en toiletten in stand te houden op c.q. te brengen naar het niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwachten
4. Installatievoorzieningen aan de onroerende zaken dienen als gevolg van de werkzaamheden de komende 10 jaar niet te hoeven worden aangepakt.

## **5.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

### *Typering*

Vastgoed in exploitatie betreft het vastgoed dat de toegelaten instelling aanwendt voor de verhuur. Dit betreffen zowel bestaande complexen als complexen waarbij renovatie wordt uitgevoerd. Onder vastgoed in exploitatie kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere (niet zijnde antikraak) huurcontracten duurzaam worden geëxploiteerd.

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 10-11-2025 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Volksbelang als DAEB-vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Volksbelang voornemens is om deze in de toekomst als DAEB-vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd

aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

#### *Kwalificatie*

Volksbelang richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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

#### *Onderhoud en verbetering*

Met ingang van de jaarrekening 2019 wordt op basis van RJ645.202 de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

#### *Waarderingsgrondslag*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde.

Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

De uitgaven na eerste verwerking (na-investeringen) dienen te worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzondere waardevermindering te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de na-investering betrekking hebben. Het onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed. Volksbelang past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie toe van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Volksbelang een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Zodoende heeft Volksbelang geconcludeerd dat de toepassing van de

basisversie 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 dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Volksbelang past voor de volgende categorieën bezit de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Volksbelang maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### *Waarderingsmethode*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken deel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (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.
- 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.

Het inschatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Volksbelang heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Inflatiereksen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Prijsinflatie	3,47%	3,04%	2,84%	2,89%	2,93%	2,83%	2,66%
Loonstijging	5,12%	3,51%	3,16%	3,26%	3,45%	3,43%	3,29%
Bouwkostenstijging	4,00%	3,00%	2,36%	2,76%	2,84%	3,06%	3,12%
Leegwaardestijging Woongelegenheden	3,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,47%	3,04%	2,84%	2,89%	2,93%	2,83%	2,66%

Woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Instandhoudingsonderhoud EGW	<b>2.184,47</b>	2.184,47	2.184,47	2.184,47	2.184,47	2.184,47	2.184,47
Instandhoudingsonderhoud MGW	<b>1.744,48</b>	1.744,48	1.744,48	1.744,48	1.744,48	1.744,48	1.744,48
Beheerkosten EGW	<b>1.042,97</b>	1.042,97	1.042,97	1.042,97	1.042,97	1.042,97	1.042,97
Beheerkosten MGW	<b>965,99</b>	965,99	965,99	965,99	965,99	965,99	965,99
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	<b>0,1311%</b>	0,1311%	0,1311%	0,1311%	0,1311%	0,1311%	0,1311%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	<b>0,078%</b>	0,078%	0,078%	0,078%	0,078%	0,078%	0,078%
Reguliere huurontwikkeling grondslag gereuleerde woningen	<b>XX</b>	3,60%	3,12%	2,93%	2,89%	2,89%	2,81%
Reguliere huurontwikkeling opslag laag segment	<b>XX</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reguliere huurontwikkeling opslag midden segment	<b>XX</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reguliere huurontwikkeling grondslag geliberaliseerde woningen	<b>XX</b>	3,60%	2,89%	2,81%	0,00%	0,00%	0,00%
Reguliere huurontwikkeling opslag hoog segment	<b>XX</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	<b>2,40%</b>	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Mutatiekans doorexploiteren	<b>5,84%</b>	5,84%	5,84%	5,84%	5,84%	5,84%	5,84%
Mutatiekans uitponden	<b>5,32%</b>	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%
Juridische splitsingskosten	<b>675,55</b>	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
Technische splitsingskosten	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aanvangsleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	<b>3</b>	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	<b>3</b>	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	<b>1,00%</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	<b>11,40%</b>	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Disconteringsvoet EGW	<b>5,19%</b>	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%
Disconteringsvoet MGW	<b>6,19%</b>	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%

Parkeren	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	<b>70,99</b>	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	<b>238,98</b>	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98
Beheerskosten Parkeerplaats	<b>55,52</b>	55,52	55,52	55,52	55,52	55,52	55,52
Beheerskosten Garagebox	<b>92,90</b>	92,90	92,90	92,90	92,90	92,90	92,90
Belastingen en verzekeringen %	<b>0,230%</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Juridische splitsingskosten	<b>675,55</b>	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
Verkoopkosten	<b>675,55</b>	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
Mutatieleegstaand (In maanden)	<b>6,00</b>	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Overdrachtskosten	<b>11,40%</b>	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Mutatiekans doorexploiteren	<b>4,01%</b>	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Mutatiekans uitponden	<b>4,01%</b>	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Disconteringsvoet Parkeerplaats	<b>8,26%</b>	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Disconteringsvoet Garagebox	<b>8,35%</b>	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 100% van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier van Dansen van der Vegt is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Toepassing vrijheidsgraden

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 Dansen van der Vegt
<b>Schematische vrijheid</b>	Separate kasstromen specifiek tonen	Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG complex inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk mutatiekans en de looptijd bij herziening.
<b>Markthuur(stijging)</b>	Prijsinflatie	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. De markthuurstijging is generiek toegepast bij alle complexen.
<b>Leegwaarde</b>	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van markt referenties
<b>Leegwaardestijging</b>	Conform handboek	Niet van toepassing bij BOG
<b>Onderhoud</b>	Normbedrag per type eenheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
<b>Erfpacht</b>	Niet van toepassing	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Bijzondere uitgangspunten</b>	Niet van toepassing	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Technische splitsingskosten</b>	Genormeerd bedrag	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Disconteringsvoet uitponden / doorexpluiten</b>	Modelmatig vastgesteld	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
<b>Exit Yield</b>	Automatische berekening	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening volgens het handboek niet realistisch. In alle gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

#### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager

vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

*Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volksbelang en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volksbelang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Volksbelang bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Volksbelang hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meer jaren onderhoudsbegroting (MJOB) voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
5. 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’ in de resultatenrekening.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	72% DAEB 85% Niet-DAEB	75% DAEB 85% Niet-DAEB
Onderhoudsnorm	€ 2.937	€ 3.663
Beheerlasten	€ 938	€ 908
(Sociale) disconteringsvoet	4,22% DAEB, 4,76% Niet-DAEB	4,17% DAEB, 4,70% Niet-DAEB

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Volksbelang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

## **5.2 Onroerende zaken in ontwikkeling**

### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

## **6. Financiële vaste activa**

### **6.1 Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiewaarde (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn wanneer er 20% of meer van de stemrechten kan worden uitgebracht.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als en voor zover Volksbelang in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van zijn schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

### **6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Onder vorderingen op deelnemingen zijn marktconforme leningen opgenomen aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. voor € 164.287 (2024: € 164.287). Het betreft een vastrentende lening met een rentepercentage van 4% (2024: 4%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 13 jaar. Over zekerheden is niets overeengekomen. Deze leningen worden per 1 januari 2026 omgezet naar eigen vermogen.

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### **6.3 Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 2,37% gebruikt.

#### *Saldering*

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerde als is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **6.4 Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa**

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

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

## **7. Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## **8. Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan

kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 9. Eigen vermogen

### *Herwaarderingsreserve*

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### *Overige reserve*

In de overige reserve worden de resultaten van voorgaande boekjaren verantwoord.

### *Resultaat boekjaar*

Het resultaat boekjaar wordt gepresenteerd zonder de mutatie in de herwaarderingsreserve, deze wordt direct verantwoord in de herwaarderingsreserve.

## 10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### **10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Volksbelang rondom projectontwikkeling en

herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

## **10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Volksbelang in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen zowel de contante als de nominale waarde. In de betreffende toelichtingen wordt de toegepaste waarderingsmethode vermeld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

## **10.3 Voorziening deelnemingen**

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de corporatie zich aansprakelijk stelt voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de te verwachten verplichtingen en nadat eerst de andere financiële belangen in deze deelnemingen zijn afgewaardeerd.

## **10.4 Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor de ontvangen uitkering van de Gemeente Helmond, als zijnde bijdrage aan de exploitatie van de Parkeergarage "Koninginnehof" B.V. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de commerciële huurprijs bij vrije verhuur en de betaalde huurprijs. De jaarlijkse rentebijdrage is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats. Verder is er een voorziening getroffen voor de loopbaanontwikkeling conform de CAO.

## **11. Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde

kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## **12. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijging-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

# Grondslagen voor bepaling van het resultaat

## 1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen worden genomen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Volksbelang naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Volksbelang. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

## 2. Bedrijfsopbrengsten

### 2.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### 2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum en is gebaseerd op de huursombenadering.

De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 5,0% voor lage middeninkomens bij een huur van €350 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1% (3,1% inflatie +1%).

Voor Volksbelang bedroeg de huurverhoging in 2025 gemiddeld 4,42% voor DAEB-woningen en 3,85% voor Niet-DAEB woningen.

### 2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## **2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

## **3. Bedrijfslasten**

### **3.1 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.1. Toerekening baten en lasten.

### **3.2 Afschrijvingen immateriële vaste activa en materiele vaste activa**

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

### **3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie.

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 uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

### **3.4 Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek in 4.1 toerekening baten en lasten.

### **3.5 Pensioenlasten**

#### *Pensioenen*

De gehanteerde pensioenregeling van “Woonstichting Volksbelang” 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:

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

De (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.

### **3.6 Leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Volksbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Van toerekenbaarheid is sprake als daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheid ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

### **3.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

### **3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

### **3.9 Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn het beheer voor derden als ook overige opbrengsten toegerekend.

### **3.10 Overige indirecte organisatiekosten**

De toegerekende overige organisatiekosten omvat onder andere:

- Overige personeelskosten
- Advieskosten
- Huisvestingskosten
- Overige algemene kosten

### **3.11 Overige indirecte organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten op het gebied van saneringsheffing, bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, governance en bestuur, portfoliomanagement, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie. De systematiek van de toerekening wordt toegelicht in 4.1 toerekening baten en lasten.

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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit betreft onder andere:

- Onroerendezaakbelasting
- Waterschapslasten
- Verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.1 'toerekening baten en lasten'.

### **3.13 Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

### **3.14 Belastingen**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening,

rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **3.15 Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Volksbelang wordt toegerekend.

Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

## **4. Functioneel model**

### **4.1 Toerekening baten en lasten**

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Om tot een functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten inclusief externe medewerkers verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Volksbelang hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

	<b>Verhuur en beheer</b>	<b>Onderhoud</b>	<b>Verkopen</b>	<b>Overige activiteiten</b>	<b>Overige organisatie kosten</b>	<b>Leefbaarheid</b>
<b>Verdeelsleutel 2025</b>	41,43%	17,94%	2,69%	6,23%	23,59%	8,12%
<b>Verdeelsleutel 2024 (voorgaand jaar)</b>	41,44%	17,94%	2,69%	6,23%	23,59%	8,12%

De verdeelsleutels zijn ongewijzigd t.o.v. voorgaand jaar.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

### *Primaire financiële instrumenten*

De grondslagen van de primaire instrumenten worden behandeld per balanspost.

Het beleid van Volksbelang is erop gericht een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen om de beschikbaarheid over voldoende financiële middelen zeker te stellen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door blijvend te voldoen aan de door geldgevers en sectorinstituten (WSW en Aw) gestelde eisen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten niet toegestaan.

Binnen Volksbelang wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

De primaire taak van de treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering, en wel op een zodanige wijze dat:

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

### Valutarisico

Volksbelang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### Renterisico

Volksbelang loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Volksbelang risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Volksbelang risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

### Kredietrisico

Volksbelang heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Volksbelang maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Volksbelang loopt per balansdatum zijn als volgt:

**31 december 2025**

---

	<i>x € 1</i>
Bankschuld	135.933.677
Kredietlimiet	500.000
Lopende investeringsverplichtingen	0
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingstegoed WSW (2025)	0

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Volksbelang zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Volksbelang gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

### Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het WSW leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Volksbelang heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Volksbelang voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële belanghebbenden worden gehanteerd.

Vanwege de keuze om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te ontplooiën zal Volksbelang naar verwachting in de toekomstige jaren geen niet-DAEB financiering aantrekken. Voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Als niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## Toelichting op de balans

### Immateriële vaste activa

(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
1. Overige immateriële vaste activa	85.898	209.997
Totaal	85.898	209.997

#### 1. Overige immateriële vaste activa

Het verloop van de overige immateriële vaste activa is als volgt:

Immateriële vaste activa (in hele euro's)	Software	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2025</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	620.495	620.495
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-410.497	-410.497
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>209.997</b>	<b>209.997</b>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-124.099	-124.099
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-124.099</b>	<b>-124.099</b>
<i>Stand per 31 december 2025</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	620.495	620.495
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-534.596	-534.596
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>85.898</b>	<b>85.898</b>

De afschrijvingen op de software is bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Software: 5 jaar

*Actuele waarde inzake de immateriële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs*

De actuele waarde van de immateriële vaste activa wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

## Materiële vaste activa

(in hele euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.827.767	1.966.305
Totaal	<u>1.827.767</u>	<u>1.966.305</u>

### 2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken bestemd voor eigen gebruik is als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Overige vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
(in hele euro's)				
<i>Stand per 1 januari 2025</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.040.345	103.672	292.791	3.436.808
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.303.331</u>	<u>-31.101</u>	<u>-136.071</u>	<u>-1.470.503</u>
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>1.737.014</b>	<b>72.571</b>	<b>156.720</b>	<b>1.966.305</b>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	-	-	-	-
Desinvesteringsen	-	-	-1.471	-1.471
Afschrijvingen	-60.807	-20.734	-55.526	-137.067
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	-	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-60.807</b>	<b>-20.734</b>	<b>-56.997</b>	<b>-138.538</b>
<i>Stand per 31 december 2025</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.040.345	103.672	291.320	3.435.337
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.364.138</u>	<u>-51.835</u>	<u>-191.597</u>	<u>-1.607.570</u>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.676.207</b>	<b>51.837</b>	<b>99.723</b>	<b>1.827.767</b>

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Automatisering: 5 jaar. Dit betreffen bedrijfsmiddelen zoals computers en overige hardware
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven.

#### Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

## Vastgoedbeleggingen

(in hele euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
3. DAEB vastgoed in exploitatie	463.418.772	480.656.857
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.210.024	7.752.863
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	464.929	468.157
<b>Totaal</b>	<u>522.093.725</u>	<u>488.877.877</u>

### Vastgoed in exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

Vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
(in euro's x 1.000)			
<i>Stand per 1 januari 2025</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	189.713	4.504	194.217
Cumulatieve waardeverminderingen	-662	-262	-924
Cumulatieve herwaarderingen	291.606	3.511	295.117
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<u><b>480.657</b></u>	<u><b>7.753</b></u>	<u><b>488.410</b></u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings, initiële verkrijging	-	-	-
Uitgaven na eerste verwerking	12.458	120	12.578
Ontrekking aan voorziening	-7.351	-	-7.351
Desinvesteringen	-371	-	-371
Herwaardering	11.528	17.428	28.956
Waardeverminderingen	-318	-275	-593
Terugneming van waardeverminderingen	-	-	-
Herclassificaties: verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-33.076	33.076	-
Herclassificaties: waardeverminderingen	-173	173	-
Herclassificaties: herwaarderingen	-281	281	-
<b>Totaal mutaties</b>	<u><b>-17.584</b></u>	<u><b>50.803</b></u>	<u><b>33.219</b></u>
<i>Stand per 31 december 2025</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	168.724	37.700	206.424
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.158	-710	-8.868
Cumulatieve herwaarderingen	302.852	21.220	324.073
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<u><b>463.419</b></u>	<u><b>58.210</b></u>	<u><b>521.629</b></u>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2025</b>	<b>308.212</b>	<b>45.009</b>	<b>353.221</b>

### Desinvesteringen

De desinvesteringen in 2025 zien toe op de verkoop van 8 woningen en 1 parkeerplaats.

### *Waardering bij eerste verwerking*

In de kostprijs is geen rente op schulden tijdens de bouw opgenomen.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een 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 de 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, deze zijn opgenomen in de "Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening" onder de Materiële Vaste Activa.

### *Verklaring waardemutaties*

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

## Verklaring waardemutaties

(in hele euro's)

	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie
<b>Waarde 2024</b>	<b>480.656.966</b>	<b>7.752.863</b>
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>-48.201.479</b>	<b>47.033.235</b>
Verkoop / sloop / overig weg	-1.735.691	-
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	-	567.447
Classificatiewijzigingen	-46.465.788	46.465.788
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>28.385.505</b>	<b>2.417.113</b>
Overige basisgegevens	289.671	-
Contractuur	10.198.275	1.087.489
Leegstand	533.110	28.191
Maximale huur	8.440.109	78.349
Mutatiegraad doorexploiteren	-929.273	-623.042
WOZ-waarde	9.721.451	1.801.884
Jaarwissel	132.162	44.242
<b>Validatie</b>	<b>34.466.820</b>	<b>4.589.741</b>
Validatie markthuur	21.698.602	2.095.533
Validatie disconteringsvoet	12.768.218	2.494.208
<b>Marktontwikkelingen</b>	<b>-31.769.164</b>	<b>-3.702.804</b>
Macro-economische parameters	16.562	-1.780
Reguliere huurstijging	-3.338.434	-488.208
Markthuur	13.798.804	3.232.769
Historische leegwaardestijging	639.332	108.369
Leegwaardestijging	1.927.980	221.551
Splitsingskosten	-21.457	-11.049
Verkoopkosten	-6.213	-4.279
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-12.988.487	-1.999.167
Beheerkosten	-1.920.888	-149.336
Belastingen en verzekeringen	-465.206	-50.203
Overige kosten en opbrengsten	-595	119.300
Disconteringsvoet	-29.410.562	-4.680.771
<b>Waarde 2025</b>	<b>463.538.648</b>	<b>58.090.148</b>

Op basis van bovenstaande analyses is vastgesteld dat de het saldo logisch en verklaarbaar is aan de hand van beleidswijzigingen en wijzigingen handboek. Gemiddelde marktwaarde stijging exclusief voorraadmutaties bedraagt 6,7% en ligt lager dan de verwachte stijging als gevolg van de validatie markthuur en disconteringsvoet. Deze is aangepast in de nieuwe versie van het handboek marktwaarde en in de bovenstaande gegevens verwerkt. De validatie disconteringsvoet (€ 15,3 mln.) betreft de validatie van het handboek 2024 en de disconteringsvoet (-/- 33,5 mln.) betreft het effect van de disconteringsvoet van het handboek 2025.

Gevoeligheidsanalyse:

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2025 (woningen)	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,11%	+ 1% - 1%	€ -108.018.086 € 228.467.448	- 20,71% 43,80%
Gemiddelde markthuur	€ 1.171,88	+ 1% - 1%	€ 2.058 € -2.057	0,0% - 0,0%
Mutatiegraad	5,84%	+ 1% - 1%	€ 15.025.213 € -5.839.135	2,88% - 1,12%
Leegwaarde(stijging)	5,20%	+ 1% - 1%	€ 826.762 € 72.891	0,16% 0,01%

Woonstichting Volksbelang 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.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat daarom onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Volksbelang bedraagt het validatie-effect € 39.056.561 zijnde 8% van de marktwaarde met peildatum 31 december 2024.

**Beleidswaarde**

**Beleidswaarde**

(in euro's x 1.000)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
DAEB vastgoed in exploitatie	308.212	276.688
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	45.009	7.973
<b>Totaal</b>	<b>353.221</b>	<b>284.661</b>

De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt (marktwaarde in verhuurde staat) en de 'echte' verwachting op basis van het beleid (beleidswaarde). Onderstaande waterval van de beleidswaarde laat zien wat de invloed is van diverse beleidskeuzes op de beleidswaarde:

**Waterval Beleidswaarde 2025**

	* € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 521.629
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ -5.826

Betaalbaarheid (huren)	€ -169.872
Kwaliteit (onderhoud)	€ -54.621
Beheer (beheerkosten)	€ 2.999
Sociale disconteringsvoet	€ 58.912

Beleidswaarde	€ 353.221
---------------	-----------

Voor een nadere toelichting op de bepaling en de uitkomsten van de beleidswaarde verwijzen wij naar de beleidsmatige beschouwing beleidswaarde in hoofdstuk 3.3 van het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag.

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand (eventueel uit de splitsen naar type, EGW, MGW, studenteneenheden enz.)	EGW: € 746,42 MGW: € 662,61	EGW: € 1.142,23 MGW: € 1.47,16
Norm beheerlasten	€ 938	€ 938
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.937	€ 2.937
Aantal eenheden met een E/F/G label	181	0

### **Streefhuur**

Het streefhuurbeleid van Volksbelang is als volgt:

Voor DAEB-woningen: gemiddeld 70,31% max. redelijk in overeenstemming met het vastgestelde huurbeleid van d.d. 14-10-2022. Binnen dit beleid wordt iedere individuele DAEB-woning op een specifiek vastgestelde huurklasse afgetopt.

Voor niet-DAEB woningen: gemiddeld 83,65% max. redelijk conform het vastgestelde huurbeleid van d.d. 14-10-2022.

### **Onderhoud**

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten betreffende reparatie- en klachtenonderhoud alsmede het mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane, respectievelijk naar verwachting af te sluiten, onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Volksbelang welke in 2025 is geactualiseerd. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 3.

Volksbelang beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 4 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Volksbelang conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2024. Vanaf 2026 worden de conditiemetingen weer volgens periodieke actualisatie uitgevoerd: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Volksbelang rekening met prijzen conform prijslijst Rader Advies & NIBAG, tenzij anders aangegeven door vaste ketenpartners (prijspeil 2025).

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

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt.

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

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

#### *EFG-labels*

Volksbelang heeft nog 181 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB waardoor opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig worden toegepast.

#### *Achterstallig onderhoud*

In de marktwaarde is voor een totaal van € 1.037.313 aan achterstallig onderhoud ingerekend.

### **Beheerlasten**

De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2026 in de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2030, geschoond voor incidentele lasten.

### **Gevoeligheidsanalyse**

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

Parameter	Gehanteerd in beleidswaarde 31-12-2025 (woningen)	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (€)	Effect op beleidswaarde (%)
Beleidsuur	€ 754	+ € 25 - € 25	€ 15.718.597 € -14.837.643	4,45% -4,20%
Disconteringsvoet	4,17% (DAEB) 4,70% (Niet-DAEB)	+ 0,5% - 0,5%	€ -34.510.416 € 40.798.466	-9,77% 11,55%
Beleidsbeheer	€ 938	+ € 100 - € 100	€ -10.133.132 € 10.133.132	-2,87% 2,87%
Beleidsonderhoud	€ 2.937	+ €100 - € 100	€ -10.133.132 € 10.133.132	-2,87% 2,87%

#### Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

#### WOZ-waarde

De WOZ-waarde met waardepeildatum per 1 januari bedraagt (in euro's x 1.000)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	621.568	594.546
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.061	6.588
Totaal	<u>699.629</u>	<u>601.134</u>

#### 5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken in ontwikkeling is als volgt:

**Onroerende zaken in ontwikkeling  
bestemd voor eigen exploitatie**  
(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468.157	238.175
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>468.157</b>	<b>238.175</b>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	120.213	229.982
Desinvesteringen	-	-
Herwaardering	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Terugneming van waardeverminderingen	-	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-123.441	-
Overboekingen naar voorziening onrendabele investeringen	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-3.228</b>	<b>229.982</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	464.929	468.157
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>464.929</b>	<b>468.157</b>

*Grondposities*

In deze post zijn geen strategische grondaankopen begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

*Opleveringen*

In 2025 zijn er geen opleveringen van nieuwbouwprojecten geweest.

*Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

## Financiële vaste activa

(in hele euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
6. Deelnemingen	735.823	376.743
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	164.286	164.287
8. Latente belastingvordering(en)	1.771.942	1.880.847
Totaal	<u>2.672.051</u>	<u>2.421.877</u>

### 6. Deelnemingen

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

Deelnemingen (in hele euro's)	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2025</i>		
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>376.743</b>	<b>376.743</b>
<i>Mutaties</i>		
Storting agio	537.250	537.250
Resultaat deelneming	-178.170	-178.170
Overige vermogensmutaties	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<u><b>359.080</b></u>	<u><b>359.080</b></u>
<i>Stand per 31 december 2025</i>		
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<u><b>735.823</b></u>	<u><b>735.823</b></u>

### 7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop van de post vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen is als volgt:

<b>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b> (in hele euro's)	<b>Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.</b>	<b>Totaal</b>
<i>Stand per 1 januari 2025</i>		
<b>Saldo per 1 januari 2025</b>	<b>164.287</b>	<b>164.287</b>
<i>Mutaties</i>		
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Stand per 31 december 2025</i>		
<b>Saldo per 31 december 2025</b>	<b>164.287</b>	<b>164.287</b>
Kortlopend deel van de vorderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>164.287</b>	<b>164.287</b>

De gemiddelde resterende looptijd is 12,5 jaar op basis van annuïtaire aflossing tegen gemiddeld 4,0% rente. Deze leningen worden per 1 januari 2026 omgezet naar eigen vermogen.

### **8. Latente belastingvorderingen**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering

Ultimo 2025 is de fiscale waardering van ons vastgoed € 319,2 miljoen (2024: € 318,4 miljoen). Het verschil met de commerciële waardering bedraagt daardoor € 201,9 miljoen (2024: € 169,4 miljoen). De waarde van de corresponderende latente belastingvordering is gewaardeerd op nihil (2024: nihil). Doordat woningcorporaties bij verkoop en sloop bij voorgenomen vervanging het verschil, naar verwachting, kunnen toevoegen aan de HIR (Herinvesteringsreserve) zal de contante waarde van deze latentie naar nihil tenderen. Voor zover er geen sprake is van een voorgenomen vervanging, wordt er een latentie opgenomen.

b. Verkopen

Voorziening voor verkoop binnen tien jaar wordt in de jaarrekening verwerkt voor zover Volksbelang over een beleidshorizon van tien jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door verkoop. Bij verkoop van woningen binnen tien jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen. De tegen contante waarde opgenomen verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen hebben een looptijd korter dan tien jaar. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is tien jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van nihil (2024: nihil) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

c. Leningen o/g en u/g

Voor de lening van Vestia is in 2021 een latente belastingverplichting respectievelijk vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde)

en de waardering als toegepast in de jaarrekening 2021 (geamortiseerde kostprijs). Deze latentie loopt in 2042 af.

d. Fiscaal verrekenbare verliezen

Ultimo 2025 is er naar verwachting een fiscaal compensabel verlies van € 5,3 miljoen (2024: € 5,7 miljoen). Er is een belastinglatentie opgenomen voor deze voorwaarts verrekenbare verliezen.

e. Afschrijvingspotentieel

Ultimo 2025 is er naar verwachting een fiscaal afschrijvingspotentieel van € 1,1 miljoen (2024: € 1,2 miljoen). Er is een belastinglatentie opgenomen voor dit afschrijvingspotentieel.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

Latente belastingvordering(en) (in hele euro's)	(Dis)agio leningen- portefeuille	Voorwaartse verlies- verrekening	Afschrijvings- potentieel	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2025</i>				
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>276.677</b>	<b>1.353.401</b>	<b>250.769</b>	<b>1.880.847</b>
<i>Mutaties</i>				
Toename belastingvordering	-	-	-	-
Afname belastingvordering	-23.200	-66.614	-19.091	-108.905
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-23.200</b>	<b>-66.614</b>	<b>-19.091</b>	<b>-108.905</b>
<i>Stand per 31 december 2025</i>				
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>253.477</b>	<b>1.286.787</b>	<b>231.678</b>	<b>1.771.942</b>

De latenties zijn contant gemaakt tegen 2,37%, zijnde de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille (3,20%), verminderd met het vennootschapsbelastingtarief (25,80%).

## Vorderingen

(in hele euro's)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
10. Huurdebiteuren	166.517	123.569
11. Gemeenten	-	-
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	9.668
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	272.346	823.908
14. Overige vorderingen	73.848	226.358
15. Overlopende activa	19.641	90.318
<b>Totaal</b>	<b>532.352</b>	<b>1.273.821</b>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 10. Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren omvatten naast de huren ook te vorderen servicekosten en herstelkosten. De vorderingen op vertrokken huurders zijn opgenomen onder de overige vorderingen.

Huurdebiteuren (in hele euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	277.189	280.501
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-110.672	-156.932
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>166.517</b>	<b>123.569</b>

Ultimo 2025 bedraagt de netto huurvordering 0,83%, uitgedrukt in procenten van jaarhuur en vergoedingen (ultimo 2024: 0,66%).

### 11. Gemeente Helmond

Ultimo 2025 heeft Woonstichting Volksbelang geen kortlopende vordering op de gemeente Helmond.

### 12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

(in hele euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	-	9.668
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>9.668</b>

De vordering die Volksbelang ultimo 2024 heeft op Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. betreft het kortlopende deel van de uitstaande lening van Woonstichting Volksbelang aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. In verband met omzetting naar eigen vermogen per 1 januari 2026 is ultimo 2025 geen kortlopend deel opgenomen.

### 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in hele euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Te vorderen vennootschapsbelasting 2022	272.346	295.708
Te vorderen vennootschapsbelasting 2023	-	528.200
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>272.346</b>	<b>823.908</b>

#### 14. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Vertrokken huurders	37.030	115.431
Nog te ontvangen verkoopopbrengsten	-	99.580
Nog te ontvangen schade-uitkeringen	-	10.572
Overig	36.818	775
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>73.848</b>	<b>226.358</b>

De post vertrokken huurders bestaat uit de nog te ontvangen achterstand in huren van vertrokken huurders. In de vordering op vertrokken huurders zijn naast de afrekennota's ook de kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder en eventuele ontruimingskosten begrepen.

#### 15. Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Transitorische rente vorderingen	-	-
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	-	67.216
Overig	19.641	23.102
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>19.641</b>	<b>90.318</b>

De overige transitoria bestaan voornamelijk uit vooruitbetaalde bedragen welke betrekking hebben op het komende jaar.

## Liquide middelen

(in hele euro's)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
16. Liquide middelen	-7.368	3.784.004
Totaal	<u>-7.368</u>	<u>3.784.004</u>

### 16. Liquide middelen

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
(in hele euro's)		
Kas	-	-
Bank	-7.368	3.783.935
Spaarrekeningen	-	69
<b>Saldo per 31 december</b>	<u><b>-7.368</b></u>	<u><b>3.784.004</b></u>

Er is een kredietfaciliteit van € 500.000 bij de Rabobank voor onbepaalde tijd, waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## Eigen vermogen

Volgens artikel 2 uit de statuten is het eigen vermogen van Woonstichting Volksbelang uitsluitend bestemd voor de volkshuisvesting. Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

### Eigen vermogen

(in hele euro's)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
17. Herwaarderingsreserve	324.072.722	295.116.718
18. Overige reserves	37.983.504	9.087.799
19. Resultaat boekjaar	23.911.173	57.851.662
Totaal	<u>385.967.399</u>	<u>362.056.179</u>

### 17. Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<b>Herwaarderingsreserve</b> (in euro's x 1.000)			
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>291.606</b>	<b>3.511</b>	<b>295.117</b>
<i>Mutaties</i>			
Realisatie door verkoop	-968	-	-968
Herwaardering	29.760	163	29.924
Herclassificatie	-17.536	17.536	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>11.256</b>	<b>17.700</b>	<b>28.956</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>302.862</b>	<b>21.211</b>	<b>324.073</b>

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### 18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>Overige reserves</b> (in euro's x 1.000)	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>9.088</b>	<b>70.952</b>
<i>Mutaties</i>		
Resultaat voorgaand boekjaar	57.852	-9.665
Realisatie door verkoop	-594	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-28.362	-52.199
<b>Totaal mutaties</b>	<b>28.896</b>	<b>-61.864</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>37.984</b>	<b>9.088</b>

### 19. Resultaat boekjaar

(in hele euro's)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Resultaat boekjaar	23.911.173	57.851.662
<b>Stand per 31 december</b>	<b>23.911.173</b>	<b>57.851.662</b>

## Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 van € 23.911.173 positief ten bate van het eigen vermogen te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### Voorzieningen

(in hele euro's)

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.648.355	166.449
21. Voorziening latente belastingverplichting	-	-
22. Overige voorzieningen	239.288	251.174
<b>Totaal</b>	<b>1.887.643</b>	<b>417.623</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 216.532 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 133.429 een looptijd langer dan 5 jaar.

	Onrendabele inv.	Parkeergarage	Loopbaanontw.	Totaal
Kortlopend (1 jaar)	1.648.355	15.821	6.936	1.671.112
Langlopend (2 t/m 5 jaar)	-	55.360	27.743	83.103
Langlopend (> 5 jaar)	-	133.429	-	133.429
	<u>1.648.355</u>	<u>204.610</u>	<u>34.679</u>	<u>1.887.644</u>

### 20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is als volgt:

<b>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b> (in euro's x 1.000)	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>166.449</b>	<b>10.943.984</b>
<i>Mutaties</i>		
Dotatie	8.833.005	546.258
Onttrekking	-7.351.099	-11.323.793
Vrijval	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.481.906</b>	<b>-10.777.535</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.648.355</b>	<b>166.449</b>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen alsmede de grootschalige renovatie van bestaande huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering heeft een waarde van € 1.648.355 betrekking op goedgekeurde investeringsbesluiten voor de renovatieprojecten Leonardusbuurt Fase 4.

## 21. Voorziening latente belastingverplichtingen

Deze voorziening had betrekking op de toekomstige verkoop- en sloopwoningen. In het boekjaar 2020 is dit een vordering geworden. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de toelichting voor "Latente belastingvorderingen".

## 22. Overige voorzieningen

De Gemeente Helmond heeft een bijdrage betaald aan parkeergarage "Koninginnehof" ter grootte van het verschil tussen de huuropbrengsten op basis van een positieve exploitatie en de huidige huuropbrengsten voor vergunninghouders. Als gevolg van de fusie tussen Parkeergarage "Koninginnehof" B.V. en Volksbelang in het verleden is de voorziening overgegaan naar Volksbelang. Dit bedrag is voor de komende 50 jaar berekend en contant gemaakt. Jaarlijks zal er een deel vrijvallen ten gunste van de exploitatie.

Conform CAO Woondiensten artikel 10.5 is in 2022 de voorziening voor individuele loopbaanontwikkeling gevormd. Het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is per medewerker berekend en voor de kalenderjaren vanaf 2021 is een voorziening gevormd.

Het verloop van deze posten is als volgt:

Overige voorzieningen (in euro's x 1.000)	Bijdrage exploitatie parkeergarage "Koninginnehof"	Loopbaan- ontwikkeling	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>220.431</b>	<b>30.743</b>	<b>251.174</b>
<i>Mutaties</i>			
Dotatie	-	14.600	14.600
Onttrekking	-	-9.956	-9.956
Vrijval	-15.821	-708	-16.529
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-15.821</b>	<b>3.936</b>	<b>-11.885</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>204.610</b>	<b>34.679</b>	<b>239.288</b>

## Langlopende schulden

(in hele euro's)

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar en ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
23. Schulden aan overheid	-	-	-	-
24. Schulden aan kredietinstellingen	135.933.677	-2.483.393	-27.048.274	-106.440.730
25. Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>135.933.677</b>	<b>-2.483.393</b>	<b>-27.048.274</b>	<b>-106.440.730</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

### 23. en 24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

(in hele euro's)

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	-	130.601.259	130.601.259
<i>Mutaties</i>			
Nieuwe leningen	-	18.000.000	18.000.000
Agio	-	-38.720	-38.720
Aflossingen	-	-12.628.862	-12.628.862
<b>Totaal mutaties</b>	-	<b>5.332.418</b>	<b>5.332.418</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>-</b>	<b>135.933.677</b>	<b>135.933.677</b>
Aflossingsverplichting 2026	-	-2.405.746	-2.405.746
Kortlopend deel agio 2026	-	-38.927	-38.927
<b>Saldo per 31 december 2025</b>	<b>-</b>	<b>133.489.004</b>	<b>133.489.004</b>

### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 134.790.000 (2024: € 129.303.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volksbelang zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 521.628.796 niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Volksbelang is in november 2024 door het WSW opnieuw onder Bijzonder Beheer geplaatst. Voor een nadere toelichting op het besluit van het WSW om Volksbelang onder Bijzonder Beheer te plaatsen wordt verwezen naar het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag hoofdstuk 3.4 Financiële continuïteit.

Tevens is voor een bedrag van € 134,8 miljoen garantie verstrekt door de Gemeente Helmond (per 31 december 2024 € 129,3 miljoen). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2025 € 146,7 miljoen (per 31 december 2024 € 152,1 miljoen).

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. In 2025 zijn er drie nieuwe fixe leningen aantrokken, die respectievelijk een looptijd hebben van 9, 11 en 12 jaar. In de leningenportefeuille van Woonstichting Volksbelang is één variabele lening aanwezig. Deze lening is aangetrokken in 2023 en heeft een resterende looptijd van 1 jaar en 9 maanden. Aflossingen die in 2025 worden uitgevoerd op de reguliere leningen zijn geclassificeerd als kortlopend.

### Agio leningen

Het agio op de leningen van € 1,5 miljoen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is in 2022 in de winst-en-verliesrekening verwerkt als

volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen (40 jaar).

## 25. Overige schulden

(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen	-	-
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

De onder overige schulden opgenomen waarborgsommen bedragen ultimo 2025 nihil (2024: € nihil). Woonstichting Volksbelang is in de loop van 2024 gestart met de uitbetaling van de waarborgsommen bij zittende huurders. Woonstichting Volksbelang heeft ultimo 2025 alle waarborgsommen terugbetaald.

## Kortlopende schulden

(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	2.483.600	11.167.580
27. Schulden aan leveranciers	-	1.699.264
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.119.877	594.774
30. Overige schulden	133.394	1.267.193
31. Overlopende passiva	2.162.434	1.897.589
<b>Totaal</b>	<u>5.899.304</u>	<u>16.626.400</u>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

## 26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid

(in hele euro's)

	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen kredietinstellingen en overheid	2.444.673	11.128.860
<b>Stand per 31 december</b>	<u>2.444.673</u>	<u>11.128.860</u>

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

### 27. Schulden aan leveranciers

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Crediteuren inzake nieuwbouw, renovatie en WAP	-	745.365
Crediteuren inzake algemene kosten	-	498.863
Crediteuren inzake onderhoud	-	455.036
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>1.699.264</b>

Vanwege de fusie met Stichting Woonpartners per 1-1-2026 en integratie van systemen zijn ultimo 2025 alle goedgekeurde inkoopfacturen, loonheffing en pensioenen betaald.

### 28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Loonbelasting	-	45.683
Omzetbelasting	1.119.877	532.528
Pensioenen	-	16.563
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.119.877</b>	<b>594.774</b>

### 30. Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Waarborgsommen	-	928.246
Nog te betalen rente waarborgsommen	-	186.320
Vooruitontvangen huren zittende huurders	105.736	118.030
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	6.023	29.361
Banktegoed Directeurenoverleg	21.290	4.610
Personeelsvereniging	345	626
<b>Stand per 31 december</b>	<b>133.394</b>	<b>1.267.193</b>

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. Woonstichting Volksbelang is in de loop van 2024 gestart met de uitbetaling van de waarborgsommen bij zittende huurders. Woonstichting Volksbelang heeft ultimo 2025 alle waarborgsommen terugbetaald.

### 31. Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
(in hele euro's)		
Niet vervallen rente	1.446.418	1.369.107
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	-	-
Nog te betalen vakantiedagen	48.099	29.760
Nog te verrekenen servicekosten	110.213	133.347
Overig	557.703	365.375
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>2.162.433</u></b>	<b><u>1.897.589</u></b>

Alle overlopende passiva hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

#### *WSW obligoverplichting*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Volksbelang een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Volksbelang opgenomen- en door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing € 34.782,45 (0,0269% over € 129.302.797). De gecommiteerde obligoheffing was niet van toepassing. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3,4 miljoen per 31 december 2024 (€ 3,3 miljoen per 31 december 2024).

WSW verwacht de komende tien prognosejaren jaarlijks een beroep te moeten doen op de obligo. De inschatting van WSW, conform de opgave in de dPi 2025, is een obligoheffing van 0,167% van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar in de jaren 2026 tot en met 2035.

Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Volksbelang het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Volksbelang 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.

### **Niet-verwerkte activa en verplichtingen**

#### *Heffing voor saneringssteun*

Het WSW heeft in 2025 geen heffing voor saneringssteun opgelegd (2024: nihil). Het WSW heeft bij de opvraag van de dPi 2025 aangegeven dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026 tot en met 2035.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Vereniging van Eigenaars*

Volksbelang is lid van diverse Verenigingen van Eigenaars (zie "Overige verbindingen"). Aan deze VVE's betaalt Volksbelang jaarlijks een bijdrage aan de onderhoudsvoorziening, waaruit het onderhoud aan de opstal wordt betaald.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 32. Huuropbrengsten

(in hele euro's)

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	19.106.797	18.174.470
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	457.045	264.588
<i>Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB</i>	234.998	237.875
	<u>19.798.840</u>	<u>18.676.932</u>
Huurderving wegens leegstand	-303.528	-435.601
Huurderving wegens renovaties	21.738	-354
Huurderving wegens oninbaarheid	-70.387	-35.535
Totaal	<u>19.446.664</u>	<u>18.205.442</u>

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen per 1 juli 2025 bedroeg 4,42% (1 juli 2024: 5,39%).

De activiteiten vinden allen plaats in Nederland, binnen het COROP-gebied Zuidoost-Noord-Brabant.

#### 33. Opbrengsten servicecontracten

(in hele euro's)

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	600.725	651.389
Derving wegens oninbaarheid	-	-
	<u>600.725</u>	<u>651.389</u>
Totaal	<u>600.725</u>	<u>651.389</u>

#### 34. Lasten servicecontracten

(in hele euro's)

	2025	2024
Servicecontracten	-500.823	-490.026
Afrekening	-110.213	-140.353
	<u>-611.035</u>	<u>-630.379</u>
Totaal	<u><u>-611.035</u></u>	<u><u>-630.379</u></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, aangepast.

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

### 35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-1.949.090	-1.958.528
Overig	-262.258	-221.879
<b>Totaal</b>	<b>-2.211.348</b>	<b>-2.180.407</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

#### Lonen en salarissen

(in hele euro's)

	2025	2024
Salarissen	-1.042.959	-1.264.405
Sociale lasten	-186.587	-237.811
Pensioenen	-129.574	-171.094
Overige personeelskosten	-83.824	-96.616
Inhuur en inleen	-2.062.081	-1.613.240
Uitleen eigen personeel aan derden	30.989	67.907
<b>Totaal</b>	<b>-3.474.036</b>	<b>-3.315.259</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

(in hele euro's)

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.439.293	-1.373.512
Lasten onderhoudsactiviteiten	-623.242	-594.757
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoopactiviteiten	-93.452	-89.180
Kosten overige activiteiten	-216.432	-206.541
Overige organisatiekosten	-819.525	-782.070
Leefbaarheid	-282.092	-269.199
<b>Totaal</b>	<b>-3.474.036</b>	<b>-3.315.259</b>

In 2025 zijn de kosten voor extern personeel op vacante en ondersteunende functies binnen de organisatie meegenomen als personeelskosten in de kostenverdeelstaat.

Het aantal fulltime equivalenten bij Woonstichting Volksbelang over 2025 bedroeg gemiddeld 25,70, waarvan 8,86 inhuur (2024: 24,24 ultimo jaar). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

## Aantal FTE

	2025	2024
Directie	3,30	3,60
Vastgoed	3,14	4,75
Financiën	4,32	3,77
ICT	1,62	1,60
Wonen	13,31	10,52
<b>Totaal</b>	<b>25,70</b>	<b>24,24</b>

## 36. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in hele euro's)

	2025	2024
Klachtenonderhoud	-1.441.805	-2.137.108
Mutatieonderhoud	-1.732.774	-1.692.731
Planmatig onderhoud	-2.699.663	-2.775.294
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-843.994	-848.081
<b>Totaal</b>	<b>-6.718.236</b>	<b>-7.453.214</b>

## 37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in hele euro's)

	2024	2023
Belastingen exploitatie	-971.195	-871.093
Verzekeringen	-285.085	-425.327
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-1.256.280</b>	<b>-1.296.420</b>

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(in hele euro's)

	2025	2024
Verkoopopbrengsten	2.369.258	6.137.152
Af: Verkoopkosten	-19.908	-46.562
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.349.350	6.090.590
Toegerekende organisatiekosten	-126.552	-127.165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.388.116	-4.428.256
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>834.682</b>	<b>1.535.169</b>

De verkoopopbrengst betreft 8 verkochte woningen en 1 parkeerplaats (2024: 22 verkochte woningen en 6 parkeerplaatsen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen herwaarderingsreserve bedraagt € 1.011.205 (2024: € 1.414.533).

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in hele euro's)

	2025	2024
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-8.833.005	-546.258
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-	-53.339
Afwaardering vastgoed a.g.v. sloop	-584	-
<b>Totaal</b>	<b>-8.833.590</b>	<b>-599.597</b>

In 2024 is ten behoeve van het project Leonardusbuurt fase 2 en 4 een voorziening onrendabele investeringen opgenomen voor het toekomstige verlies.

### 42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in hele euro's)

	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	12.119.220	52.251.830
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.261.530	1.426.122
<b>Totaal</b>	<b>29.380.749</b>	<b>53.677.952</b>

## Netto resultaat overige activiteiten

### 43. Opbrengsten overige activiteiten

(in hele euro's)

	2025	2024
Vergoeding voor beheer- en administratiediensten aan derden	-	16.459
Mutatie voorziening parkeergarage Koninginnehof	15.821	16.694
Overige bedrijfsopbrengsten	38.450	80.274
<b>Totaal</b>	<b>54.272</b>	<b>113.427</b>

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst-en-verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

#### **44. Kosten overige activiteiten**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Toegerekende organisatiekosten	-293.093	-294.512
<b>Totaal</b>	<b>-293.093</b>	<b>-294.512</b>

#### **45. Overige organisatiekosten**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-15.421	-13.621
Obligoheffing	-34.782	-36.648
Indirecte overige organisatiekosten	-208.904	-222.728
Toegerekende organisatiekosten	-1.109.800	-1.115.175
<b>Totaal</b>	<b>-1.368.908</b>	<b>-1.388.172</b>

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn aan de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen onder deze categorie. Het gaat hierbij om het betaalde agio voor de lening van Vestia, een gedeelte van de kosten voor governance, bestuur en management, treasury, jaarverslaggeving, personeel en organisatie. Dit deel wordt gezien als apparaatskosten en is niet direct noodzakelijk voor de uitvoering van de primaire activiteiten.

#### **46. Leefbaarheid**

(in hele euro's)

	<b>2024</b>	<b>2024</b>
Sociale activiteiten	-14.127	-42.600
Fysieke activiteiten	-115.504	-85.709
Indirecte toegerekende leefbaarheidskosten	-17.959	-1.375
Toegerekende organisatiekosten	-382.007	-383.858
<b>Totaal</b>	<b>-529.597</b>	<b>-513.542</b>

## Financiële baten en lasten

(in hele euro's)

	2025	2024
47. Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	-	-
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45.675	217.844
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.319.068	-4.161.600
<b>Totaal</b>	<b>-4.273.393</b>	<b>-3.943.756</b>

### 49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in hele euro's)

	2025	2024
Rentebaten	45.675	217.844
<b>Totaal</b>	<b>45.675</b>	<b>217.844</b>

### 50. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in hele euro's)

	2025	2024
Rente schulden/leningen overheid	-	-
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-4.194.847	-4.095.605
Rente waarborgsommen	-95.424	-39.879
Borgstellingsvergoeding	-21.253	-19.674
Obligohheffing WSW	-	-
Overige rentelasten	-7.544	-6.442
<b>Totaal</b>	<b>-4.319.068</b>	<b>-4.161.600</b>

### 51. Belastingen

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volksbelang gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

**51. Belastingen**  
(in hele euro's)

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	-	-
Belasting voorgaande jaren	-23.362	-908.148
Mutatie latente belastingen	-108.905	-1.190.338
<b>Totaal belastinglast</b>	<b>-132.267</b>	<b>-2.098.486</b>

**De acute belastinglast is als volgt bepaald:**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	24.636.839
Bijzondere waardeverminderingen	-
Afschrijvingen	-
Tijdelijke verschillen	-27.363.085
Fiscale verliescompensatie	-552.402
Permanente verschillen	3.278.648
<b>Belastbaar bedrag</b>	<u>-</u>
<b>Verschuldigde winstbetaling</b>	<u><u>-</u></u>

**Specificatie tijdelijke verschillen**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>
Winst verkoop bestaand bezit	3.316.758
Geactiveerde productie	3.385
Hogere afschrijvingen	5.903
Overige waarderveranderingen vastgoedportefuille	8.833.590
Aftrekbare onderhoudslasten	-9.624.217
Waardeveranderingen vastgoedportefuille	-29.974.148
Vrijval agio leningen u/g	-102.527
Resultaat deelnemingen	178.171
<b>Totaal</b>	<u><u>-27.363.085</u></u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,80%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0,54% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het WSW.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Volksbelang heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiftes en lopende bezwaarprocedures. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2023 definitief geregeld. Voor 2025 (en 2024) is door Volksbelang een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn. Eerst bij het indienen van de aangifte 2025 zal Volksbelang een definitief standpunt innemen.

## **52. Aandeel in resultaat deelnemingen**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	-178.171	-130.204
<b>Totaal</b>	<b>-178.171</b>	<b>-130.204</b>

## **Aanvullende toelichtingen**

### **Accountantskosten**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Controle van de jaarrekening	-86.022	-84.246
Andere controlewerkzaamheden	-	-
Fiscale advisering	-1.924	-1.924
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-87.946</b>	<b>-86.170</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Volksbelang en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

### **Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

(in hele euro's)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afschrijving overige immateriële vaste activa	-124.099	-123.190
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-137.067	-143.752
<b>Totaal</b>	<b>-261.166</b>	<b>-266.942</b>

# DAEB/Niet-DAEB enkelvoudige balans (1)

## Activa

(in hele euro's)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
1. Overige immateriële vaste activa	85.898	-	-	85.898
	<b>85.898</b>	-	-	<b>85.898</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
2. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.827.767	-	-	1.827.767
	<b>1.827.767</b>	-	-	<b>1.827.767</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
3. DAEB vastgoed in exploitatie	463.418.772	-	-	463.418.772
4. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	58.210.024	-	58.210.024
5. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	464.929	-	-	464.929
	<b>463.883.701</b>	<b>58.210.024</b>	-	<b>522.093.725</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
6. Deelnemingen	-	735.823	-	735.823
6a. Deelnemingen Niet-DAEB	39.477.237	-	-39.477.237	-
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19.095.000	164.286	-19.095.000	164.286
8. Latente belastingvordering(en)	1.771.942	-	-	1.771.942
	<b>60.344.179</b>	<b>900.109</b>	<b>-58.572.237</b>	<b>2.672.051</b>
Som der vaste activa	<b>526.141.545</b>	<b>59.110.133</b>	<b>-58.572.237</b>	<b>526.679.441</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
9. Overige voorraden	-	-	-	-
<b>Vorderingen</b>				
10. Huurdebiteuren	161.809	4.708	-	166.517
11. Gemeenten	-	-	-	-
12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	542.604	-	-542.604	-
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	272.346	-	-	272.346
14. Overige vorderingen	73.848	-	-	73.848
15. Overlopende activa	19.641	-	-	19.641
	<b>1.070.248</b>	<b>4.708</b>	<b>-542.604</b>	<b>532.352</b>
16. Liquide middelen	-7.368	-	-	-7.368
	<b>-7.368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7.368</b>
Som der vlottende activa	<b>1.062.880</b>	<b>4.708</b>	<b>-542.604</b>	<b>524.984</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>527.204.425</b>	<b>59.114.841</b>	<b>-59.114.840</b>	<b>527.204.425</b>

## DAEB/Niet-DAEB enkelvoudige balans (2)

### Passiva

(in hele euro's)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>				
17. Herwaarderingsreserve	324.072.722	21.047.256	-21.047.256	324.072.722
18. Overige reserves	37.983.504	15.027.324	-15.027.324	37.983.504
19. Resultaat boekjaar	23.911.175	3.402.657	-3.402.656	23.911.175
Eigen vermogen	<b>385.967.400</b>	<b>39.477.237</b>	<b>-39.477.237</b>	<b>385.967.400</b>
<b>Voorzieningen</b>				
20. Voorziening onrendabele investeringen	1.648.355	-	-	1.648.355
21. Voorziening latente belastingverplichting	-	-	-	-
22. Overige voorzieningen	239.288	-	-	239.288
Totaal voorzieningen	<b>1.887.643</b>	-	-	<b>1.887.643</b>
<b>Lang lopende schulden</b>				
23. Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
24. Schulden/leningen kredietinstellingen	133.450.077	-	-	133.450.077
25. Overige schulden	-	19.095.000	-19.095.000	0
Totaal langlopende schulden	<b>133.450.077</b>	<b>19.095.000</b>	<b>-19.095.000</b>	<b>133.450.077</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid	2.483.600	-	-	2.483.600
27. Schulden aan leveranciers	-	-	-	-
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	542.604	-542.604	-
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.119.877	-0	-	1.119.877
30. Overige schulden	133.394	-	-	133.394
31. Overlopende passiva	2.162.434	-	-	2.162.433
Totaal kortlopende schulden	<b>5.899.305</b>	<b>542.604</b>	<b>-542.604</b>	<b>5.899.304</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>527.204.425</b>	<b>59.114.841</b>	<b>-59.114.840</b>	<b>527.204.425</b>

## DAEB/Niet-DAEB gescheiden resultatenrekening (DAEB)

(in euro's x 1.000)

	2025	2024
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
32. Huuropbrengsten	19.051	17.882
33. Opbrengsten servicecontracten	539	581
34. Lasten servicecontracten	-609	-610
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.171	-2.139
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.620	-7.405
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.256	-1.296
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.934</b>	<b>7.013</b>
<b>Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.349	6.086
39. Toegerekende organisatiekosten	-125	-124
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.388	-4.406
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>836</b>	<b>1.555</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.833	-600
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.119	52.245
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.286</b>	<b>51.645</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		
43. Opbrengst overige activiteiten	54	114
44. Kosten overige activiteiten	-287	-289
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>-233</b>	<b>-175</b>
45. Overige organisatiekosten	-1.346	-1.368
46. Leefbaarheid	-529	-513
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering</b>	<b>10.948</b>	<b>58.157</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	-	-
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46	215
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.317	-4.160
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.271</b>	<b>-3.945</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>6.677</b>	<b>54.212</b>
51. Belastingen	-132	2.098
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	-	-130
53. Aandeel in resultaat deelnemingen Niet-DAEB	17.366	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>23.911</b>	<b>56.181</b>

## DAEB/Niet-DAEB gescheiden resultatenrekening (Niet-DAEB)

(in euro's x 1.000)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
32. Huuropbrengsten	396	323
33. Opbrengsten servicecontracten	62	70
34. Lasten servicecontracten	-2	-20
35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-40	-41
36. Lasten onderhoudsactiviteiten	-98	-48
37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-1
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>318</b>	<b>284</b>
<b>Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
38. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	5
39. Toegerekende organisatiekosten	-3	-2
40. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-22
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-3</b>	<b>-19</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
41. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1	-
42. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.262	1.433
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17.261</b>	<b>1.433</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		
43. Opbrengst overige activiteiten	1	-0
44. Kosten overige activiteiten	-6	-5
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
45. Overige organisatiekosten	-23	-20
46. Leefbaarheid	-1	-1
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering</b>	<b>17.546</b>	<b>1.672</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
47. Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
48. Opbrengst van vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	-	-
49. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	3
50. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	-2
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>17.544</b>	<b>1.673</b>
51. Belastingen	-	-
52. Aandeel in resultaat deelnemingen	-178	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>17.366</b>	<b>1.673</b>

# DAEB/Niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

## Kasstroomoverzicht 2025

Directe methode (in hele euro's)

	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB	Tot.
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Huuropbrengsten	19.067.666	407.399	19.475.065
Ontvangst vergoedingen	652.903	54.649	707.552
Overige bedrijfsopbrengsten	51.838	749	52.587
Renteontvangsten	1	-	1
<b>Ingaande kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>19.772.408</b>	<b>462.797</b>	<b>20.235.205</b>
Personeelsuitgaven	-1.481.318	-	-1.481.318
Onderhoudsuitgaven	-5.930.046	-89.672	-6.019.718
Overige bedrijfsuitgaven	-7.953.189	-134.920	-8.088.109
Rentebetalingen	-4.164.501	-115.475	-4.279.976
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-48.747	-1.456	-50.203
Leefbaarheid	-183.526	-2.861	-186.387
Venootschapsbelasting	528.200	-	528.200
<b>Uitgaande kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>-19.233.127</b>	<b>-344.384</b>	<b>-19.577.511</b>
<b>Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>539.281</b>	<b>118.413</b>	<b>657.694</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			-
Verkoopontvangst bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.448.859	71	2.448.930
Verkoopontvangst grond en overig	-	-	-
Desinvestering niet woongelegenheden	-	-	-
<b>Ingaande kasstroom Materiële vaste activa</b>	<b>2.448.859</b>	<b>71</b>	<b>2.448.930</b>
Uitgaven nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	-111.281	-	-111.281
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-10.751.886	-	-10.751.886
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-
Uitgaven overige investeringen	-962	-	-962
<b>Uitgaande kasstroom Materiële vaste activa</b>	<b>-10.864.129</b>	<b>-</b>	<b>-10.864.129</b>
Ontvangsten verbindingen en overig	-	-	-
Uitgaven verbindingen en overig	-	-526.651	-526.651
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-526.651</b>	<b>-526.651</b>
<b>Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-8.415.270</b>	<b>-526.580</b>	<b>-8.941.850</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			-
Opgenomen door WSW geborgde leningen	18.000.000	-	18.000.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-	-
<b>Ingaande kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>18.000.000</b>	<b>-</b>	<b>18.000.000</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.628.862	-	-12.628.862
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-867.576	-10.775	-878.351
<b>Uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>-13.496.438</b>	<b>-10.775</b>	<b>-13.507.213</b>
<b>Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.503.562</b>	<b>-10.775</b>	<b>4.492.787</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.372.427</b>	<b>-418.942</b>	<b>-3.791.369</b>

## Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Woonstichting Volksbelang Helmond. Het voor Volksbelang toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 €180.000,- conform staffel Woningcorporaties klasse E.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025		
bedragen x € 1		C.W.J. Theuws
<b>Functiegegevens</b>		Interim directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025		1/12 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,886
Dienstbetrekking?		Nee
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	13.258
Beloningen betaalbaar op termijn	€	-
<i>Subtotaal</i>	€	<i>13.258</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	13.545
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€	13.258
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.

### 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12

C.W.J. Theuws		
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Interim directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2025	2024

Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 t/m 30/11	09/12 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	11	1
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.512	114
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 223	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 312.900	€ 30.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 343.700	
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 231.086	€ 17.389
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 248.475	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 248.475</b>	
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.	

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen 68, 1c. Bijv. Rovers jr 21700, verslag 21.600

<b>Gegevens 2025 bedragen x € 1</b>	<b>M.M.A. Rovers</b>	<b>W.L.J.P. Vonk</b>	<b>J.C.M. Jacobs</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 21.700	€ 14.500	€ 14.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.000	€ 18.000	€ 18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 21.700	€ 14.500	€ 14.500

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2025</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink</b>	<b>J.B.J.M. De Leeuw</b>	<b>M.C. Selten</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 01/07	1/1 t/m 31/12	12/06 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 7.300	€ 14.500	€ 7.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.975	€ 18.000	€ 10.011
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 7.300	€ 14.500	€ 7.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of minder**

In 2025 zijn er geen topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of minder bij Volksbelang geweest.

**1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900**

In 2025 zijn er geen topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of meer bij Volksbelang geweest.

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking**

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

In 2025 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband bij Volksbelang geweest.

**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.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

Per 1 januari 2026 heeft Woonstichting Volksbelang Helmond een juridische fusie gerealiseerd met de Stichting Woonpartners waarbij Stichting Woonpartners als verkrijgende rechtspersoon is aangewezen en Woonstichting Volksbelang Helmond is opgehouden te bestaan. De fusie is tot stand gekomen overeenkomstig de bepalingen van Boek 2 Titel 7 BW en is uitgevoerd als een samensmelting van belangen (pooling of interests) conform de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving RJ 216.3. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, worden op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2026.

De fusie heeft plaatsgevonden na balansdatum van deze jaarrekening (31 december 2025) en betreft daarom een gebeurtenis die geen nadere aanpassing van de in deze jaarrekening opgenomen cijfers vereist. De financiële gevolgen van de fusie zullen worden verwerkt in de jaarrekening over 2026, conform de daarvoor geldende verslaggevingsregels.

Met de fusie beogen partijen hun gezamenlijke volkshuisvestelijke positie te versterken, de investeringscapaciteit te vergroten en efficiënter invulling te geven aan de maatschappelijke opgave in het werkgebied. Door de fusie gaan alle activa en passiva, rechten en verplichtingen, evenals alle lopende projecten en contractuele verplichtingen van Woonstichting Volksbelang Helmond van rechtswege over op Stichting Woonpartners.

## Ondertekening van de jaarrekening

### Directeur-bestuurder

De jaarrekening van Volksbelang is opgesteld door de directeur-bestuurder op 04-06-2026.

De heer B. Sievers  
(directeur-bestuurder)  
Was getekend

### Raad van commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van Commissarissen op 04-06-2026.

De heer H.M. Loozen  
(voorzitter)  
Was getekend

De heer A.A.J. van Heumen  
(commissaris)  
Was getekend

De heer B. Venhuizen  
(commissaris)  
Was getekend

De heer T.G.F. Schelle  
(commissaris)  
Was getekend

## Overige gegevens

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Volksbelang zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Volksbelang

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting Volksbelang te Helmond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Volksbelang 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 Woonstichting Volksbelang 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.

#### 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 "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze reeds in onze controle werkzaamheden zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij 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. En hebben wij aandacht besteed aan het frauderisico in de betaalorganisatie.

#### *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.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controle-werkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder 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. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

### *Het risico op fraude in de betalingsorganisatie*

Inzake het risico op fraude in de betalingsorganisatie, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het betalingsproces. Hierbij is gebleken dat er sprake was van de mogelijkheid om voor de directeur-bestuurder om tot een bedrag van € 2.500.000 zonder functiescheiding betalingen te verrichten. Wij hebben een data-analyse verricht op de uitgaande betalingen en daarbij betalingen buiten de reguliere betaalbatches en onder het grensbedrag en een detailcontrole verricht deze betalingen. Ook hebben wij specifieke werkzaamheden verricht om vast te stellen dat, buiten de te verwachte uitbetalingen van (bestuur)vergoedingen en/of salaris, geen betalingen zijn gedaan aan functionarissen met betaalbevoegdheden. Hierbij was geen sprake van onrechtmatige betalingen.

### **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 2030 van de fusiecorporatie, 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 Woonstichting Volksbelang 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 waarderen 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 accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

### **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, 4 juni 2026  
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:

Mark Lensen  
4 juni 2026 13:19 +02:00

drs. M.H.A. Lensen RA

## Kengetallen

Kengetallen 2025					
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Gegevens woningbezit</b>					
<i>Woningen en woongebouwen in exploitatie</i>					
DAEB woningen	2394	2589	2624	2638	2733
Niet-DAEB woningen	200	15	4	4	5
<b>Totaal woningen en woongebouwen</b>	<b>2594</b>	<b>2604</b>	<b>2628</b>	<b>2642</b>	<b>2738</b>
<i>Overige verhuureenheden in exploitatie</i>					
Garages	136	136	136	136	136
Parkeerplaatsen	626	627	635	636	697
Overige objecten	18	17	17	17	17
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>780</b>	<b>780</b>	<b>788</b>	<b>789</b>	<b>850</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>3374</b>	<b>3384</b>	<b>3416</b>	<b>3431</b>	<b>3588</b>
Totale WOZ waarde (x € 1.000)	€ 699.629	€ 600.864	€ 552.954	€ 411.734	€ 426.477
Totale verzekerde waarde (x € 1.000)	€ 546.977	€ 462.655	€ 425.775	€ 317.987	€ 332.320
<b>Mutaties in het woningbezit</b>					
Aantal opgeleverd	2	0	0	0	0
Aantal aangekocht/in verhuur genomen	0	0	0	1	0
Aantal uit exploitatie	0	0	0	0	0
Aantal verkocht	-9	-24	-16	-97	-21
Aantal gesloopt	-4	0	0	0	0
<b>Totale mutatie woningbezit</b>	<b>-11</b>	<b>-24</b>	<b>-16</b>	<b>-96</b>	<b>-21</b>
<b>Prijs-/kwaliteitverhouding van woningen</b>					
Gemiddeld aantal punten WWS	168	166	157	157	157
Gemiddelde netto huurprijs	€ 639	€ 605	€ 556	€ 558	€ 546
Huur in % van maximaal toegestane huur	60%	59%	60,50%	66,10%	63,30%
Huurstijging per 1 juli in %	4,42%	5,40%	2,40%	2,30%	0,00%
<b>Het verhuren van woningen</b>					
Mutatiegraad	5,5	4,82	4	3,41	4,32
Huurachterstand in %	0,83%	0,66%	0,97%	0,86%	0,69%
Huurderving in %	1,40%	2,52%	2,42%	1,78%	1,01%

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	73,22	72,62	68,2	70,97	63,98
Liquiditeit	0,09	0,3	1,34	0,5	0,57
Rente vreemd vermogen	3,24	3,05	2,89	2,98	3,1
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,20	3,23	3,22	3,02	3,14
Operantionele kasstroom (x €1.000)	658	1504	2423	1673	2611
<b>Totale personeelsbezetting in FTE ultimo jaar</b>					
Directie	3,3	3,6	3,4	4,4	4,4
Vastgoed	3,14	4,75	3,6	4,6	4
Wonen	13,31	10,52	10,1	10	10,3
ICT	1,62	1,6	1	0,9	0,9
Financiën	4,32	3,77	2,8	3,5	1,7
<b>Totaal aantal FTE</b>	<b>25,69</b>	<b>24,24</b>	<b>20,9</b>	<b>23,4</b>	<b>21,3</b>