

# Jaarverslag 2025

# Voorwoord

Wonen is veel meer dan een huis. Het is het fundament onder het dagelijks leven van mensen. En daar zet Veenvesters, met al haar medewerkers en samen met huurders en partners, zich graag met volle energie voor in.

Het jaar 2025 was voor Veenvesters een jaar van keuzes maken. Die keuzes zijn verwoord in onze nieuwe ondernemingsstrategie 'Volle bak vooruit'. Het was een jaar waarin veel tegelijk samenkwam: een blijvend grote woningnood, toenemende druk op betaalbaarheid en leefbaarheid, stijgende kosten en een instabiel politiek klimaat en beleid. Met name de door het kabinet aangekondigde en later afgeblazen huurbevriezing zorgde voor veel onrust, evenals het wisselende beleid rond de opvang en huisvesting van statushouders.

## Investeringscapaciteit onder druk

Tegelijkertijd constateert de Autoriteit woningcorporaties dat de investeringscapaciteit van corporaties steeds verder onder druk staat, waardoor onze maatschappelijke opgaven alleen met duidelijke en structurele keuzes in Den Haag haalbaar blijven. Desondanks zijn wij ons blijven inzetten voor onze betekenisvolle opdracht: zorgen voor betaalbaar, goed en toekomstbestendig wonen in Veenendaal. Daar kijken we met trots op terug.

## Samen voor onze huurders

Die trots begint bij de mensen van Veenvesters. 2025 liet opnieuw zien hoe groot de betrokkenheid, het vakmanschap en de onderlinge verbondenheid binnen onze organisatie zijn. Steeds beter weten collega's elkaar over teams en disciplines heen te vinden. Niet omdat het moet, maar omdat we geloven dat we alleen samen het verschil kunnen maken voor onze huurders en woningzoekenden. Dat gevoel van gezamenlijkheid – het besef dat mensen samen wonen en dat wij daar samen verantwoordelijkheid voor dragen – groeit zichtbaar en voelbaar. Het vormt de basis onder onze prestaties.

## Uitbreiding en vernieuwing woningvoorraad

Die prestaties zijn terug te zien in dit jaarverslag. Veenvesters investeert in beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. In 2025 zijn nieuwe woningen opgeleverd en zijn grote nieuwbouw- en herstructureringsprojecten voorbereid. Projecten die lang in voorbereiding waren en die nu daadwerkelijk vorm krijgen. Daarmee bouwen we gestaag door aan uitbreiding en vernieuwing van onze woningvoorraad. Dit is urgent. De woningnood is onverminderd groot en veel mensen voelen dat dagelijks aan den lijve. Meer dakloosheid, oplopende wachttijden en jongeren die langer bij hun ouders moeten blijven wonen, vormen regelmatig de krantenkoppen.

## Investeren in duurzaamheid

Ook op het gebied van onderhoud en verduurzaming zijn belangrijke stappen gezet. In 2025 investeerden we fors in planmatig onderhoud en legden we een stevige basis voor grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten in de komende jaren. De start van de aansluiting van woningen in Engelenburg-Noord op het nieuwe warmtenet is daarvan een sprekend voorbeeld. Dat een grote meerderheid van de bewoners hiermee instemde, onderstreept het belang van goede participatie en heldere communicatie. Het is overduidelijk dat verduurzaming niet alleen een technische opgave is, maar ook aandacht in het sociale domein vraagt.

## Tevreden huurders

Met tevredenheid kijken we naar de waardering van onze huurders voor onze dienstverlening. Ook in 2025 — en dus voor het tweede jaar op rij — behaalde Veenvesters het huurdersoordeel A in de Aedes Benchmark. Dat bevestigt dat onze inzet op bereikbaarheid, duidelijke communicatie en het verbeteren van processen effect heeft. Tegelijk weten we dat achter ieder cijfer een persoonlijke ervaring zit. Iedere melding, vraag of klacht blijft voor ons een kans om te leren en onze dienstverlening verder te verbeteren. Met bijzondere waardering voor onze collega's in het klantcontact, die dagelijks het eerste aanspreekpunt zijn voor huurders en daarin een cruciale rol vervullen.

## Bestaans- en woonzekerheid

Naast deze positieve ontwikkelingen stond 2025 ook in het teken van onzekerheid. Die realiteit zien wij en nemen we mee in onze keuzes. Bijvoorbeeld in ons huurbeleid, onze investeringen en de ondersteuning van huurders die kwetsbaar zijn. Volkshuisvesting gaat niet alleen over stenen, maar vooral ook over mensen, hun dagelijks bestaan en hun woonzekerheid. We staan als sector aan de lat om de toekomstige uitdagingen het hoofd te bieden.

## Complexe omstandigheden

Ook de omstandigheden waarin we bouwen en beheren blijven uitdagend. Stijgende bouwkosten, schaarste aan materialen, weerstand tegen nieuwe bouwlocaties, lange procedures en een krappe arbeidsmarkt maken onze opgave elke dag weer spannend om aan te werken. Tegelijkertijd neemt de druk op de leefbaarheid in sommige wijken toe en worden zorg- en veiligheidsvraagstukken ingewikkelder. Dat vraagt om creatieve oplossingen, om nauwe samenwerking met gemeenten en partners in zorg, welzijn en veiligheid, en om medewerkers die dagelijks het verschil maken. Het vraagt ook om keuzes: elke euro moet raak zijn.

## Organisatiestrategie en -ontwikkeling

Om dat waar te maken wil Veenvesters in haar bedrijfsvoering up to date blijven. Met actuele data en processen, scherper inzicht in ons bezit en verdere digitalisering, zodat we weloverwogen keuzes kunnen maken en onze middelen zo effectief mogelijk inzetten. Met de nieuwe ondernemingsstrategie 'Volle bak vooruit' is de koers voor de komende jaren helder: maximaal bijdragen aan het verminderen van de woningnood, met oog voor betaalbaarheid, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Dat vraagt soms om nieuwe werkwijzen en om buiten gebaande paden te denken, maar altijd met onze maatschappelijke opdracht als kompas en financiële mogelijkheden als randvoorwaarde.

Met vertrouwen kijken we vooruit. Veenvesters bestaat al bijna 110 jaar en is diep verankerd in Veenendaal en de regio. We zijn en blijven een betrokken volkshuisvester, een bindmiddel in wijken en een partner voor huurders, gemeenten en andere organisaties. Onze basis is stevig: een betrokken organisatie, sterke samenwerkingen en een duidelijke koers. Volle bak Vooruit.

Trees van Haarst  
*Directeur-bestuurder*

# Inhoudsopgave

---

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>Bestuursverslag</b>	
<b>1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b> Woningbezit	7
<b>1.2</b> Nieuwbouw	8
<b>1.3</b> Acquisities	8
<b>1.4</b> Herstructurering	9
<b>1.5</b> Planmatig onderhoud	9
<b>1.6</b> Dagelijks onderhoud	10
<b>1.7</b> Duurzaamheid	11
<b>1.8</b> Portefeuillebeleid	11
<b>1.9</b> Strategisch huurbeleid	12
<b>1.10</b> Huurverhoging 2025	12
<b>1.11</b> Woonruimteverdeling	13
<b>1.12</b> Huisvesting bijzondere doelgroepen	14
<b>2. Leefbaarheid</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b> Sociaal programmamanagement	19
<b>3. Dienstverlening</b>	<b>21</b>
<b>3.1</b> Huurdersoordeel (Aedes benchmark)	22
<b>3.2</b> Nieuwe en verbeterde dienstverlening	24
<b>3.3</b> Klachten	25
<b>4. Samenwerking</b>	<b>27</b>
<b>4.1</b> Huurders	28
<b>4.2</b> Gemeente	28
<b>4.3</b> Regionale samenwerking	29
<b>5. Organisatie</b>	<b>31</b>
<b>5.1</b> Medewerkers	32
<b>5.2</b> Inrichting organisatie	34
<b>5.3</b> Ondernemingsstrategie	35
<b>5.4</b> Krachten bundelen in de Foodvalley	35
<b>5.5</b> Opleiding en training	35
<b>5.6</b> Interne communicatie	36
<b>5.7</b> Ondernemingsraad	36

---

<b>6. Financiën</b>	<b>38</b>
<b>6.1</b> Verbindingen en deelnemingen	<b>42</b>
<b>6.2</b> Risicomanagement	<b>43</b>
<b>6.3</b> Compliance	<b>44</b>
<b>6.4</b> Risicomanagement Financiële instrumenten	<b>46</b>
<b>7. Raad van Commissarissen</b>	<b>47</b>
<b>7.1</b> Toezicht en toetsingskader	<b>49</b>
<b>7.2</b> Activiteiten Raad van Commissarissen in 2025	<b>51</b>
<b>7.3</b> Werkgeversrol	<b>53</b>
<b>7.4</b> Over de Raad van Commissarissen	<b>54</b>
<b>Jaarrekening</b>	
<b>8. Jaarrekening</b>	<b>57</b>
Geconsolideerde balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)	<b>58</b>
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	<b>60</b>
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025	<b>61</b>
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025	<b>63</b>
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	<b>65</b>
Grondslagen winst en verliesrekening	<b>74</b>
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2025	<b>79</b>
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	<b>104</b>
Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	<b>107</b>
Enkelvoudige balans per 31 december 2025 voor resultaat bestemming	<b>116</b>
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025	<b>118</b>
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025	<b>119</b>
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2025	<b>120</b>
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025	<b>126</b>
DAEB- / niet-DAEB-tabellen	<b>128</b>
Overige toelichtingen	<b>138</b>
<b>9. Overige gegevens</b>	<b>142</b>
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	<b>143</b>
<b>Bijlagen</b>	
<b>Bijlage 1: Hoofd- en nevenfuncties RvC</b>	<b>155</b>
<b>Bijlage 2: Besluitenlijst RvC</b>	<b>157</b>

# **1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

## Mensen. Wonen. Samen.

Dat is het motto van Veevesters. Wij zetten ons dagelijks in voor prettig en betaalbaar wonen in Veenendaal en omgeving. Met bijna 9.000 woningen dragen wij bij aan een leefbare en inclusieve samenleving waarin mensen zich thuis voelen.

### Onze missie

Wij dragen samen bij aan fijn wonen van mensen in de Veenendaalse samenleving. Mensen zijn waarvoor we het doen, wonen is wat we doen, en samen is hoe we het doen.

### Onze kernactiviteiten

Veevesters is actief op het gebied van volkshuisvesting, zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). Onze activiteiten omvatten onder andere:

- Het beheren en verhuren van sociale huurwoningen;
- Investeren in nieuwbouw en renovatieprojecten;
- Samenwerken met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners;
- Bevorderen van leefbaarheid in wijken en buurten;
- Zorgdragen voor een transparante en integere bedrijfsvoering.

### Onze waarden

Professionaliteit, betrouwbaarheid en integriteit staan centraal in ons handelen. Dit is vastgelegd in de Integriteitscode Veevesters, waarin onder andere staat dat we zorgvuldig omgaan met informatie, belangenverstremgeling voorkomen en bedrijfsmiddelen verantwoord gebruiken.

## 1.1 Woningbezit

Aantallen ingedeeld naar huurprijs

Categorie	Goedkoop (t/m €477,20)	Betaalbaar 1-2 pp (€477,21 - €683,96)	Betaalbaar 3+ pp (€683,97 - €731,93)	Duur tot HTS- grens (€731,94 - €900,07)	Midden-huur €900,08 - €1184,82	Vrije sector > €1184,82	Totaal 31-12- 2025
<b>Veenendaal</b>							
Eengezinswoningen	19	1.179	293	909	424	26	2.850
Meergezinswoningen	307	4.093	678	597	148	3	5.826
<b>Subtotaal Veenendaal</b>	<b>326</b>	<b>5.272</b>	<b>971</b>	<b>1.506</b>	<b>572</b>	<b>29</b>	<b>8.676</b>
<b>Rhenen</b>							
Eengezinswoningen		6		5	5		16
<b>Subtotaal Rhenen</b>	<b>-</b>	<b>6</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Scherpenzeel</b>							
Meergezinswoningen		13	4	19			36
<b>Subtotaal Scherpenzeel</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>
<b>Totaal alle gemeenten</b>	<b>326</b>	<b>5.291</b>	<b>975</b>	<b>1.530</b>	<b>577</b>	<b>29</b>	<b>8.728</b>

Naast bovengenoemde zelfstandige woonegelegenheden heeft Veevesters nog het volgende bezit:

- **83** onzelfstandige woonegelegenheden (standplaatsen, woonwagens en deelwoningen)
- **280** intramuraal zorgvastgoed
- **597** parkeervoorzieningen
- **72** bedrijfsruimten en overige niet woonegelegenheden (maatschappelijk vastgoed, ontmoetingsruimtes e.d.)

## 1.2 Nieuwbouw

In 2025 heeft Veenvesters belangrijke stappen gezet in het uitbreiden van het sociale woningaanbod in Veenendaal. In Groenpoort, het laatste te ontwikkelen deel van Veenendaal-Oost leverden we onze eerste nieuwbouw op: 28 eengezinswoningen.

Ook via transformatie voegde Veenvesters nieuwe woonruimte toe. Aan De Tinneweide werd een appartement gesplitst in drie kamers, aan de Vliegezwam kreeg een voormalige tandartspraktijk een woonfunctie met drie benedenwoningen en aan de Zandstraat werden tien nieuwe appartementen gerealiseerd door het transformeren van bedrijfsruimte.

Naast deze opleveringen stond 2025 vooral in het teken van de voorbereiding en start van diverse nieuwbouwprojecten. Daarmee investeert Veenvesters stevig in de groei van het sociale woningaanbod in Veenendaal. In vogelvlucht door het jaar heen:

- **40 appartementen in Groenpoort** (*Oplevering: februari 2026*)  
In februari startte de bouw van 40 appartementen aan de Bakker van Voorthuizenlaan.
- **72 woningen in Franse Gat Zuid ('De Ministers', deelgebied 2A)** (*Oplevering: 2026*)  
In mei begon de bouw van 37 eengezinswoningen en 35 appartementen tussen de Mr. Heemskerkstraat en de Dr. Colijnstraat.
- **85 appartementen aan de Nieuweweg** (*Verwachte oplevering: 2028*)  
In juni begon de bouw van een appartementengebouw op het terrein van het voormalige Wokplaza.
- **17 eengezinswoningen in Groenpoort** (*Oplevering: maart 2026*)  
In september startte de bouw van 13 eengezinswoningen en 4 beoogde deelwoningen aan de Kees van Spronsenlaan.
- **48 appartementen aan de Emmalaan** (*Verwachte oplevering: 2027*)  
In oktober werd de aanneemovereenkomst getekend voor de sloop van bestaande woningen en de bouw van 48 appartementen aan de Emmalaan.
- **64 appartementen aan de Dennenlaan** (*Verwachte oplevering: 2026*)  
In november startte de bouw van 64 appartementen, beneden-bovenwoningen en appartementen, verdeeld over twee woongebouwen.
- **88 appartementen aan de Nijverheidslaan** (*Verwachte oplevering: 2026*)  
In november werden de overeenkomsten ondertekend voor de realisatie van 88 appartementen in deelgebied De Nijverheid, onderdeel van de nieuwe stadswijk Het Ambacht.
- **18 appartementen De Brandmeesters** (*Verwachte oplevering: 2027*)  
In november 2025 werd de overeenkomst getekend voor de bouw van 18 appartementen.
- **74 appartementen aan de Tuinstraat** (*Verwachte oplevering: 2026*)  
Eind 2025 begon in het centrum de bouw van 74 appartementen rond de voormalige passage Corridor.
- **67 woningen in Groenpoort** (*Oplevering: naar verwachting 2027*)  
In december werd de overeenkomst getekend voor de bouw van 34 appartementen en 33 eengezinswoningen in nieuwe buurt Groenwal.

## 1.3 Acquisities

De in de paragraaf hierboven genoemde nieuwbouw aan de Nieuweweg, de Tuinstraat en de Nijverheidslaan zijn het resultaat van acquisities in 2024. In 2025 is het voorwerk gedaan voor acquisities die in de komende jaren verder kunnen worden uitgewerkt.

## 1.4 Herstructurering

De onder 1.2 genoemde nieuwbouw aan de Emmalaan is onderdeel van een herstructurering. Duplexwoningen worden omgebouwd tot eengezinswoning en andere oude woningen maken plaats voor een nieuw appartementengebouw.

Ook is in 2025 de herstructurering aan de Zonnebloemstraat in de buurt 't Hoorntje verder voorbereid. Daar gaan we in 2026 mee aan de slag.

In het Franse Gat werkt Veenvesters al jaren aan herstructurering. In totaal worden daar over een reeks van jaren zo'n 1.100 woningen vernieuwd. Belangrijkste ontwikkelingen in 2025:

- In maart stelde het College van B&W van Veenendaal het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 in Franse Gat Zuid vast.
- In april startte het onderhoud aan en renovatie van 80 meer dan 100 jaar oude woningen aan de Keucheniusstraat e.o.
- In mei kon de bouw van het project De Ministers van start na lange vertraging door bezwaarprocedures (zie verder bij 1.2. Nieuwbouw).
- Met de oorspronkelijke plannen voor sloop/nieuwbouw aan de Westersingel 37-59 II ging de gemeenteraad niet akkoord. Daarom werkt Veenvesters nieuwe plannen uit. In 2025 zijn hiervoor nieuwe onderzoeken gestart.
- Ook is in 2025 de grootscheepse renovatie voorbereid van 128 appartementen en 24 benedenbovenwoningen, verdeeld over 7 gebouwen aan het Rembrandtpark.
- Ten slotte is in 2025 uitgebreid onderzoek gedaan naar de toekomstmogelijkheden van de eengezinswoningen aan de Jan Vermeerstraat, Paulus Potterstraat, Jan Steenlaan en Frans Halslaan.

## 1.5 Planmatig onderhoud

In 2025 zijn in het kader van planmatig en contractonderhoud 85 projecten gerealiseerd. Het vastgestelde budget voor 2025 bedroeg exclusief toegerekende personeelskosten en bedrijfskosten € 22,8 miljoen.

**De realisatiegraad over 2025 bedraagt daarmee  
96,5% (KPI: 85%).**

Naast het reguliere onderhoud hebben we een stevige basis gelegd voor een reeks grootschalige projecten, waarin onderhoud, renovatie en verduurzaming op een slimme manier samenkomen. In deze aanpak blijven we in ieder geval tot en met 2031 investeren. De projecten aan de Keucheniusstraat en het Rembrandtpark in de paragraaf hierboven zijn daar mooie voorbeelden van.

Het meest in het oog springende project in 2025 is de renovatie en verduurzaming van de flats in Engelenburg-Noord. De renovatie is gestart bij flatgebouw Tamarinde. Tegelijkertijd is die van flatgebouw Robinia voorbereid. Bijzonder in dit project is dat de appartementen worden aangesloten op een nieuw duurzaam warmtenet. Voor die aansluiting is de toestemming van zeker 70% van de huurders nodig. Die drempel werd in beide gebouwen ruimschoots gehaald; ongeveer 90% van de bewoners van zowel Tamarinde als Robinia stemden in.

## 1.6 Dagelijks onderhoud

De kosten van het dagelijks onderhoud vielen in 2025 ruim € 1,5 miljoen lager uit dan begroot. Dat komt deels door een lager aantal orders en door de afwikkeling van een geschil met een co-maker. De gemiddelde kosten per order waren beperkt lager. Hierop is actief gestuurd door een scherpe beoordeling van de facturatie en intensief overleg hierover met de aannemers. Dagelijks onderhoud blijft een vraaggestuurd proces: het aantal meldingen en het type storingen verschilt ieder jaar en is vooraf moeilijk te voorspellen.

Dagelijks onderhoud	Begroting 2025	Realisatie incl. Overloop 2025	Prognose T2 2025	Verschil prognose en realisatie	Verschil Realisatie en Begroting 2025
Klachtonderhoud	€ -3.906.390	€ -2.456.320	€ -3.721.960	€ 1.265.640	€ 1.450.070
Mutatieonderhoud	€ -1.183.800	€ -1.659.271	€ -1.443.417	€ -215.854	€ -475.471
Verschoven planmatig	€ -1.711.638	€ -1.472.262	€ -1.526.865	€ 54.603	€ 239.376
Asbestsanering	€ -578.789	€ -251.350	€ -385.599	€ 134.249	€ 327.439
Overig dagelijks	-406.903	€ -411.313	€ -345.000	€ -66.313	€ -4.410
<b>Total directe kosten DO</b>	<b>€ -7.787.520</b>	<b>€ -6.250.516</b>	<b>€ -7.422.840</b>	<b>€ 1.172.324</b>	<b>€ 1.537.004</b>

### Reparatie- en klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud (inclusief onderhoudsabonnementen) laat in 2025 een daling zien, ondanks een in 2025 uitgevoerde correctie op eerder niet of onjuist uitgevoerde indexaties. Dit wordt veroorzaakt doordat de afwikkeling van het geschil in mindering is gebracht op het klachtenonderhoud. Daarnaast waren er zo'n 1.190 minder orders dan begroot waarmee de kosten lager uitvielen dan verwacht.

### Mutatieonderhoud

Het aantal mutaties sloot in 2025 wel aan bij de verwachtingen. De gemiddelde kosten per mutatie vallen iets hoger uit dan geraamd, maar omdat overige onderhoudsposten aanzienlijk lager uitvielen, zijn de totale lasten niet hoger.

### Verschoven planmatig onderhoud (KBT's)

Opvallend is ook het verschoven planmatig onderhoud: het aantal uitgevoerde vervangingen van keukens, badkamers en toiletten (KBT) was in 2025 lager dan begroot. Dit heeft alles te maken met het aangescherpte beoordelingsbeleid en strengere criteria voor vervanging.

### Asbest en technische installaties

Het aantal technische installatiestoringen 'buiten contract' is ongeveer 100 orders minder dan geprognoseerd en daardoor zijn de totale kosten ook lager. Bij asbest zien we ongeveer hetzelfde; maar dan met 140 orders minder dan geprognoseerd.

## 1.7 Duurzaamheid

### Beleid

Het duurzaamheidsbeleid van Veenvesters is in 2022 voor het laatst geactualiseerd. In 2025 is een nieuw beleidsplan voorbereid dat in 2026 wordt vastgesteld. Dit verslagjaar is al wel de nieuwe portefeuillestrategie van Veenvesters vastgesteld. Daarin is te zien dat Veenvesters de eerder gestelde duurzaamheidsambities — gericht op het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het beperken van de energievraag van woningen en het voorbereiden op duurzame energiebronnen — ruimschoots gaat halen.

### Nieuw warmtenet

In 2024 sloot Veenvesters een samenwerkingsovereenkomst met het warmtebedrijf Veenwarmte met daarin de ambitie om 1.891 woningen van Veenvesters aan te sluiten op het nieuwe warmtenet. De start was voorzien in Engelenburg-Noord waar de komende jaren bijna 500 appartementen worden gerenoveerd. In 2025 is gestart met appartementengebouw Tamarinde en de eerste woningen zijn nu aangesloten op het warmtenet. Hierdoor en dankzij de aanzienlijke woningverbetering genieten de huurders van meer comfort en een lagere energierekening.

### Verbeteren energiestatistiek en energiezuinigheid

Veenvesters werkt structureel aan het verbeteren van de energiestatistiek en zuinigheid van onze woningen. Dit doen wij voornamelijk bij planmatig, groot onderhoud en renovaties. Wij hebben daarbij extra aandacht voor het verbeteren van woningen met een E-, F- en G-label. E-, F- en G- labels komen zeer verspreid in ons bezit voor. Woningen waar maatregelen zijn uitgevoerd krijgen een nieuw, verbeterd, energielabel.

Daarnaast zijn in het verslagjaar de voorbereidingen gestart voor de renovatie van woningen aan het Rembrandtpark. De uitvoering daarvan vindt plaats in 2026. Ook is bij een groot aantal woningen onderzoek uitgevoerd naar passende maatregelen met als doel uitvoering in 2026 en 2027.

### Energiemaatregelen en -advies

Dankzij de zogenoemde SPUK-subsidie die de gemeente Veenendaal heeft aangevraagd bij het Rijk, kon Veenvesters in 2025 maar liefst 425 woningen voorzien van kleine energiebesparende maatregelen, waaronder het aanbrengen van tochtstrips, radiatorfolie, deurveren en brievenbusborstels. Een belangrijke en waardevolle bijdrage leveren ook de energicoaches van huurdersvereniging HVVV. Zij gaven in het verslagjaar aan 125 huurders voorlichting over maatregelen om energie te besparen.

## 1.8 Portefeuillebeleid

In 2025 is de vernieuwde portefeuillestrategie 2025–2040 vastgesteld. De focus blijft daarbij gericht op beschikbaarheid en groei van de portefeuille, gebaseerd op actuele woningbehoefteprognoses, nationale prestatieafspraken en regionale opgaven. Tegelijkertijd is de strategische aandacht verbreed naar betaalbaarheid, verduurzaming en doelgroepenbeleid, met scherpere keuzes in woningtypen en gerichtere sturing op prijssegmenten.

In de strategie is onderscheid gemaakt tussen een wensportefeuille voor de lange termijn en een financieel haalbare doelportefeuille tot en met 2034. Deze keuzes zijn vertaald naar een gerichte transitie van de vastgoedportefeuille langs de thema's beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Nieuw is dat naast sociale huur ook middenhuur expliciet onderdeel is geworden van de scope, zodat Veenvesters breder kan bijdragen aan betaalbaar wonen en een evenwichtige woningmarkt in Veenendaal.

## 1.9 Strategisch huurbeleid

De afgelopen jaren is het strategisch huurbeleid van Veenvesters vernieuwd. In 2025 is het in gebruik genomen. Belangrijke keuzes die zijn gemaakt: een evenwichtige indeling van woningen over de huurklassen, een modern toewijzingsbeleid met eerlijke kansen voor woningzoekenden en een tweesporenaanpak die zorgt voor meer gemengde wijken.

Kleine woningen blijven vooral in de betaalbare segmenten; grotere woningen krijgen een plek in de hogere huurklassen. Ook kunnen hogere inkomens voortaan reageren op goedkopere woningen, waardoor de inkomensmix in wijken verbetert. De primaire doelgroep krijgt tegelijk meer mogelijkheden om op duurdere woningen te reageren.

Het beleid versterkt daarnaast de financiële continuïteit en sluit aan bij de (toekomstige) ontwikkeling van onze doelgroepen: er komen meer woningen beschikbaar voor de secundaire doelgroep en de streefhuur wordt voortaan vastgesteld op 88% in plaats van 83% van de maximaal redelijke huur. Het effect van deze wijziging zal pas in de loop van de jaren zichtbaar worden, doordat de toepassing beperkt is tot de woningen die van huurder wijzigen (muteren).

### Middeldure huur

In december is in het Europees Parlement het bieden van geoorloofde staatssteun voor de middeldure huur mogelijk gemaakt. Het kabinet gaat nu aan de slag met de uitwerking van deze mogelijkheden naar wetgeving in Nederland. Vooruitlopend hierop gaat Veenvesters haar standpunt innemen of en zo ja op welke wijze deze doelgroep onderdeel gaat uitmaken van onze doelstellingen.

## 1.10 Huurverhoging 2025

In april 2025 presenteerde het kabinet de voorjaarsnota met als belangrijk onderdeel een huurbevriezing voor 2025 en 2026. Snel na die presentatie werden de verstrekkingen gevolgen ervan in volle omvang duidelijk. Woningcorporaties liepen daardoor veel inkomsten mis, die ze juist zo hard nodig hebben voor onder meer nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Anderhalve maand later, nadat het kabinet was gevallen, trok de demissionair minister de plannen voor de huurbevriezing in.

Veenvesters heeft de huurders van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden, goed geïnformeerd over het waarom en het belang van de huurverhoging en deze uiteindelijk op de gebruikelijke manier gecommuniceerd en uitgevoerd.

2025	Lage inkomens gezamenlijk inkomen 2023 niet hoger dan	Middeninkomens - gezamenlijk inkomen 2023 tussen	Hoge inkomens - gezamenlijk inkomen 2023 hoger dan
<b>Sociale huur</b>			
Eenpersoonshuishoudens	€ 57.143	€ 57.143 - € 67.366	€ 67.366
Meerpersoonshuishoudens	€ 66.126	€ 66.126 - € 89.821	€ 89.821
Huurverhoging 1-7-2025	4,5%	5%	Maximaal € 100 tot 93% van de maximale huur
Niet inkomensafhankelijk:			
<b>Middenhuur</b>	4,5%		
<b>Vrije sector</b>	4,1%		

## Bezwaren huurverhoging

In 2025 ontving Veenvesters 189 bezwaren tegen de huurverhoging, vooral vanwege gedaalde inkomens of de technische staat van woningen. In 55 gevallen werd de huurverhoging aangepast vanwege een gedaald inkomen. 21 huurders stapten naar de Huurcommissie, die Veenvesters tot nu toe in 17 gevallen in het gelijk stelde, 3 huurders trokken zelf de procedure in en 1 procedure is nog in behandeling.

## 1.11 Woonruimteverdeling

In de woningmarktregio Foodvalley bieden de woningcorporaties in Veenendaal, Barneveld, Ede, Rhenen, Wageningen, Scherpenzeel, Renswoude en de dorpen Amerongen, Maarn, Overberg en Leersum hun woningen gezamenlijk aan via huiswaarts.nu.

Uit de cijfers van 2025 blijkt dat het aantal ingeschreven woningzoekenden blijft stijgen. Hoewel slechts een beperkt deel van hen actief zoekt, groeit de groep in absolute aantallen flink. Daardoor neemt het aantal reacties per woning sterk toe. Tegelijkertijd daalt het aantal toewijzingen via Huiswaarts duidelijk. Dit komt vooral doordat de mutatiegraad bij woningcorporaties de afgelopen jaren structureel is afgenomen.

	2025	2024	2023	2022	2021
Woningzoekenden	72.376	69.690	63.160	59.384	56.360
Actief woningzoekenden*	13.199	11.975	10.347	9.605	8.107

\* Ingeschreven bij Huiswaarts en actief reagerend op aangeboden woningen

## Verhuringen Veenvesters en in de regio

	2025	2024	2023
Reacties per woning regionaal gemiddeld	398	274	140
Reacties per woning Veenvesters	432	262	143
Toewijzingen Huiswaarts	2.014	2.155	2.641

## Verhuringen naar inkomen

Bij nieuwe verhuringen wordt een inkomenstoets uitgevoerd. In Veenendaal is voor de toewijzing het volgende opgenomen in de prestatieafspraken:

- 85% moet worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847.
- 15% mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Veenvesters gebruikt de 15% voor uitzonderingsgevallen zoals aangepaste woningen of urgente huisvestingssituaties, maar ook voor het laten instromen van hogere inkomens. In 2025 werd 93% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep.

## Passend toewijzen

Voor de doelgroep met huurtoeslag moet 95% van de woningtoewijzingen passend zijn. In 2025 heeft Veenvesters 98% passend toegewezen. In totaal ontvingen 311 huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

## 1.12 Huisvesting bijzondere doelgroepen

De sociale huisvesting wordt de laatste jaren complexer door de groei van het aantal kwetsbare huurders, zoals mensen uit de maatschappelijke opvang en huurders met psychische of multiproblematiek. Ook hoarding komt vaker aan het licht, mede door achter-de-voordeur-bezoeken bij onderhoudsprojecten. En door langer zelfstandig wonen neemt de behoefte aan ondersteuning toe, bijvoorbeeld op het gebied van financiën, woongedrag en zorg.

De huisvesting van vooral alleenstaande statushouders blijft lastig, gezien de beperkte omvang van mutaties in 1- en 2 persoons woningen. In het najaar van 2025 zijn we gestart met een pilot voor het, onder externe begeleiding, samen huisvesten van meerdere (drie) alleenstaande statushouders in dezelfde woning. De eerste helft van 2026 wordt deze pilot geëvalueerd.

Daarnaast doen zorginstanties vaker een beroep op urgenties m.b.t. doorstroming vanuit maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen. Dit naast een toename van urgenties in situaties met ernstige problematiek of veiligheidsrisico's. Dakloosheid proberen we te voorkomen door intensief samen te werken met partners.

Dit vraagt om meer maatwerk en nauwe samenwerking, terwijl in sommige buurten de draagkracht al onder druk staat. Intensieve en integrale samenwerking met gemeente, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en veiligheidspartners is noodzakelijk om onze maatschappelijke rol goed te kunnen vervullen.

## In cijfers

### Statushouders

Taakstelling

**108**

Gerealiseerd

**113**

### Wonen onder voorwaarden (eind 2025)

Lopende voorwaarden-  
contracten

**81**

Contracten gericht op  
het voorkomen van  
huisuitzetting

**18**

Gedragsaanwijzingen

**18**

### Woonlocaties voor mensen met een beperking

Zorginstellingen

**11**

Woningen

**316**

4 ouderinitiatieven

**47 woningen**

## Uitgelicht: BESCHIKBAARHEID

### **Doorstroming stimuleren: informatie voor senioren**

**De druk op de woningmarkt vraagt niet alleen om nieuwbouw, maar ook om een effectievere benutting van de bestaande woningvoorraad. Doorstroming is daarbij een belangrijk instrument.**

Wanneer senioren verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase, komen grotere woningen beschikbaar voor andere doelgroepen. Dit leidt tot verhuisketens die de beschikbaarheid in meerdere segmenten van de woningmarkt vergroten.

#### **Informatieavonden voor senioren**

In dat kader organiseerde Veenvesters — bijzonder goed bezochte — informatieavonden voor senioren over doorstroming en woonmogelijkheden. Doel was het bieden van inzicht en handelingsperspectief, zodat senioren tijdig en goed geïnformeerd kunnen nadenken over hun woonsituatie.

#### **Ruim aanbod**

Tijdens de avonden deelden we informatie over het ruime aanbod van Veenvesters binnen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouwprojecten, het inschrijven voor een huurwoning via Huiswaarts en de beschikbare ondersteuning bij een eventuele verhuizing. Ook is aandacht besteed aan de rol van de onafhankelijke wooncoach van Veens Welzijn en aan mogelijkheden vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.

#### **Nieuwe inzichten**

Op een informatiemarkt gingen senioren in gesprek met medewerkers van Veenvesters, de wooncoach en vertegenwoordigers van de gemeente. Daarnaast hebben we actief opgehaald welke factoren doorstroming bevorderen of juist belemmeren, zoals betaalbaarheid, passend aanbod en het moment van verhuizen. Deze inzichten benutten we voor de verdere beleidsontwikkeling.

#### **Optimaal benutten bestaande woningen**

De informatieavonden laten zien dat doorstroming meer vraagt dan woningaanbod alleen. Vroegtijdige informatie, persoonlijke begeleiding en duidelijkheid over opties zijn cruciale randvoorwaarden. Door hierin te investeren, ondersteunt Veenvesters senioren bij passend wonen en dragen we bij aan zo optimaal mogelijk benutten van de bestaande woningen.

## **2. Leefbaarheid**

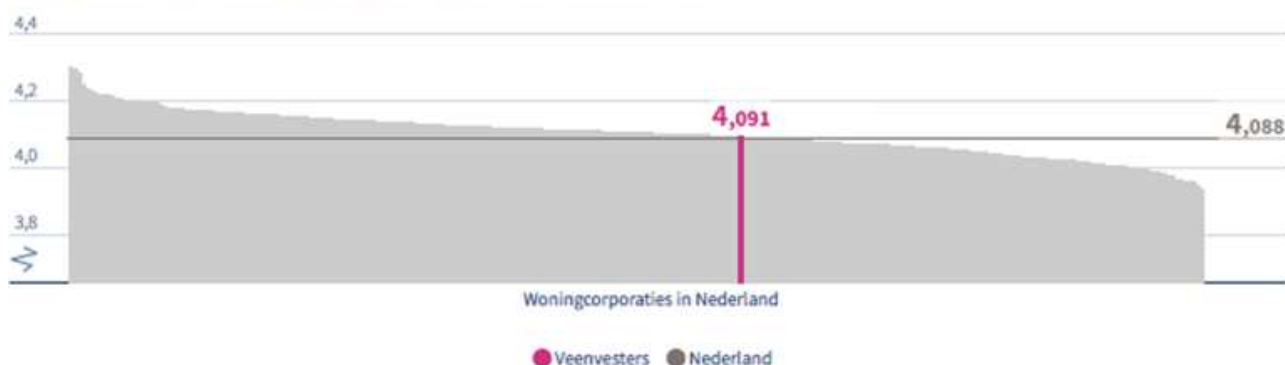
Veevesters werkt aan leefbaarheid door zowel de sociale als fysieke kwaliteit van wonen te versterken. Een team van wijkregisseurs, wijkbeheerders, sociaal beheer consultants en woonconsultanten speelt hierbij een centrale rol. Zij zijn zichtbaar aanwezig, kennen bewoners en signaleren wat er speelt.

## Aedes benchmark

In de Aedes Benchmark 2025 scoort de leefbaarheid van het woningbezit van Veevesters gemiddeld 4,09. Dat wordt gekwalificeerd als ruim voldoende. Binnen Veenendaal zijn duidelijke verschillen zichtbaar tussen buurten. Met name ervaren veiligheid, overlast en netheid scoren lager dan het sectorgemiddelde. Dit hangt samen met de grootstedelijke context en complexere problematiek in Veenendaal. Tegelijkertijd laat de analyse zien dat Veevesters actief investeert in leefbaarheid, met een inzet die aansluit bij de aard en urgentie van de wijken.

### Leefbaarheidsscores vergeleken met het sectorgemiddelde

Veevesters, leefbaarheidsscore 4,091 (ruim voldoende)



Aedes-benchmark 2025

	Veevesters score 2024	Veevesters score 2025	Sector score 2025
Veilig gevoel in de buurt	7,2	6,8	7,3
Ervaren overlast in de buurt	-	5,9	6,8
Tevredenheid over schone en nette buurt	-	6,0	6,4
Ervaren inzet corporatie voor een prettige en veilig buurt	-	5,8	6,0

## Overlast: groei in aantal en complexiteit

Het aantal overlastmeldingen stijgt en situaties worden complexer. Om maatschappelijke onrust te voorkomen werken we intensief samen met gemeente, politie en zorg- en welzijnspartners. Onze medewerkers krijgen vaker te maken met agressie en worden daarom jaarlijks getraind in het herkennen van onbegrepen gedrag, de-escalatie en weerbaarheid. Ook volgen zij trainingen in signalering van ondermijning, huiselijk geweld, radicalisering en polarisatie, jeugdaanpak en psychische problematiek.

## Veiligheid en aanpak van criminaliteit

We letten scherp op ondermijning. Samen met de gemeente en veiligheidspartners is in 2025 tweemaal een integrale controle gehouden. Bij deze controles werd in een groot aantal garageboxen gecontroleerd of deze gebruikt worden waarvoor ze zijn bedoeld en of dit volgens de geldende wet- en regelgeving gebeurt. Bij de controle in juni werd aan de Westersingel een flinke hoeveelheid drugs gevonden. Bij de controle in december aan de Grote Pekken zijn geen overtredingen vastgesteld.

## Intensievere aanpak woonfraude

We werken met de gemeente aan de bestrijding van woonfraude. Naast opsporing door data-analyse, reageren we direct op signalen en meldingen. In 2025 zijn 141 verdachte dossiers onderzocht, met huisbezoeken en grondige controles. Dit leidde tot 32 huuropzeggingen, 1 succesvolle juridische procedure en 7x een succesvolle inzet van onze advocaat ter voorkoming van een juridische procedure.

## 2.1 Sociaal programmamanagement

In 2025 gaf Veenvesters verder vorm aan sociaal programmamanagement, onder meer door het versterken en professionaliseren van de integrale sociale aanpak bij vastgoedontwikkelingen. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor participatie, omgevingsmanagement en bewonersbegeleiding.

Bij grotere projecten zet Veenvesters omgevingsmanagement gericht in om de omgeving tijdig en zorgvuldig te betrekken, verwachtingen te managen en overlast zoveel mogelijk te beperken, met vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie voor bewoners en andere belanghebbenden.

Een belangrijk zwaartepunt lag bij de wijkvernieuwing van het Franse Gat, waar het sociaal programma structureel werd verbonden aan de herstructurering van woningen. Samen met de gemeente Veenendaal en Veens Welzijn hebben we gewerkt aan een meerjarige sociale aanpak gericht op leefbaarheid, meedoen en gezondheid, ondersteund door een wijkteam, bewonersbegeleiders en gerichte sociale interventies.

Daarnaast leverde sociaal programmamanagement in 2025 een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling en borging van het participatiebeleid van Veenvesters. Het beleid is aangescherpt, er is geïnvesteerd in kennisvermeerdering en er is capaciteit georganiseerd door te investeren in interne participatie-expertise. Bovendien is het participatiebeleid ingebed in het onboardingsprogramma voor nieuwe medewerkers.

## Maatwerk in de wijken

In een aantal buurten in Veenendaal concentreren zich diverse sociale vraagstukken. De combinatie van deze vraagstukken met toekomstige fysieke ontwikkelingen in ons vastgoed en de aanleg van een warmtenet, was in 2025 voor Veenvesters de aanleiding om te starten met de ontwikkeling van een wijkvisie voor Engelenburg-Noord. Hiermee legden we een basis voor een bredere, wijkgerichte aanpak. Deze wijkvisie bleek een bouwsteen om samen met Veens Welzijn en met een sturende rol van de gemeente Veenendaal toe te werken naar een duurzame programmatische aanpak voor de buurten Engelenburg-Noord, Schrijverspark, Dragonder-Zuid en PWA-park.

Uitgelicht: LEEFBAARHEID

## **Samen jong, samen (g)oud verbindt jong en oud**

**Met het project Samen jong, samen (g)oud geeft Veenvesters samen met Zorggroep Charim invulling aan een vernieuwend woonconcept aan het Pampagras in Veenendaal.**

In dit voormalige woongebouw van Charim wonen jongeren en ouderen in elkaars nabijheid, met als doel ontmoeting, betrokkenheid en wederkerigheid te stimuleren.

### **Huurkorting voor vrijwilligerswerk**

Jongeren krijgen de mogelijkheid om een woonruimte te huren met korting. In ruil daarvoor zetten zij zich wekelijks enkele uren in als vrijwilliger voor oudere buurtbewoners. Hun inzet varieert van praktische ondersteuning tot sociale activiteiten en contactmomenten. Het vrijwilligerswerk is een vast onderdeel van de huurovereenkomst en vormt de basis van het woonconcept.

### **Project in de spotlights**

We brachten het project in 2025 breed onder de aandacht tijdens een kennismakingsmoment voor onder meer gemeenteraadsleden, toezichhouders en andere belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst deelden jongeren en ouderen hun ervaringen en lieten zij zien wat het samen wonen in de praktijk betekent. Ook kregen bezoekers een rondleiding door het gebouw.

Samen jong, samen (g)oud laat zien hoe we bestaand vastgoed op een nieuwe manier kunnen inzetten om maatschappelijke opgaven, zoals ontmoeting tussen generaties, concreet vorm te geven. Het project sluit daarmee helemaal aan bij de ambitie van Veenvesters om wonen te combineren met sociale verbinding in de wijk.

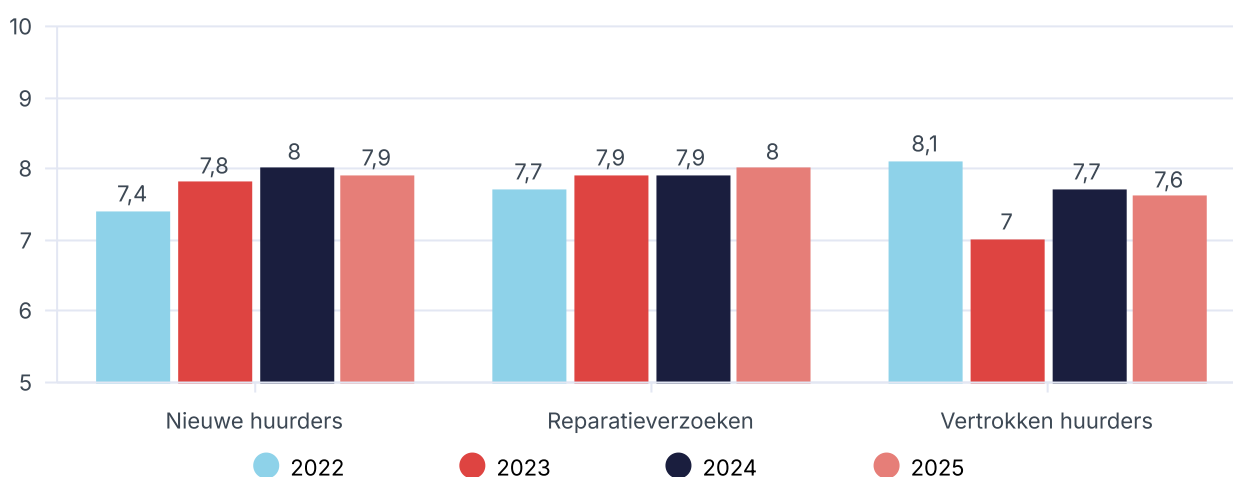
## **3. Dienstverlening**

## 3.1 Huurdersoordeel (Aedes benchmark)

Het oordeel van huurders over de dienstverlening van woningcorporaties komt in de jaarlijkse Aedes Benchmark tot uitdrukking in scores op drie deelgebieden: reparatieverzoek, nieuwe huurders en vertrokken huurders. De drie scores vormen samen het huurdersoordeel A, B of C.

Afgelopen jaar heeft Veevesters de stijgende lijn in waardering van de huurders vast kunnen houden. Voor het tweede jaar op rij kregen we het huurdersoordeel A. Hieronder de scores op de deelgebieden en daaronder de ontwikkeling van het huurdersoordeel in de afgelopen jaren.

### Huurdersoordeel (A)



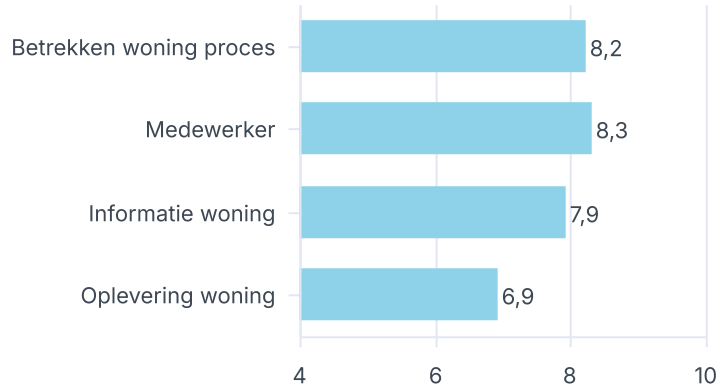
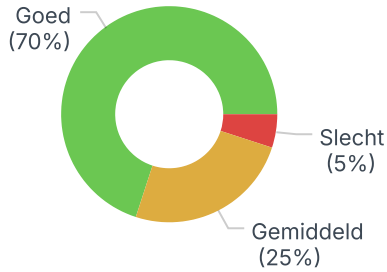
### Huurdersoordeel 2020 - 2025

2020	2021	2022	2023	2024	2025
C	B	B	B	A	A

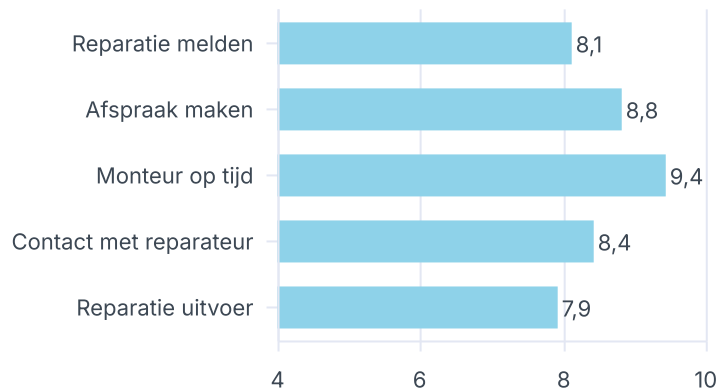
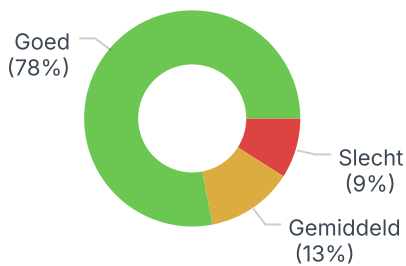
## Jaarcijfers 2025: stijgende lijn zet door

Voor de Aedes Benchmark worden de resultaten gebruikt van de periode september t/m juli. De cijfers van het volledige verslagjaar (1 januari t/m 31 december 2025) laten een verdergaande positieve ontwikkeling zien:

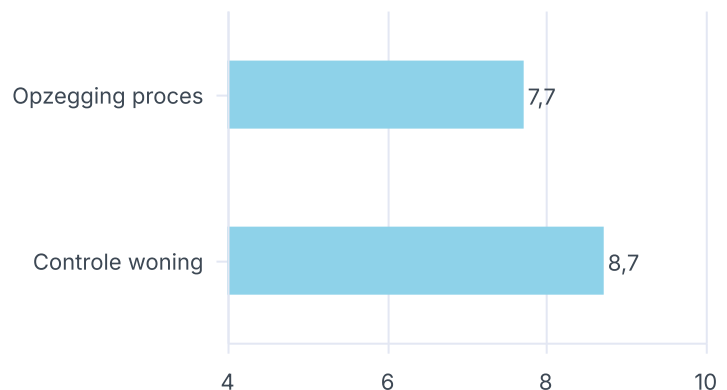
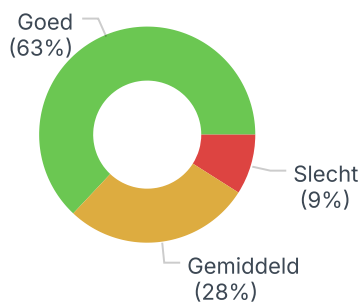
### Nieuwe huurders (8,0)



### Reparatieverzoek (8,2)



### Vertrokken huurders (8,2)



## 3.2 Nieuwe en verbeterde dienstverlening

In het verslagjaar is een flink aantal stappen gezet om de dienstverlening van Veenvesters verder te verbeteren.

### Online

- Als contactkanalen zijn eind 2025 webchat en Whatsapp toegevoegd.
- Alle medewerkers zijn getraind in digitale communicatie en dienstverlening.
- De kennisbank op de website is geredigeerd en vernieuwd, onder andere aan de hand van een inventarisatie van klantvragen en zoektermen.
- De website is inhoudelijk verder verbeterd en toegankelijker gemaakt, onder meer met de introductie van Tolkie, een hulpmiddel dat teksten makkelijker maakt.

### Communicatie

- We hebben content-kalender in gebruik genomen waardoor communicatie planmatig (tijdig en waar nodig gefaseerd) kan worden verzonden via verschillende kanalen.
- Door intensievere samenwerking tussen de teams Klant & Wonen en Communicatie kunnen we sneller inspelen op en communiceren over actualiteiten en incidenten.
- Het KCC is intensief betrokken bij jaarlijkse huurverhoging zodat veel vragen eerstelijns konden worden beantwoord.
- Medewerkers van het KCC sluiten aan bij werkoverleggen van andere teams en afdelingen (of nodig uit) om informatie voor de beantwoording van klantvragen te verzamelen en onderlinge werkprocessen en werkafspraken te monitoren.
- De jaarlijkse afrekening van stook- en servicekosten is met een heldere vooraankondiging goed ingeleid. Dit heeft geleid tot aanzienlijk minder vragen, vergroting van de betalingskans, laagdrempelig contact met team huurincasso en daarmee meer betalingsregelingen.

	2025	2024
Self Service Scenario's via de website	20	87
Terugbelverzoeken	12	105

### Huurincasso

Van mei tot en met september 2025 hebben we — met een brief en een flyer — actief contact gezocht met veel huurders en hen gevraagd bij betalingsproblemen contact op te nemen. Hierbij ging het niet alleen om stook- en servicekosten, maar om alle mogelijke betalingsproblemen. Wel zien we in de maanden rondom de afrekening een flinke stijging. De nieuwe aanpak bleek bijzonder effectief; het aantal betalingsregelingen bij huurachterstand nam sterk toe en veel regelingen zijn succesvol, ze worden volgens afspraak afbetaald. In de tabel hieronder de ontwikkeling van het aantal betalingsregelingen van mei t/m september 2025.

Maand	2025	2024
Mei	275	133
Juni	323	141
Juli	360	181
Augustus	358	194
September	358	208

## Data/monitoring

- Dankzij de introductie van data-dashboards kunnen we meer en beter sturen op data.
- De enquêtes van Inceptivize (onder andere voor de Aedes Benchmark) zijn aangescherpt (kort, helder, beter gerichte uitvraag).
  - Op alle scores <6 wordt actie ondernomen door de betrokken medewerker.
- We hebben een koppeling tussen Inceptivize en Embrace Customers voorbereid, waardoor we vanaf april 2026 de dienstverlening van iedere KCC-medewerker kunnen meten.

## Backoffice

- In het kader van sociaal incasseren leggen we meer huisbezoeken af, in samenwerking met de wijkbeheerders. Het contact bij huurachterstand verloopt hierdoor vaak sneller waardoor escalatie van betalingsproblemen kan worden voorkomen.

## 3.3 Klachten

Een snellere methode voor afhandeling van klachten, waarmee Veenvesters in 2024 is gestart, werpt haar vruchten af. Het Klantbedrijf gaat direct aan de slag met het vinden van een oplossing. Alleen als dit niet lukt, wordt de medewerker Kwaliteitszorg ingeschakeld.

In 2025 behandelde onze medewerker Kwaliteitszorg 71 onderhoudsklachten. Van 19 klachten loopt de behandeling door in 2026. Bij 24 van de 52 klachten die in 2025 konden worden afgehandeld, werd de huurder in het gelijk gesteld.

Klachten	Aantal
Van voor 2025	19
Ingediend in 2025	52
<b>Totaal</b>	<b>71</b>

Klachten behandeld door	Aantal in behandeling (geweest)	Waarvan afgehandeld	Waarbij huurder in gelijk werd gesteld
Interne klachtenprocedure	47	33	15
Geschillencommissie	4	2	2
Huurcommissie	16	14	7
Advocaat	4	3	0
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>24</b>

## Uitgelicht: DIENSTVERLENING

### **Tolkie maakt websites toegankelijk**

**Met de introductie van Tolkie op de website hebben we in 2025 een belangrijke stap gezet in het toegankelijker maken van onze digitale dienstverlening. Tolkie is een digitale leeshulp die bezoekers ondersteunt bij het begrijpen van online informatie.**

De inzet van deze leeshulp sluit aan bij de ambitie van Veenvesters om duidelijke, begrijpelijke en toegankelijke communicatie te bieden aan alle huurders en woningzoekenden.

### **Moeilijke tekst wordt makkelijk**

Tolkie is op alle webpagina's beschikbaar en biedt gebruikers met één klik extra ondersteuning bij het lezen. De leeshulp kan moeilijke woorden uitleggen, langere teksten samenvatten, teksten voorlezen en informatie vertalen naar een andere taal. Daarmee ondersteunt Tolkie mensen die moeite hebben met lezen, schrijven of de Nederlandse taal, maar ook bezoekers die snel de kern van een tekst willen begrijpen.

### **Hulpmiddel voor laaggeletterden**

We introduceerden Tolkie tijdens de Week van Lezen en Schrijven, een landelijke week waarin aandacht wordt gevraagd voor laaggeletterdheid. In Nederland hebben naar schatting 2,5 miljoen mensen moeite met lezen en schrijven. Veel van hen huren bij een woningcorporatie. Voor Veenvesters is dan ook heel belangrijk om informatie helder aan te bieden voor alle doelgroepen.

### **Inclusieve digitale communicatie**

Met de hulp van Tolkie bieden we onze informatie over wonen, onderhoud, projecten en dienstverlening toegankelijk aan. Daarmee draagt Tolkie bij aan meer inclusieve digitale communicatie en ondersteunt het de dienstverlening van Veenvesters: iedereen moet zelfstandig en op een passende manier toegang hebben tot betrouwbare informatie over wonen.

## **4. Samenwerking**

Huurders en woningzoekenden zijn voor ons als woningcorporatie de belangrijke doelgroepen. Op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn de gemeente (bestuur, raad en ambtenaren) en onze partners in zorg, welzijn en veiligheid de belangrijkste stakeholders. Daarnaast werken we, op een veelheid van terreinen, intensief samen met de collega-corporaties in de Foodvalley en nemen wij deel aan ambtelijke- en bestuurlijke overleggen die door de gezamenlijke gemeenten worden georganiseerd.

## 4.1 Huurders

De dialoog met huurders loopt via spreekuren, huisbezoeken, portiekgesprekken, informele bijeenkomsten en formele overlegstructuren. Met hun belangrijkste vertegenwoordiging, huurdersvereniging HVVV voerden we ook in 2025 intensief overleg over thema's zoals prestatieafspraken, huurprijsbeleid, verduurzaming, communicatie, servicekosten, organisatieontwikkelingen en sociale plannen bij onderhouds- of herstructureringsprojecten. Die samenwerking verloopt constructief en gericht op het versterken van de positie van huurders.

Naast besprekingen over de bovengenoemde onderwerpen zijn met het HVVV de volgende reguliere overleggen gevoerd in 2025:

- 4x overleg met het Klantbedrijf
- 3x bestuurlijk overleg met de gemeente Veenendaal
- 2x overleg met de Commissie Maatschappij van de RvC
- 1x overleg met de RvC

Bewonerscommissies, bewonersadviesgroepen en buurtpreventieteams blijven voor Veevesters van grote waarde. Zij zijn directe voelsprietten in de wijk en signaleren onderwerpen rondom leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang. Ook in 2025 was het in sommige buurten een uitdaging om nieuwe vrijwilligers te vinden. Daarom blijft onze actieve aanwezigheid in de wijken essentieel. Daarnaast participeren we waar nodig in VVE's bij gemengde complexen.

## 4.2 Gemeente

### Prestatieafspraken

Bijna al het bezit van Veevesters bevindt zich in Veenendaal. De prestatieafspraken met de gemeente Veenendaal en huurdersorganisatie HVVV zijn een belangrijk onderdeel in de lokale samenwerking.

### Realisatie prestatieafspraken 2025

De belangrijkste afspraken die we in 2025 hebben gerealiseerd:

#### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- **30%-norm voor sociale woningbouw:** deze is structureel onderdeel van Veenendaalse bouwprogramma's. Ontwikkelaars weten Veevesters goed te vinden dankzij gemeentelijke afspraken.
- **Nieuwbouw:** Grote nieuwbouwprojecten voor sociale huur zijn gestart; het vereveningsfonds zorgt ervoor dat woningbouwprojecten die minder sociale huur realiseren financieel bijdragen aan de bouw van sociale huurwoningen op andere locaties in Veenendaal. Belangrijkste knelpunten zijn grondschaarste, lange vergunningsprocedures en hoge bouwkosten.
- **Middenhuur:** geen middenhuurwoningen gerealiseerd in 2025; toekomstige wetwijzigingen kunnen nieuwe mogelijkheden bieden.
- **Bestaande voorraad:** initiatieven voor efficiënter benutten bestaande voorraad voorbereid en twee succesvolle transformaties.
- **Regionale samenwerking:** ontwikkelt zich positief, o.a. rondom conceptuele bouw.
- **Nieuwe huisvestingsverordening:** is geïmplementeerd. Naleving en registratie lopen via Huiswaarts.

- **Doorstroming:** actief gestimuleerd via inzet van de wooncoach en een goed bezochte informatieavond voor senioren.
- **Statushouders:** Pilot huisvesting in onzelfstandige woonvormen gestart; mogelijk vervolg bij succes.

## Duurzaamheid

- **Gasloos in 2050:** in 2025 veel inzet van gemeente en Veenvesters op vermindering van aardgasverbruik.
- **Warmtenet:** voorbereidingen getroffen en bijbehorende subsidies aangevraagd.
- **Informatie en participatie:** veel aandacht voor via Buurt Uitvoeringsplannen.
- **Subsidies:** SPUK ingezet voor activiteiten van energiebrigade en energiecoaches.

## Leefbaarheid

- **Gemeente:** samenwerking blijft sterk, met goede resultaten rond ondermijning, schuldenaanpak, inzet BOA's en casuïstiek op zorg, veiligheid en overlast.
- **HVVV:** samenwerking is goed; we zoeken naar een grotere rol voor HVVV in leefbaarheidsactiviteiten.

## Samenwerking

- **Overleggen:** volgens planning; HVVV sloot twee keer aan; monitoring van prestatieafspraken was een vast agendapunt.
- **Omgevingsvisie 2040:** Veenvesters is uitgebreid in het proces betrokken; in onze zienswijze hebben we afwijkende standpunten kenbaar gemaakt.

## 4.3 Regionale samenwerking

Binnen Regio Foodvalley bleef de samenwerking tussen woningcorporaties intensief en structureel. We trokken gezamenlijk op in thema's zoals woningbouw, locatieverwerving, woonruimteverdeling, HRM, auditing, concern control en communicatie. Doel is kennisdeling, efficiëntie en een gezamenlijke aanpak van de regionale woningbouwopgave.

### Belangrijke speerpunten in de samenwerking waren in 2025

- De gezamenlijke ambities op het gebied van conceptuele bouw (om woningbouw te versnellen) en duurzaamheid.
- Ook is intensief gesproken over de mogelijkheden van een uniforme huisvestingsverordening op regionaal niveau voor de huisvesting van aandachtsgroepen.
- De corporaties hebben samen opgetrokken in het voorbereiden en maken van de afspraken voor het afsprakenkader aandachtsgroepen (vooruitlopend op de Wet versterking regie volkshuisvesting).
- Om onze doelen voor de regio te bereiken, hebben de gezamenlijke corporaties via Finance Ideas de regionale opgave en mogelijkheden laten doorrekenen.
- De strategische agenda Foodvalley waarbij de woningcorporaties in toenemende mate een volwaardige partner zijn op het gebied van wonen en leefbaarheid.

## Uitgelicht: SAMENWERKING

### De kracht van regionale samenwerking

**In oktober bracht Liesbeth Spies, voorzitter van Aedes, vereniging van woningcorporaties, een werkbezoek aan de regio Foodvalley. Tijdens dit bezoek lieten we zien hoe we als woningcorporaties en gemeenten in de regio samenwerken aan goed en betaalbaar wonen.**

De route voerde langs verschillende projecten in Ede, Veenendaal en Wageningen, met een tussenstop in de wijk het Franse Gat in Veenendaal. Daar gaven we een toelichting op het herstructureringsprogramma Franse Gat Vernieuwt, waarbinnen we zo'n 1.100 verouderde huurwoningen vernieuwen door een combinatie van renovatie, sloop en nieuwbouw.

### Gezamenlijke sociale aanpak

Deze herstructurering is ingrijpend voor de mensen in de wijk. Daarom werken we in dit project intensief samen met onder meer de gemeente Veenendaal en Veens Welzijn. Samen stelden we een meerjarige integrale sociale aanpak op. Hierin werken we aan drie pijlers: leefbaarheid, meedoen in de Veense samenleving en gezondheid.

### Snellere procedures

Het werkbezoek van de Aedes-voorzitter bood ook ruimte om de bredere regionale opgaven te bespreken. De Foodvalley-corporaties staan voor een enorme bouwopgave en zetten gezamenlijk in op het versnellen van betaalbare nieuwbouw, onder meer door het verkorten van procedures en het toepassen van conceptuele bouwmethoden.

Tot 2040 willen de corporaties in de Foodvalley in totaal 12.000 woningen en 1.200 studentenwoningen bouwen. We investeren in die periode zo'n 3 miljard euro in nieuwbouw en 1 miljard euro in verduurzaming.

## **5. Organisatie**

## 5.1 Medewerkers

Op 31 december 2025 telde Veenvesters 111 medewerkers (100,84 FTE). In het verslagjaar zijn 25 nieuwe collega's gestart en namen we afscheid van 13 medewerkers. Dit resulteert in een personeelsverloop van 11,71% (2024 17,35%). In 2025 werd het personeelsverloop mede bepaald door medewerkers die met (vroeg)pensioen gingen en enkele medewerkers die extern van baan gewisseld zijn. Zes stagiairs hebben hun (afstudeer)opdracht met succes binnen onze organisatie afgerond en acht medewerkers maakten een mooie stap in hun loopbaan dankzij een interne promotie.

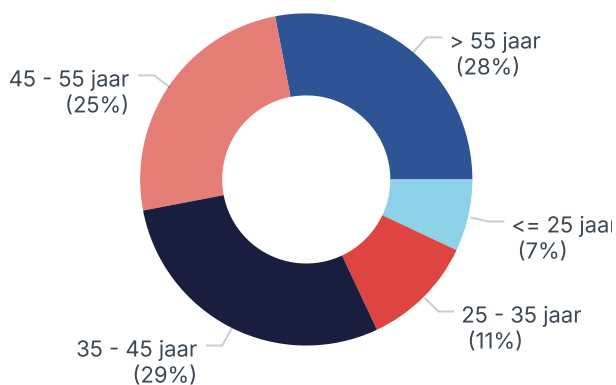
### Strategische personeelsplanning

In 2025 hebben we de strategische personeelsplanning herijkt. Dit leverde drie heldere speerpunten op die richting geven aan onze toekomstige personeelsontwikkeling:

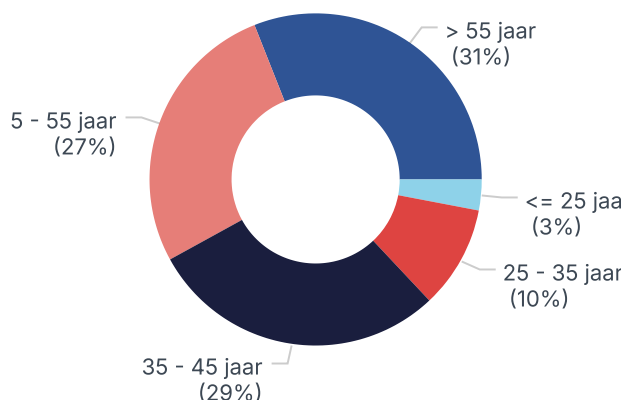
- Focus op de feitelijk inzetbare formatie
- Versterking van het Veenvesters-DNA
- Gerichte aandacht voor kennis en vaardigheden

### Personeelsopbouw

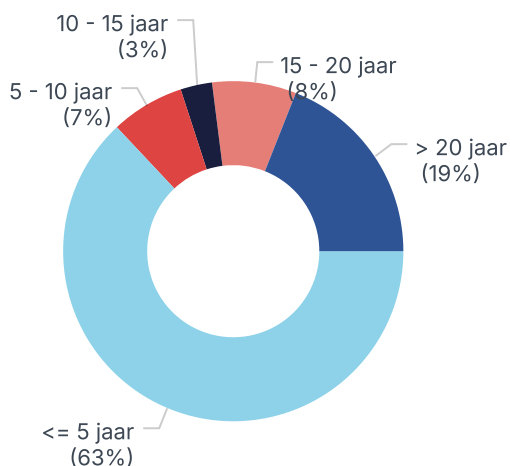
Leeftijd 2025



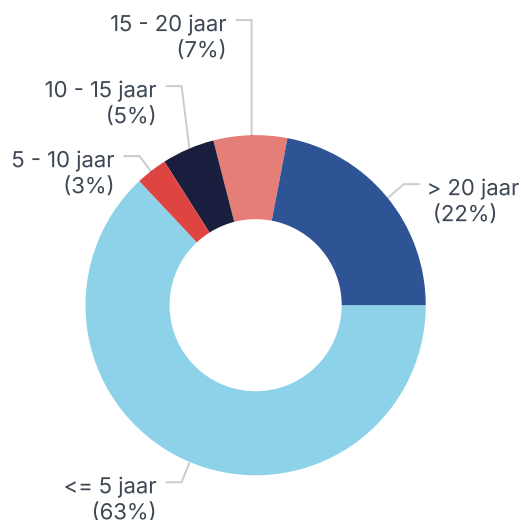
Leeftijd 2024



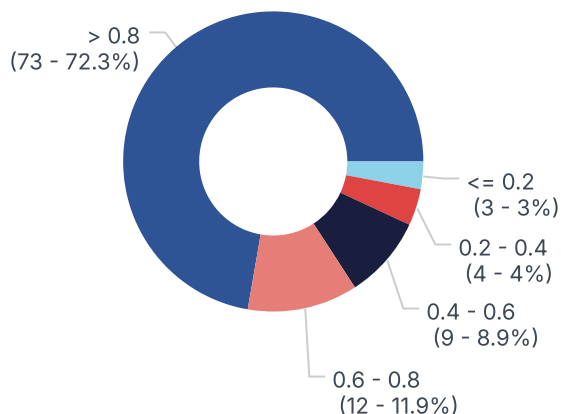
Dienstjaren 2025



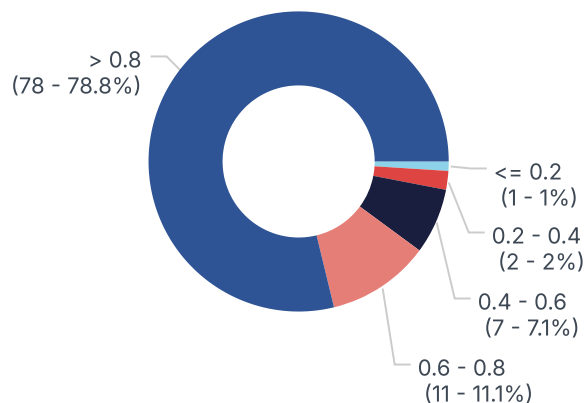
Dienstjaren 2024



Dienstverband FTE 2025



Dienstverband FTE 2024



## Generiek functiehuis

Per 1 september zijn alle functieprofielen van Veenvesters generiek beschreven waarmee deze goed aansluiten bij de toekomstgerichte organisatie die we willen zijn. Ons functiehuis voorziet nu in een opbouwende interne rangordening van de functies naar zwaarte. Functies zijn meer op hoofdlijnen beschreven en functies met gelijksoortige taken zijn samengevoegd. Dit faciliteert medewerkers beter om zelf invulling geven aan de bedoeling van de functie.

## Arbo & verzuim

Het ziekteverzuim in 2025 bedroeg 3,52%. Een forse daling ten opzichte van 6,15% in 2024 en 7,63% in 2023. Het kortdurend verzuim (0-7 dagen) bedroeg 0,55%. In 2024 was dat het dubbele: 1,10%. De belangrijkste oorzaken lagen op medisch vlak, met een kleinere component psychosociale klachten. De meldingsfrequentie daalde naar 0,81 (was 1,4). Zes medewerkers hebben in 2025 gebruik gemaakt van de externe vertrouwenspersoon ongewenst gedrag en integriteit via ArboUnie.



## Inkoop

In 2025 hebben we de organisatie versterkt met een inkoop- en contractmanager. Deze richt zich op diverse contracten, behalve de contracten op het gebied van vastgoedonderhoud. Onze doelstelling is om beter te kunnen sturen op inkoop- en leveranciersmanagement, waardoor we doelmatiger onze middelen kunnen besteden.

## 5.3 Ondernemingsstrategie

Gedurende het hele verslagjaar is intensief gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwe ondernemingsstrategie voor Veenvesters. Centraal daarin stond het gezamenlijk verkennen van de belangrijkste strategische dilemma's waar Veenvesters voor staat. In meerdere interne sessies hebben medewerkers en het managementteam actief meegedacht over koers, keuzes en prioriteiten.

Vervolgens is de dialoog verbreed naar externe stakeholders. Betrokken huurders en woningzoekenden leverden hun input via bijeenkomsten en enquêtes. Ook de huurdersvertegenwoordiging (HVVV) was hierbij betrokken. Daarnaast is gesproken met de gemeenteraad van Veenendaal, betrokken wethouders en beleidsambtenaren. De Raad van Commissarissen is gedurende het proces nauw betrokken geweest en heeft op verschillende momenten inhoudelijk meegedacht.

Begin 2026 is de Ondernemingsstrategie 2026 – 2030: Volle bak vooruit! gepresenteerd.

## 5.4 Krachten bundelen in de Foodvalley

In 2025 is de personele samenwerking binnen regio Foodvalley verder verdiept met:

- Gezamenlijke inzet van een warmtecoördinator voor het Energieprogramma 2024-2026;
- Inzet van drie vastgoedontwikkelaars voor Rhenam Wonen, Woningstichting Wageningen en Veenvesters;
- Delen van de recruiter van Woonstede door vier corporaties.

Met de gezamenlijke vacaturesite [www.jouwwoonbaan.nl](http://www.jouwwoonbaan.nl) bouwen we actief aan een sterk werkgeversmerk. We investeren in talentontwikkeling en nieuwe kansen. In 2025 organiseerden we meerdere pensioenvoorlichtingen hielden we in het voorjaar een verbindend vitaliteitsevenement voor alle medewerkers van de samenwerkende corporaties.

## Gedeelde vastgoedontwikkelaars

In januari zijn er twee ontwikkelaars gestart in de poule waarbinnen wordt gewerkt aan de gezamenlijke opgave voor de drie corporaties in de Foodvalley. In augustus is hier nog een derde ontwikkelaar aan toegevoegd. Op basis van kennis en ervaring worden de ontwikkelaars ingezet op concrete projecten. Daarnaast dragen zij bij aan kennis deling én ontwikkeling tussen de drie corporaties. Begin 2026 wordt het samenwerkingsverband geëvalueerd en nader vormgegeven, maar de gezamenlijke afdrank is al positief.

## 5.5 Opleiding en training

Leren is bij Veenvesters een continu proces. In 2025 stelden we een opleidingsbudget van €190.000,- beschikbaar. De daadwerkelijke investering kwam uit op €207.341,- inclusief het Individueel Loopbaanbudget (ILB) uit de cao Woondiensten.

Organisatiebreed is een training 'omgaan met ongewenst gedrag' gevolgd (intern en extern). Medewerkers kregen handvatten voor het herkennen en bespreekbaar maken van ongewenst gedrag, het omgaan met spanning en het toepassen van effectieve gesprekstechnieken. Ook is gezamenlijk de norm bepaald voor wat wij verstaan onder ongewenst gedrag. De training werd door alle collega's gevolgd en positief beoordeeld.

Opleiding, ontwikkeling en de competenties die nodig zijn in ieders functie zijn — naast de geleverde prestaties — een vast onderdeel van de prestatie- en waarderingsgesprekken die jaarlijks met alle medewerkers worden gevoerd.

## **KLIMMR**

Onder de naam KLIMMR werken dertien corporaties rondom Utrecht samen op het gebied van kennisdelen en ontwikkelen van medewerkers. Belangrijkste speerpunten: instroom, vakinhoudelijk leren en vitaliteit & digitalisering. De producten van het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties ([www.flowweb.nl](http://www.flowweb.nl)) vormen hierbij de basis.

Vanuit KLIMMR heeft Veevesters zich aangesloten bij de arbeidsmarktcampagne Werken bij de WoCo. Deze campagne is gestart in Zuid-Holland en Brabant waarna de regio Utrecht zich heeft aangesloten.

## **5.6 Interne communicatie**

In mei 2025 hebben we een nieuw intranet in gebruik genomen onder de naam 'Vester'. Naast ruimte voor het delen van nieuws en informatie biedt het nieuwe intranet ook volop gelegenheid voor interactie tussen collega's en teams. Daarmee draagt het sterk bij aan de interne communicatie van Veevesters.

Iedere maand organiseert Veevesters een lunchbijeenkomst voor alle medewerkers en twee keer per jaar een zogenoemde Pop-up bijeenkomst voor alle medewerkers. In beide gelegenheden wordt veel informatie gedeeld en opgehaald en is ruimte is voor inspiratie en discussie.

## **5.7 Ondernemingsraad**

Per januari 2025 is de nieuwe ondernemingsraad (OR) van Veevesters gestart. De OR bestaat uit vier nieuwe leden en één lid uit de vorige zittingsperiode. In de beginfase volgden de OR-leden een basistraining, waarin is afgesproken dat de OR laagdrempelig wil zijn en actief contact zoekt met collega's om signalen en aandachtspunten op te halen uit de organisatie.

In 2025 heeft de OR zich gebogen over verschillende belangrijke organisatiebrede onderwerpen. Daarbij lag de focus onder andere op de verdere uitwerking en invoering van het nieuwe functiehuis, de plannen voor de interne verbouwing van het kantoor en het zoeken naar een passend alternatief voor het bestaande prestatie- en waarderingssysteem.

Daarnaast is de OR betrokken geweest bij vraagstukken rond organisatie-inrichting en -ontwikkeling, waaronder de inrichting van het team Data & ICT en de uitbreiding van het MT met een manager Strategie.

De OR voerde in 2025, naast haar eigen overleggen, ook regelmatig formeel overleg met de bestuurder en bracht op diverse onderwerpen advies uit. In de loop van het jaar zijn twee vacatures in de OR ontstaan. Deze worden per 2026 ingevuld; hiervoor hebben zich twee nieuwe kandidaten aangemeld.

## Uitgelicht: ORGANISATIE

### **Volle bak vooruit: ondernemingsstrategie 2026 – 2030**

**Ruim een jaar lang werkte Veevesters aan een nieuwe ondernemingsstrategie voor de periode tot 2030. Als een rode draad liep de ontwikkeling door het verslagjaar. Eerst intern, met een brede vertegenwoordiging van alle medewerkers. Daarna extern met belangrijke stakeholders. We zijn trots op het resultaat: de ondernemingsstrategie 2026 – 2030 – Volle bak vooruit.**

Met de nieuwe strategie geven we richting aan onze bijdrage aan de grote maatschappelijke opgaven waarvoor we staan. De wooncrisis vormt daarbij het vertrekpunt. Wachttijden lopen op, woonlasten stijgen en steeds meer mensen vinden geen passende woning.

#### **Scherpe keuzes**

Dat dwingt ons tot scherpe keuzes. Voor wie zijn we er in de eerste plaats? En hoe combineren we de noodzaak om snel te bouwen met betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid? In Volle bak vooruit maken we hierin bewust en onderbouwd keuzes.

#### **Duidelijke ambitie**

We hebben onszelf een duidelijke ambitie gesteld. Tot 2030 realiseren we bijna 1.100 nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast investeren we fors in verduurzaming, onder meer door de komende jaren circa 2.000 woningen aan te sluiten op een warmtenet. Daarbij zoeken we steeds de balans tussen wat betaalbaar is voor onze huurders, wat technisch en financieel haalbaar is en wat maatschappelijk verantwoord is.

#### **Hybride dienstverlening**

Ook leefbaarheid en dienstverlening nemen een belangrijke plaats in. We kiezen voor een hybride aanpak: digitale dienstverlening waar het kan en persoonlijke aandacht waar dat nodig is. In wijken waar de druk toeneemt, werken we intensief samen met partners in zorg, welzijn en veiligheid.

Met Volle bak vooruit laten we zien waar we voor staan en waar we naartoe werken. We kiezen voor versnellen, samenwerken en verantwoordelijkheid nemen. Met overtuiging en betrokkenheid werken we toe naar 2030.

## **6. Financien**

## Algemene beeld

Veenvesters is nog steeds financieel gezond, maar de grenzen komen in zicht. Om op langere termijn binnen de kaders van onze toezichthouders te blijven, moeten we scherpere keuzes maken en daarbij voldoen aan de onderstaande kaders:

### Kengetallen

		DAEB	Niet-DAEB	TI
ICR	Operationele kasstromen / rentelasten	> 1,4	> 1,8	
Loan to value	Leningportefeuille / beleidswaarde bezit	< 70%	< 70%	
Solvabiliteit	Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / totaal vermogen	> 30%	> 30%	
Dekkingsratio	Marktwaaarde totale leningportefeuille / marktwaaarde bezit	< 70%	< 70%	
Onderpandratio	Marktwaaarde georgde leningen / marktwaaarde bezit			< 70%

### DAEB

		Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	Operationele kasstromen / rentelasten	> 1,4	2,95	2,22	1,83	1,75	1,44	1,52
Loan to value	Leningportefeuille / beleidswaarde bezit	< 70%	39,9%	39,8%	46,9%	50,9%	51,9%	52,2%
Solvabiliteit	Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / totaal vermogen	> 30%	59,4%	56,0%	51,1%	49,4%	48,7%	48,9%
Dekkingsratio	Marktwaaarde totale leningportefeuille / marktwaaarde bezit	<70%	22,1%	25,1%	29,8%	32,0%	32,3%	32,3%

### Niet-DAEB

		Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	Operationele kasstromen / rentelasten	> 1,8	4,08	4,16	5,80	7,95	4,90	15,08
Loan to value	Leningportefeuille / beleidswaarde bezit	< 70%	15,7%	12,9%	10,4%	7,9%	4,9%	2,5%
Solvabiliteit	Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / totaal vermogen	> 30%	75,6%	78,6%	81,7%	84,8%	87,9%	90,8%
Dekkingsratio	Marktwaaarde totale leningportefeuille / marktwaaarde bezit	<70%	12,8%	10,3%	8,1%	6,1%	3,8%	2,0%

### TI

		Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Onderpandratio	Marktwaaarde geborgde leningen / marktwaaarde bezit	< 70%	21,6%	24,3%	28,7%	30,7%	30,9%	30,8%

## Ontwikkeling kengetallen

Alle kengetallen op zowel DAEB als TI-niveau voldoen eind 2025 aan de norm.

De ontwikkeling van de normen wordt gemonitord door het maken scenario-berekeningen en het regelmatig bijstellen van plannen en doelen. In 2025 is de portefeuillestrategie herijkt, waarbij we, op basis van de scenario-berekeningen, hebben gekeken naar een haalbaar scenario voor de komende jaren. Dit haalbare scenario is verwerkt in de meerjarenbegroting van 2026. We verwachten echter wel dat we dat vanaf 2036 de ICR-norm overschrijden.

## Markt- en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door Veenvesters gevoerde beleid kan worden afgezet.

Het verschil tussen het eigen vermogen op basis van marktwaarde en het eigen vermogen op basis van beleidswaarde, is het gevolg van onze volkshuisvestelijke keuzes op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van ons vastgoed en eventuele bedrijfsmatige keuzes die kunnen leiden tot niet marktconforme beheer-, organisatie- en vermogenskosten.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie ligt eind 2025 ruim boven de beleidswaarde. De marktwaarde van de woningen is in 2025 gestegen met € 101,1 miljoen ten opzichte van 2024 als gevolg van onder andere de landelijke ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Dit zorgt voor een belangrijk gedeelte voor het positieve resultaat van € 119,3 miljoen, net als in 2024 (142,5 miljoen positief).

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.705,3 miljoen (2024: € 1.599,5 miljoen). De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.004,8 miljoen (2024: € 879,1 miljoen). Een nadere toelichting op de totstandkoming van de beleidswaarde is opgenomen in de jaarrekening.

De beleidswaardemethodiek is gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde. Daarnaast wordt in de berekeningsmethodiek de disconteringsvoet van de marktwaardering niet in de beleidswaarde gevolgd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een "sociale disconteringsvoet" die past bij een sociale verhuurder. Het onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting, met jaarlijks variërende onderhoudslasten. Als er sprake is van harde verplichtingen worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Dit is nu van toepassing op alle woningen met een E-F-G label.

## Kasstromen

De liquide middelen van Veenvesters zijn in 2025 toegenomen met € 8.676.000. Hiervan staat € 930,800 niet vrij ter beschikking (geldten Huiswaarts.nl) en is € 4.567.000 aangehouden op een afzonderlijke tijdslootspaarrekening voor de vooruit ontvangen subsidievoorschotten voor de aansluiting op het warmtenet. Als gevolg hiervan is dit saldo niet direct opvraagbaar en daarmee niet vrij beschikbaar aangezien er een minimale periode van 90 dagen tussen het verstrekken van een overboekingsopdracht en de feitelijke uitvoeringsdatum zit.

De kasstroom uit de operationele activiteiten is met ongeveer 8 miljoen gedaald ten opzichte van 2024. De grootste oorzaak is de hogere onderhoudsuitgave van in totaal bijna 13 miljoen meer dan 2024. De kasstromen uit de investeringsactiviteiten zijn met bijna 43 miljoen gedaald ten opzichte van 2024. Dit komt primair door aanzienlijk meer nieuwbouwwitgaven. In 2025 hebben we 60 miljoen aan leningen aangetrokken, tegen 5 miljoen in 2024, waaronder ook twee leningen met een variabele hoofdsom met een totaal volume van 10 miljoen.

## Jaarresultaat, resultaatbestemming 2024 en groepsvermogen eind 2024

Het resultaat na belasting in 2025 bedraagt € 119,3 miljoen positief (2024: € 142,5 miljoen positief). Dit resultaat leidt tot een totaal groepsvermogen van € 1.354,0 miljoen (2024: € 1.234,7 miljoen). Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor om, overeenkomstig met 2024, het resultaat over het boekjaar 2025 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Het resultaat wordt, zoals hierboven genoemd, sterk beïnvloed door de waardeinstijging van ons bezit. Zonder rekening te houden met de waardeveranderingen in het bezit, komt het resultaat na belastingen over 2025 uit op € 17,6 miljoen (2024: € 23,5 miljoen). Het verschil wordt voor een belangrijk deel verklaard door hogere huuropbrengsten (€ 3,8 miljoen) en hogere onderhoudsuitgaven (€ 9,8 miljoen).

## Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van de marktwaarde bedraagt ultimo 2025 74,7% (in 2024 75,0%). De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde bedraagt ultimo 2025 59,4% (in 2024 57,0%).

## Leningenportefeuille

Onze leningenportefeuille bedraagt eind 2025: € 386,4 miljoen (2024: € 335,5 miljoen). Voor alle leningen geldt dat zij onder borgstelling van het WSW zijn aangetrokken.

## Financieringsruimte

Het WSW staat borg voor leningen aan corporaties. Hiermee geeft het WSW-zekerheid aan financiers waarmee de beschikbaarheid van middelen tegen zo laag mogelijke kosten bereikt wordt.

Op basis van Europese regelgeving vindt borgstelling door het WSW alleen plaats voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Eind 2025 vielen al onze leningen onder de borgstelling van het WSW. Het WSW-borgingsplafond, afgegeven op 20 maart 2026, bedraagt eind 2026 € 469,8 miljoen, voor 2027 € 577,1 miljoen en 2028 € 637,0 miljoen. De huidige leningportefeuille valt binnen het borgingsplafond en hiermee verwachten we de komende jaren voldoende ruimte te hebben voor de realisatie van de voorgenomen plannen. Het WSW heeft de eerdere beklemming op het borgingsplafond laten vervallen.

## Toekomstige ontwikkelingen

Op dit moment zijn meerdere wetwijzigingen in voorbereiding bij de Tweede Kamer die van invloed zullen zijn op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zullen deze wijzigingen leiden tot een materieel gewijzigde presentatie van zowel de diverse vastgoed posities, de fiscale positie als de winst en verliesrekening. De vergelijkbaarheid van de jaarrekeningen 2025 en 2026 zal naar verwachting beperkt zijn.

De wetwijziging Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde (marktwaarde) door de beleidswaarde ziet toe op de wijziging van de waarderingsgrondslag van het Vastgoed in Exploitatie en het Vastgoed in Ontwikkeling. Op dit moment is de beleidswaarde enkel opgenomen in de toelichting van het Vastgoed in Exploitatie. Indien het wetsvoorstel tijdig aangenomen wordt, zal de beleidswaarde de marktwaarde volgend jaar vervangen in de balanswaardering.

Aanvullend zal deze wetwijziging resulteren in een bijgewerkte bepaling van het Vastgoed in Ontwikkeling, inclusief de Voorziening Onrendabele Top. De Voorziening Onrendabele Top zal in de nieuwe situatie bepaald worden op basis van de beleidswaarde in plaats van de marktwaarde, wat naar verwachting zal resulteren in een significante toename van deze positie (al dan niet gesaldeerd met reeds gedane uitgaven voor Vastgoed in Ontwikkeling).

Daarnaast zal als onderdeel van de wetwijziging de herwaarderingsreserve komen te vervallen. In combinatie met de verwachte lagere waardering van het vastgoed, zal het Eigen Vermogen significant verlaagd worden.

Bovenstaande wijzigingen zullen ook van invloed zijn op de fiscale positie en de bepaalde belastinglatenties van Veevesters.

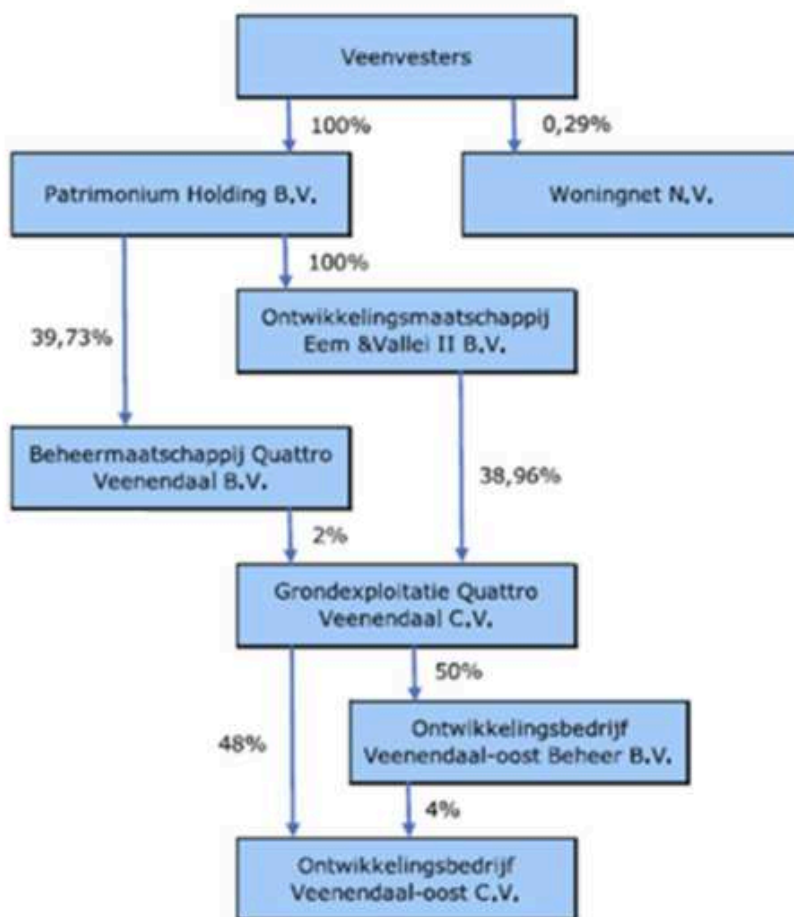
Ten aanzien van de winst en verliesrekening bestaat ook het voornemen om de overstap te maken van het functionele model naar het categoriale model. Deze presentatiewijziging zal naar verwachting leiden tot beperkte vergelijkbaarheid van de winst en verliesrekening in de jaarrekeningen van beide jaren.

Bovenstaande wijzigingen worden door middel van stelstelwijzigingen doorgevoerd in de jaarrekening 2026. Op dit moment is nog onduidelijk in welke mate deze retrospectief of prospectief mogen worden verwerkt.

## 6.1 Verbindingen en deelnemingen

Het resultaat 2025 van Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V. is positief en bedraagt € 1.636.000 (2024: € 1.173.000). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een positief resultaat in de onderliggende dochterdeelneming (Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.).

Het enkelvoudige resultaat 2025 van Patrimonium Holding B.V. is € 1.539.000 (2024: € 900.000). Dit is in belangrijke mate te danken aan het positief resultaat uit deelnemingen (€ 1.663.000), verminderd met de rentelasten (€ 124.000).



Verbindingen en deelnamepercentages per 31 december 2025

De deelneming Quattro Energie B.V. is in 2025 geliquideerd.

## 6.2 Risicomanagement

De combinatie van een hardnekkige woningnood, een volatiele rente, oplopende bouwkosten, schaarste op de arbeids- en aannemersmarkt en een politiek-bestuurlijke omgeving die in hoog tempo nieuwe spelregels formuleert, maakt risicomanagement bij Veenvesters tot meer dan een controlefunctie. Het is een wezenlijk instrument om onze volkshuisvestelijke continuïteit te beschermen: het vermogen om (nu en in de toekomst) voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen te leveren aan de mensen die daarop zijn aangewezen.

Risico's zijn onvermijdelijk en doen zich voor in alle facetten van de organisatie. We beschouwen ze niet per definitie als negatief. Door op een transparante en gestructureerde manier met risico's om te gaan, signaleren we kansen en beperken we de mogelijke negatieve gevolgen. Bij de begroting 2026 zijn opnieuw gevoeligheidsanalyses uitgevoerd en zijn de belangrijkste onzekerheden expliciet benoemd en doorgerekend.

### Uitgangspunten risicomanagement

De doelstelling van ons risicomanagementsysteem is het inzichtelijk maken van risico's die de realisatie van onze doelstellingen mogelijk in gevaar brengen. Per risico is de kans en de potentiële impact bepaald en welke beheersingsstrategie wordt gehanteerd. Net als bij de meeste woningcorporaties is de risicobereidheid bij Veenvesters laag; onze strategie is daarom gericht op het mitigeren van risico's met gerichte beheersingsmaatregelen.

Risicomanagement is sinds dit jaar nog explicieter de verantwoordelijkheid van de gehele organisatie. De uitgangspunten zijn ongewijzigd: risicomanagement voegt waarde toe en draagt bij aan een professionele en efficiënte organisatie; het maakt integraal onderdeel uit van al onze processen en van de besluitvorming; en interne transparantie rondom risico's en risicobeheersing is essentieel om van elkaar te leren en synergie te creëren.

### Inrichting risicomanagement

Risicomanagement is bij Veenvesters belegd langs drie lijnen. De eerste lijn ligt bij het management en de teams, die in hun eigen processen risico's signaleren, beheersen en daarover rapporteren. De tweede lijn bestaat uit de controlfunctie en de specialisten op het gebied van compliance, treasury en informatieveiligheid, die kaders stellen en de werking van beheersmaatregelen monitoren. De derde lijn wordt ingevuld door de concerncontroller. Het MT bespreekt het risicobeeld regelmatig en rapporteert hierover in elke tertaalrapportage; de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen worden langs dezelfde cyclus geïnformeerd en agenderen daarnaast periodiek de bredere risicobereidheid en opkomende risico's.

### Volkshuisvestelijke continuïteit beschermen

Het risicobeoordelingskader van Veenvesters is verder gecentraliseerd en aangescherpt. Niet ieder risico is op dezelfde manier ernstig en niet ieder risico raakt direct onze ratio's of onze huurders. Om de impact van risico's eenduidig te kunnen wegen, beoordelen we ze langs drie meetlatten: financiële continuïteit, reputatie en operationele continuïteit. Elk van deze drie meet een eigen laag, respectievelijk ratio, gedrag en proces, maar zij wijzen in dezelfde richting: schade op één van de drie raakt op termijn de mate waarin Veenvesters haar volkshuisvestelijke continuïteit kan (blijven) beschermen.

## Financiële continuïteit

Een mogelijke stijging van de marktrente bij (her)financiering blijft één van de belangrijkste financiële risico's en kan druk zetten op kasstromen, ratio's en investeringsruimte. We beheersen dit door spreiding in de leningenportefeuille, sturing op een gelijkmatige vervalkalender en toepassing van het treasurystatuut. De beheersing van de financiële kasstromen vraagt om een betrouwbare liquiditeitsprognose. De beheersing van de financiële kasstromen vraagt om een betrouwbare liquiditeitsprognose. Deze is in 2025 herzien en de actualisatiemomenten zijn verkort. Politieke onvoorspelbaarheid, zoals wijzigingen in huurmaxima, fiscaliteit, toewijzingsregels of verplichte afdrachten, is in 2025 een prominenter aandachtspunt en is met scenario's in de meerjarenbegroting verwerkt. Meer fundamenteel weegt mee dat meer huurders moeite hebben om hoge huren op te brengen, terwijl de 'goedkope' voorraad ontoereikend is; we sturen hierop met het in maart 2025 gestarte tweesporen-huurbeleid, verduurzaming, aansluiting op het warmtenet van Veenwarmte en preventief schuldhelpbeleid.

## Betrouwbaarheid, fraude en integriteit

Betrouwbaarheid van Veenvesters raakt het vertrouwen van huurders, toezichthouder en ketenpartners, en daarmee onze reputatie. Het tweesporen-huurbeleid introduceert nieuwe toewijzingsregels en daarmee nieuwe foutmogelijkheden; we beheersen dit met procesborging, vier-ogen-controle bij afwijkingen en periodieke checks op verhuurdossiers. De co-makerkwesitie heeft geleerd dat ook solide ketenrelaties periodiek gemonitord moeten worden en dat fraude- en integriteitsrisico's bewust en herkenbaar beheerst moeten worden. In 2025 is de bredere verbeterslag op processen, houding en gedrag gestart in de werkprocessen: striktere factuurcontroles, periodieke datagedreven analyses op afwijkende patronen bij aannemers en co-makers. Integriteit in houding en gedrag is in 2025 opnieuw onder de aandacht gebracht, onder meer via gerichte gesprekken in de teams. Cyberaanvallen via phishing en social engineering en datalekken vragen om aanhoudende alertheid, omdat een datalek met persoons- of bedrijfsgevoelige gegevens direct het vertrouwen van huurders raakt; daarom is dit in 2025 aanvullend geauditeerd. Geavanceerde fraudes vormen daarbij een opkomend risico op meerdere fronten, van AI-gemanipuleerde documentatie tot overtuigender phishing en ongeautoriseerd AI-gebruik binnen de eigen organisatie; in 2025 zijn kaders opgesteld voor verantwoord AI-gebruik en zijn screening- en verificatieprocessen aangescherpt.

## Operationele continuïteit

Aan de bouwkant kan opkomende schaarste in de aannemersmarkt, zowel bij grote aannemers als bij gespecialiseerd personeel, leiden tot concessies op zekerheden, projectvertraging, prijsstijgingen en gederfde huurinkomsten. We beheersen dit door bredere marktverkenning, langer lopende contracten met geselecteerde partners, vroege betrokkenheid van aannemers en, waar zinvol, verdere standaardisatie in Foodvalley-verband. Verwante risico's, zoals vertraging in vergunningverlening, bezwaarprocedures, netcongestie en het tekort aan stikstofruimte, vragen om intensief partnermanagement en zorgvuldige scenario-planning; bij verduurzaming prioriteren we waar verantwoord het warmtenet boven all-electric. Mogelijke personele capaciteitstekorten beheersen we langs vier lijnen: het toekomstbestendige functiehuis, strategische personeelsplanning, samenwerking en flexpooling in Foodvalley-verband, en aanhoudende investering in opleiding en vitaliteit. Onvoldoende datakwaliteit blijft een concreet operationeel risico; ook in 2026 zal hier expliciete aandacht voor zijn.

# 6.3 Compliance

## Planning en control cyclus

De basis voor de planning & control cyclus is gelegen in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Het management heeft op basis hiervan kritische prestatie indicatoren en risico's gedefinieerd, die zijn gebruikt voor de opzet en invulling van de tertaalrapportages. Aan de hand van het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie worden in het jaarplan, de begroting en de financiële meerjarenplanning de

beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vastgesteld. Het jaarplan wordt opgesteld aan de hand van een, door het bestuur en de Raad van Commissarissen, vastgestelde Kaderbrief. De begroting en de jaarplannen van de verschillende organisatieonderdelen bevat een vertaling van de doelstellingen in het ondernemingsplan en de Kaderbrief.

In de tertaalrapportages zijn naast de KPI's en financiële bewaking ook verantwoordingen opgenomen over de voortgang van de uitgangspunten in de begroting. Bij afwijkingen wordt een analyse toegevoegd, hierin worden onder andere de risico's in kaart gebracht en worden beheersingsmaatregelen benoemd. De tertaalrapportages worden ter bespreking aangeboden aan de Raad van Commissarissen en de auditcommissie.

## **Toezicht- en toetsingskader**

Alle besluiten die door de bestuurder en het managementteam genomen worden, moeten voldoen aan het intern vastgestelde toetsingskader. We hebben de beschikking over:

- ondernemingsstrategie
- portefeuillestrategie
- jaarplannen
- begroting
- treasurystatuut
- investeringsstatuut
- vastgestelde financieel beleid
- mandateringsregeling,
- integriteitscode
- andere interne regelingen en procesbeschrijvingen

Good governance vraagt namelijk om een stelsel van risicobeheersingsmaatregelen. Dit richt zich op zowel interne als externe risico's als ook op de aansluiting op de organisatiedoelstellingen. Van onze medewerkers wordt een houding verwacht die open, transparant en professioneel is.

Risicobeheersing wordt daarom gezien als een taak van ons allemaal, ieder op zijn eigen professionele niveau.

## **Frauderisico**

Frauderisico's spelen breder dan inkoop alleen en doen zich in principe in elk kritisch bedrijfsproces voor. Het gaat om het risico dat interne of externe partijen, waaronder medewerkers, leidinggevendenden, huurders, leveranciers of derden, frauduleuze handelingen plegen, met als mogelijke gevolgen directe financiële schade, integriteitsschending, juridische en compliance-bevindingen en reputatieschade. Concreet onderscheiden we frauderisico's onder meer in inkoop en opdrachtverstrekking, facturering en creditering, betalingsverwerking, salarisverwerking, toewijzing en contractering van huurders, cyber, phishing en automatisering en het beheer van bezit. Beheersing rust op functiescheiding, fiattering, periodieke onafhankelijke controles en gerichte monitoring van afwijkende patronen, aangevuld met aandacht voor houding, gedrag en risicobewustzijn in de teams. Bij salaris- en betalingsverwerking is technische functiescheiding en controle op mutaties leidend, bij inkoop een onafhankelijke controle door een derde.

De afgelopen jaren zijn meerdere onregelmatigheden geconstateerd in de facturatie van derden binnen het dagelijks onderhoud; deze zijn elders in dit hoofdstuk toegelicht. Op basis van deze casuïstiek is in 2025 het bredere fraude-risicobeeld langs de hierboven genoemde processen geactualiseerd en is, naast de aanpak van het incident met een medewerker, breder gekeken naar onderliggende oorzaken in processen, houding en gedrag. De governancecode, integriteitscode en de vernieuwde klokkenluidersregeling zijn op de website van Veenvesters gepubliceerd, zodat de drempel voor het doen van een melding zo laag mogelijk is.

## 6.4 Risicomanagement Financiële instrumenten

### Marktrisico

Veenvesters beheerst het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille, limieten te stellen aan rentebandbreedte van individuele transacties en de totale omvang per tegenpartij te maximeren.

### Valutarisico

Veenvesters is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### Renterisico

Veenvesters loopt als gevolg van wijzigingen in de marktrente een renterisico over de overtollige liquide middelen die tegen een variabele rente worden gestald bij de Rabobank of BNG Bank. Daarnaast heeft Veenvesters een omvangrijke leningenportefeuille waarvoor tevens een renterisico geldt. Per financieringsbesluit maakt Veenvesters een bewuste keuze, waarvoor de criteria zijn vastgelegd in het treasurystatuut en de financieringsstrategie. Deze omvatten:

1. De financieringsbehoefte;
2. De mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. De per saldo hiermee gemoede kosten.

In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in een bepaald jaar, conform afspraken met het WSW. Wij laten ons daarbij adviseren door Treasuryadviseur Thésor.

### Kredietrisico en liquiditeitsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is Veenvesters sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder kent Veenvesters geen significant kredietrisico. Veenvesters heeft geen kortlopende kredietfaciliteit omdat het liquiditeitsrisico op laag wordt geschat. Wel maken we gebruik van roll-over leningen met variabele hoofdsom om het liquiditeitssaldo zo optimaal mogelijk te reguleren.

## **7. Raad van Commissarissen**

## Strategievorming

Voor Veenvesters was 2025 een turbulent jaar. De beoogde huurbevrozing bracht spanning en onduidelijkheid met zich mee. Het maakte dat op het scherpst van de snede keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld moesten worden. De Raad van Commissarissen (RvC) en de bestuurder trokken hierin nauw samen op. Ondanks dat de huurbevrozing is teruggedraaid, is aandacht gebleven voor het belang van continuïteit van de organisatie en het politieke krachtenveld. Het is belangrijk dat er een goed evenwicht is tussen ambities en (financiële) middelen. Dit vraagstuk kwam meerdere keren ter tafel tijdens de gesprekken over de Ondernemingsstrategie en de Portefeuillestrategie. De RvC kijkt positief terug op het proces en de strategische keuzes die gemaakt zijn.

## Visie op bestuur en toezicht

Naast het gezamenlijk maken van strategische keuzes, is in 2025 gestart met de herijking van de visie op bestuur en toezicht. Een belangrijk document waarin het samenspel van de bestuurder en de RvC kleur krijgt. Het laat zien welke principes en uitgangspunten voor bestuur en toezicht leidend zijn binnen Veenvesters. Ook maakt het duidelijk welke verantwoordelijkheden en bevoegdheden de bestuurder en RvC leden en voorzitter hebben. Om tot een nieuwe visie te komen, is in 2025 gestart met het voeren van de discussie over diverse thema's, zoals onderlinge samenwerking, het samenspel tussen bestuur en RvC en het organiseren van tegenkracht. De visie is nagenoeg klaar en zal in 2026 door de RvC vastgesteld worden.

## Prestaties Veenvesters

De RvC spreekt haar waardering uit over de resultaten die Veenvesters het afgelopen jaar neergezet heeft. Een kleine greep: 28 nieuwe eengezinswoningen opgeleverd en bijna 600 in voorbereiding of ontwikkeling. Voor het tweede jaar op rij de hoogste score op huurderstevredenheid van de Aedes Benchmark. Instemming van vrijwel alle betrokken huurders voor de aansluiting op het nieuwe warmtenet. Een mooie nieuwe ondernemingsstrategie op basis van een breed gedragen traject met veel stakeholders. En investeringen in de organisatie die Veenvesters een stevige basis geven voor de toekomst.

## Organisatieontwikkelingen

Ook zijn er ontwikkelingen geweest in het MT van Veenvesters. Op 1 juni 2025 is een nieuwe bestuurssecretaris gestart. De toenmalig bestuurssecretaris heeft op 1 maart 2025 de stap gemaakt naar manager Klantbedrijf. Op 1 augustus 2025 is een nieuwe manager Vastgoed gestart, nadat de toenmalig manager op 12 juni 2025 afscheid van Veenvesters had genomen. Daarnaast is een manager strategie benoemd. Nu het MT compleet is, kan verder gebouwd worden aan een toekomstbestendige organisatie. Een mooie ontwikkeling waarover de RvC haar vertrouwen wil uitspreken.

Ook vindt de RvC het een goede ontwikkeling dat vanuit Veenvesters wordt geïnvesteerd in procesmanagement, data en ICT. In 2025 is om hier een impuls aan te geven, een nieuw team data & ICT geformeerd. Het team gaat zowel uit zittende medewerkers als nieuwe collega's bestaan. Om het team goed te positioneren is in 2025 een teamleider data & ICT geworven en gestart.

## Afbakening van taken Veenvesters

Veenendaal heeft te maken met grootstedelijke problematiek. De complexiteit in de samenleving, drukt zwaar op het sociaal domein, de leefbaarheid, veiligheid en het welzijn. Veenvesters, de gemeente en welzijnsorganisaties zetten zich dagelijks in om de maatschappelijke problematiek het hoofd te bieden. Echter, het continu inspringen van Veenvesters vraagstukken op het terrein van zorg en welzijn is op de langere termijn onhoudbaar. Dit maakt dat samen met ketenpartners gesproken wordt over de rollen en verantwoordelijkheden van de diverse partijen. Een eerste resultaat is geboekt. Waar Veenvesters voorheen een wijkvisie heeft ontwikkeld voor een aandachtswijk, heeft de gemeente Veenendaal de regie gepakt en zal zij verder gaan met het opstellen van wijkvisies voor de andere aandachtswijken.

## Maatschappelijke uitdagingen

De toename van complexe overlast en de veiligheid in met name de aandachtswijken baart ook de RvC zorgen. Vooral de agressie richting medewerkers en de signalen van ondermijning en woonfraude vragen om blijvende alertheid en inzet. Het is dan ook goed dat in 2025 medewerkers een training omgaan met agressie hebben gevolgd, waarbij een normering voor ongewenst gedrag is bepaald. De RvC ziet met waardering hoe Veenvesters zich inzet voor een veilige, schone en leefbare woonomgeving, met bijzondere aandacht voor maatwerk per wijk. De intensieve samenwerking met ketenpartners en de gemeente wordt als krachtig en noodzakelijk gezien. De RvC moedigt Veenvesters aan om deze integrale aanpak voort te zetten en te blijven investeren in de weerbaarheid van medewerkers en de betrokkenheid van bewoners.

## Onrechtmatigheden

In de jaarverslagen 2023 en 2024 is gemeld dat Veenvesters onregelmatigheden geconstateerd heeft in de facturatie bij externe partijen binnen het dagelijks onderhoud. De RvC is nauw betrokken geweest bij de onderzoeken en het vervolg daarop. Ook in 2025 is verdergegaan met het aanscherpen van processen, interne controles en herziene contractering met co-makers. Hierin is eveneens veel aandacht geweest voor cultuur, houding en gedrag. Het bespreken van thema's zoals Integriteit in de organisatie is hiervan een voorbeeld.

# 7.1 Toezicht en toetsingskader

## Governancecode

Voor de woningcorporaties is in maart 2025 de governancecode herzien. In 2025 zijn diverse gesprekken gevoerd over de governancecode in relatie tot de visie op bestuur en toezicht van Veenvesters. Tijdens de gesprekken zijn de principes en de inhoud van de governancecode besproken. Vervolgens heeft de inhoud een plaats gekregen in de herziene versie van de visie op bestuur en toezicht.

De inhoud van de governancecode is ook in lunchbijeenkomsten voor medewerkers aan de orde gekomen. Het thema Integriteit wordt hierin eveneens meegenomen. De nadruk ligt op het vergroten van het bewustzijn van medewerkers over professioneel en integer handelen.

Daarnaast zijn de code en eventueel vastgoedbezit onderwerp van gesprek geworden bij de jaarlijkse prestatie- en waarderingsgesprekken van medewerkers en worden nieuwe medewerkers hierop bevroegd bij indiensttreding.

Op de website van Veenvesters ([veenvesters.nl](https://veenvesters.nl)) zijn de governancecode, de integriteitscode en een vernieuwde klokkenluidersregering opgenomen. Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven de uitgangspunten van de governancecode. Het toepassen van de vijf principes hieruit is een belangrijke leidraad bij het invullen van goed bestuur en toezichthouderschap.

Deze vijf principes zijn:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar;
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen;
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De vijf principes zijn in de governancecode verder uitgewerkt in bepalingen. De RvC onderscheidt primair vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, werkgever, klankbord en ambassadeur. In de paragrafen hierna verantwoordt de RvC de invulling van deze rollen in 2025.

## Activiteiten vanuit de toezichhoudende rol

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast staat de RvC het bestuur met RvC terzijde. Het toezicht richt zich vooral op de maatschappelijke toegevoegde waarde en financiële continuïteit en de kernwaarden die Veenvesters voorstaat. Het vastgoed moet efficiënt geëxploiteerd worden. Daarnaast is het behoud van financiële continuïteit van belang. Het gaat daarbij niet alleen om het belang van de corporatie, maar ook om het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghebbenden op lange termijn. De RvC baseert zich hierbij op de uitgangspunten van de governancecode en de gezamenlijk met het bestuur opgestelde visie op bestuur en toezicht.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC zich laat adviseren door drie separate commissies: de remuneratiecommissie, de commissie maatschappij en de auditcommissie. Deze drie commissies spelen een voorbereidende, adviserende, verdiepende en monitorende rol voor de reguliere RvC-vergaderingen. Zo bespreekt de auditcommissie onder andere de financiële prestaties, begroting, jaarrekening en managementletter en adviseert daarover aan de RvC. De commissie maatschappij laat zich informeren over de ontwikkelingen en trends in de samenleving in Veenendaal en hoe Veenvesters hierop inspeelt. De remuneratiecommissie vervult namens de RvC de werkgeversrol naar de bestuurder.

## Toezicht op strategie

In 2025 zijn zowel de Ondernemingsstrategie als de Portefeuillestrategie van Veenvesters herijkt. Veenvesters heeft zichzelf hoge ambities gesteld bij het realiseren van betaalbare en duurzame woningen. Volle bak vooruit is wat Veenvesters wil. Voor het behalen van deze doelen is creativiteit nodig. Het thema solidariteit staat bijvoorbeeld hoog op de agenda: hoe kunnen we als corporaties samenwerken om onze doelen te bereiken?

De hoge woningnood is in heel Nederland een grote uitdaging. In de regio Foodvalley zijn de mogelijkheden voor het ontwikkelen van betaalbare kansrijk. De (financiële) middelen zijn echter op de langere termijn ontoereikend. Dit laatste geldt niet alleen voor Veenvesters. Dit is een landelijke trend. De RvC heeft een prominente rol gehad in het meedenken en vaststellen van de strategie.

Veenvesters is actief in de regio Foodvalley, samen met zes andere corporaties. Gezamenlijk wordt onder meer invulling gegeven aan de benodigde toevoeging van woningen. De RvC is onder meer betrokken geweest bij de strategie hoe hier invulling aan te geven. Dat werpt in toenemende mate de vraag op hoe toezicht optimaal kan worden vormgegeven als Veenvesters steeds meer moet afstemmen en nauwer gaat samenwerken en presteren in netwerkverband.

In de regio Foodvalley is in 2025 een mooie stap gezet in het uniformeren van de uitgangspunten om tot een regionale begroting te kunnen komen. Daarnaast zijn meerdere gesprekken gevoerd over het intensiveren van de samenwerking. De RvC wordt over deze ontwikkelingen geïnformeerd. Ook vindt jaarlijks een RvC-bijeenkomst met alle RvC's van de regio Foodvalley plaats. Dit jaar is gesproken over wat te doen bij polarisatie? De essentie van de bijeenkomst was om in geval van uiteenlopende zienswijzen in verbinding te blijven.

## Toezicht op de financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en control

De operationele en financiële doelstellingen van Veenvesters zijn vastgelegd in de ondernemingsstrategie, de begroting en de meerjarenprognose en -begroting. Het bestuur bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van deze begrotingen. De begrotingen zelf worden vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Door middel van tertaalrapportages volgt de RvC de opvolging van de bevindingen uit het rapport van de accountant. In deze rapportages worden naast de voortgang van de begroting de belangrijkste financiële en maatschappelijke prestaties beschreven. Daarbij is er separaat aandacht voor een tweetal meer in het oog springende kwesties, de herstructurering van het Franse Gat en in de holding aanwezige verbindingen.

Jaarlijks wordt in overleg tussen de RvC en het bestuur beoordeeld in hoeverre het beleid moet worden bijgesteld om te voldoen aan de doelstellingen. Hierbij gelden onder meer de financiële normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Om voldoende borgingsruimte te verkrijgen voor het aantrekken van leningen moet aan deze normen worden voldaan. Veenvesters voldoet aan de normen van beide organisaties.

Veenvesters onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en -procedures en beschikt over controle en -rapporteringsystemen. Niet alleen de interne beheersingsmaatregelen maar juist ook het risicobesef in de organisatie verdient aandacht, evenals een open cultuur van elkaar aanspreken, elkaar bij de les houden, elkaar wijzen op verbetermogelijkheden en open staan voor de anderen (soft controls). Dit onderwerp staat regelmatig op de agenda van de RvC en Auditcommissie. Ook de accountant EY speelt een belangrijke rol bij het informeren van de RvC over de (financiële) prestaties van Veenvesters. De accountant kijkt naast de hard controls ook naar de soft controls.

Binnen Veenvesters is een concerncontroller aangesteld. De concerncontroller geeft vanuit de derde lijn aanvullende zekerheid aan zowel bestuurder als RvC. Thema's die de concerncontroller aangaan, zijn risicomanagement, audit en control. Per 1 oktober 2025 is de rol van de concerncontroller uitgebreid van 0,4 naar 0,6 fte. Dit om de positie van de concerncontroller nog beter te bestendigen.

## 7.2 Activiteiten Raad van Commissarissen in 2025

### Algemeen

In juni 2025 is het bestuursverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag in aanwezigheid van EY besproken. De stukken werden samen met de controleverklaring vastgesteld en er is decharge verleend aan de bestuurder over het gevoerde beleid in 2024.

### Strategiedagen

In 2025 zijn naast de zes reguliere vergaderingen van de RvC twee strategiedagen georganiseerd:

- De eerste strategiedag is gehouden op 4 april 2025. Tijdens deze dag heeft de RvC met de bestuurder en het MT gesproken over de Portefeuillestrategie. Daarna is er een fietsronde gedaan door Veenendaal-Oost en Tamarinde.
- De tweede strategiedag vond plaats op 3 oktober. Deze dag stond 's morgens in het teken van de zelfevaluatie van de RvC. Deze keer heeft een externe begeleider de evaluatie geleid. De rol van de RvC, de opvolging van de voorzitter van de RvC in 2026 en het onderlinge samenspel waren onderwerp van gesprek. In de middag is gesproken over de herijking van de visie op bestuur en toezicht. De governancecode en relevante wetgeving is als basis genomen voor dit gesprek. Ook is gesproken over de verbindingen die Veenvesters kent.

### Commissie Maatschappij

De commissie maatschappij heeft drie keer plaatsgevonden. De focus lag op de huurbevrozing en vervolgens de huurverhoging, het bod op de prestatieafspraken, de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Veenendaal, de huisvesting van statushouders, ontwikkelingen in wetgeving bijvoorbeeld wet versterking regie volkshuisvesting en de gevolgen daarvoor voor Veenvesters en de spanning in rollen en verantwoordelijkheden van welzijnsorganisaties, gemeente en Veenvesters.

## Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is drie keer bijeengekomen. De prestatie van de bestuurder, de bezoldiging van bestuur en RvC, gezamenlijke scholing van de RvC en voorbereiding van de zelfevaluatie waren onderwerpen die aan de orde kwamen. Ook zijn voorbereidingen getroffen voor het proces en de inhoud van de vacature van voorzitter RvC in 2026.

## Auditcommissie

De auditcommissie heeft zes keer plaatsgevonden. De auditcommissie is nauw betrokken geweest bij onrechtmatigheden die door Veenvesters zijn geconstateerd bij de facturering van een co-maker. Ook heeft de auditcommissie geadviseerd over diverse kaderbesluiten. En heeft zij een prominente rol gespeeld in de vormgeving van de jaarcontrole door EY.

## Verbindingen

De RvC heeft zich in 2025 periodiek laten informeren over de stand van zaken met betrekking tot de verbindingen. Op de strategiedag van 3 oktober zijn de nieuwe commissarissen hierover bijgepraat en is de stand van zaken gedeeld met de voltallige RvC. Ook is meerdere malen stilgestaan bij het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-Oost, waarin Veenvesters samen met onder andere de gemeente Veenendaal participeert.

## Samenwerkingsverbanden

Binnen de huisvestingsregio Foodvalley werken de woningcorporaties actief samen. Hieraan nemen Woonstede, Idealis, Veenvesters, Rhenam Wonen, Woningstichting Nijkerk, Woningstichting Barneveld en Woningstichting Wageningen deel. De bestuurders en de wethouders uit de regio ontmoeten elkaar twee per jaar. Om regionaal, provinciaal en landelijk vertegenwoordigd te zijn, verdelen de bestuurders van de corporaties de deelname aan diverse klankbordgroepen van Aedes, afvaardigingen naar diverse samenwerkingsverbanden en provincies.

Inmiddels een terugkerend fenomeen is de jaarlijkse bijeenkomst met alle RvC's in de regio Foodvalley. Daar nemen de bestuurders de commissarissen mee in de stand van zaken in de onderlinge samenwerking en wordt een thema aangesneden. Gastspreker dit keer was Tomas Baum van Inside Polarisation. Zijn bijdrage ging over: Wat te doen als polarisaties ons raken? Wij-zij denken, in onze omgeving en in eigen huis. De bestuurders en RvC's gingen met elkaar in gesprek over diverse dilemma's.

## Autoriteit woningcorporaties (AW)

In de integrale oordeelsbrief over 2025, die op 22 januari 2026 op de agenda van de RvC stond, is gemeld dat de Aw een laag risicoprofiel toekent op alle onderdelen van het beoordelingskader. De Aw gaf in haar brief aan dat het voldoen van de meerjarenbegroting aan de gestelde normen van de WSW en Aw aandacht heeft gekregen. Er is door Veenvesters adequaat gehandeld en bijgestuurd om op langere termijn aan de normen te blijven voldoen. Dit maakt dat de Aw haar vertrouwen uitspreekt in de financiële continuïteit van de organisatie. Ook is de Aw positief over de organisatieontwikkeling. Het wendbaar maken van de governance door bijvoorbeeld scenario-denken, procesmatig werken en datakwaliteit is positief ontvangen. Tot slot vraagt de Aw aandacht te houden voor het maken van goede en wederkerige prestatieafspraken en het op de bestuurlijke agenda houden van het thema solidariteit. De RvC is geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot de Aw. Ook heeft het jaargesprek plaatsgevonden van de Aw, met de RvC en de bestuurder.

## Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Vanwege onzekerheden in de meerjarenbegroting en de noodzaak om te komen tot beter inzicht in de opgave van Veenvesters, heeft de WSW halverwege 2025 een beklemming van 50 procent gezet op het toekomstige borgingsvolume. De meerjarenbegroting van 2026 – e.v., de herziene portefeuillestrategie en gevoerde gesprekken met de RvC, het bestuur en de WSW, hebben het WSW het comfort en vertrouwen gegeven om de gevraagde borgingsruimte voor 2026, 2027 en 2028 ongewijzigd toe te kennen. De beklemming die in 2025 is

toegepast, is daarmee eveneens komen te vervallen. Het WSW was vooral positief over de mooi- en slechtweers scenario's als basis voor de begroting en de doorrekening van het duurzaam prestatie-model. De RvC is geïnformeerd over ontwikkelingen rondom de borging. Ook heeft de RvC met de bestuurder en het WSW het jaarlijks gesprek gevoerd.

## **Klachtenbehandeling**

Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie. Tijdens de behandeling van de tertaalrapportages is de rapportage van de klachtenbehandeling een belangrijk onderdeel. Deze rapportages gaven in 2025 geen aanleiding tot het nemen van maatregelen.

## **Toezicht op stakeholderdialogoog en ondernemingsstrategie**

De RvC laat zich over de wijze waarop Veenvesters omgaat met haar stakeholders, informeren door de bestuurder. De RvC is van mening dat de bestuurder de meest aangewezen persoon is om actief contacten met belanghebbenden namens Veenvesters te onderhouden. Op gezette momenten is een afvaardiging van de RvC aanwezig bij contacten met stakeholders. Te denken valt aan de bijeenkomsten van de corporaties en andere belanghebbenden in de Foodvalley en contacten met de gemeenteraad. Voor advies over het toezicht op de maatschappelijke prestaties heeft de RvC de commissie maatschappij ingesteld.

## **7.3 Werkgeversrol**

Naast de rol van toezichthouder en raadgever vervult de RvC de rol van werkgever. Een goede invulling daarvan heeft doorlopend de aandacht van de RvC. Bij de werkgeversrol gaat het om meer dan de formele rol van de RvC, waarvoor feitelijke regels bestaan en de 'harde' kant van het functioneren van de bestuurder. Binnen de relatie RvC en bestuurder moet op een open en respectvolle manier gesproken kunnen worden over elkaars verwachtingen. Het gaat ook om de 'zachte' aspecten van het functioneren die appelleren aan de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van de bestuurder. Een bestuurder met de juiste competenties, drijfveren en ambities is essentieel voor het succes van de corporatie. Jaarlijks evalueert de RvC het functioneren van de bestuurder op basis van de gemaakte afspraken en de behaalde resultaten.

### **Invulling werkgeversrol voor bestuur**

De RvC fungeert als werkgever voor de bestuurder, Trees van Haarst. Zij is op 1 februari 2016 aangesteld als bestuurder. De bestuurder heeft geen nevenfuncties. Per 1 februari 2024 is de derde termijn van 4 jaar van Trees van Haarst ingegaan.

### **Beoordelingskader en beoordeling**

De selectie- en remuneratiecommissie voert jaarlijks een beoordelingsgesprek met de bestuurder, ook in 2025. De RvC was unaniem tevreden over het functioneren van Trees van Haarst. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de paragraaf Bezoldiging RvC en Bestuurder.

### **Klankbordfunctie en strategievorming**

Binnen Veenvesters heeft de RvC volop ruimte als klankbord te functioneren voor de bestuurder en het MT. Ook vindt regelmatig overleg plaats tussen de bestuurder, de voorzitter en de vicevoorzitter van de RvC. Naast de agendapunten voor de vergaderingen wordt hier, als dat gewenst is, ook over diverse andere onderwerpen van gedachten gewisseld. Waar nodig worden rondom bepaalde thema's aparte sessies georganiseerd, waarin bestuurder, MT en RvC uitgebreid met elkaar van gedachten wisselen.

Een andere wijze van klankborden vindt plaats in commissies waarin bepaalde onderwerpen voorgelegd worden ter bespreking en vervolgens, voorzien van een advies, worden voorgelegd aan de RvC. Ook wordt regelmatig in de vergaderingen van de RvC zelf de ruimte genomen om invulling te geven aan de klankbordfunctie. De RvC en bestuurder trekken gezamenlijk op in gedachten- en strategievorming.

## Ambassadeursfunctie

Het invullen van een commissarisfunctie binnen een maatschappelijke onderneming vraagt ook om de invulling van een ambassadeursfunctie. Veenvesters werkt in een netwerk met veel partners samen. Waar mogelijk sluit de RvC aan bij ontmoetingen met stakeholders. De RvC onderhoudt ook contacten met de huurdersvertegenwoordigers en de ondernemingsraad.

## 7.4 Over de Raad van Commissarissen

### Functioneren

De RvC hecht veel waarde aan een goede en kritische samenwerking van de commissarissen onderling en met de bestuurder. Jaarlijks worden alle commissarissen beoordeeld. Ook worden afspraken gemaakt voor het komende jaar (invulling commissariaat, permanente educatie).

Iedere vergadering van de RvC wordt begonnen met een vooroverleg in afwezigheid van de bestuurder. Dit wordt door alle commissarissen als waardevol ervaren. Om het functioneren van zowel de commissarissen als de bestuurder te ondersteunen, heeft Veenvesters een bestuurssecretaris als ook een concerncontroller in dienst. De RvC heeft een directe lijn met hen.

### Personele en functionele wijzigingen in de RvC

In 2025 heeft de RvC twee nieuwe leden mogen verwelkomen. Het betreft dhr. Boekhoff als lid RvC en mevr. Topper eveneens als lid RvC. Zij zijn beide gestart op 1 april 2025. Ook zijn zij beide op voordracht van de huurdersvereniging gekozen. De nieuwe commissarissen zijn in de plaats gekomen voor mevr. Reintjes (lid RvC) en dhr. Karharman (lid RvC).

De wisselingen in de RvC zijn soepel verlopen. Het samenwerken met de twee nieuwe leden voelde snel vertrouwd.

### Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2025 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De RvC hecht veel waarde aan het integer en onafhankelijk opereren van haar leden en de organisatie. Mogelijke tegenstrijdige belangen, het aanvaarden van een nevenfunctie of het aanvaarden van een opdracht die tot potentiële belangenverstrengeling zou kunnen leiden, worden besproken in de vergadering van de RvC. De bestuurder of commissaris meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de RvC. Er is in 2025 geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij de bestuurder of een commissaris betrokken was. Een overzicht van de nevenfuncties van de RvC-leden is in bijlage 1 opgenomen.

Veenvesters heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling die via de website openbaar zijn. Deze codes zijn van toepassing op iedereen die in opdracht van Veenvesters werkzaamheden verricht. De integriteitscode is voor het laatst in 2023 geactualiseerd. Ook de RvC heeft zich gecommitteerd aan de naleving van de integriteitscode van Veenvesters. In 2025 is zowel in individuele gesprekken met medewerkers als ook in teamverband deze code met medewerkers actief besproken.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk al aangegeven, zijn de afgelopen jaren meerdere onregelmatigheden geconstateerd ten aanzien van de facturatie van derden. Naast de directe aanpak van deze incidenten is ook breder gekeken naar de interne organisatie. Er is onderzoek gedaan naar mogelijke onderliggende oorzaken in

processen, houding en gedrag. Dit heeft er in 2025 toe geleid dat ten aanzien van een medewerker corrigerende maatregelen zijn getroffen. Deze medewerker heeft in strijd met de voorschriften een opdracht voor werkzaamheden gegeven. Na onderzoek bleken er geen verdere opdrachten waar deze medewerker op vergelijkbare wijze gehandeld had. Uiteraard zijn

Veenvesters heeft diverse verbeterpunten geïdentificeerd. Zo heeft het geleid tot een nadere analyse van cultuur, gedrag en interne controleverhoudingen. Dit in nauwe samenspraak met de RvC. De RvC waardeert de wijze waarop Veenvesters de situatie heeft opgepakt en ziet dat de organisatie voorgedane situaties serieus nemen. Tegelijkertijd erkent de RvC dat het realiseren van structurele cultuurverandering een ingewikkelde opgave is. Dit zal dan ook in het komende jaar de nodige aandacht van de RvC blijven vragen.

## Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de contacten van de commissarissen met de ondernemingsraad en de huurdersvereniging. En ook uit de regelmatige aanwezigheid van commissarissen bij bijvoorbeeld de stakeholdersbijeenkomst voor de Ondernemingsstrategie, het jubileumfeest van de huurdersvereniging en bij openingen van complexen. Ook is een RvC-vertegenwoordiging aanwezig bij terugkerende medewerkersbijeenkomsten, zoals de jaarafsluiting en het nieuwjaarsontbijt.

## Lidmaatschappen

Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

## Permanente educatie

Zowel de Woningwet als de governancecode schrijven voor dat commissarissen en de bestuurder scholing moeten blijven volgen. Alle commissarissen en de bestuurder hebben zich gebonden aan het reglement Permanente Educatie uit de governancecode. De voorzitter van de RvC en remuneratie- en selectiecommissie zien erop toe dat de bestuurder en de leden van de RvC hun benodigde PE-punten halen en houden dit bij. De RvC-leden hebben in 2025 gezamenlijk 105 punten behaald. De commissarissen hebben ook individueel aan hun individuele PE-verplichtingen voldaan. De bestuurder heeft 58 punten behaald.

## Bezoldiging RvC en bestuurder

De maximale vergoeding volgens de WNT-2 (Wet Normering Topinkomens 2) voor de bestuurder over 2025 bedroeg € 206.000 op basis van de indeling van Veenvesters in klasse F. De bestuurder heeft over 2025 een vergoeding ontvangen van € 205.708 en blijft daarmee binnen de maximale vergoeding conform WNT-2. Veenvesters heeft aan de bestuurder geen aandelen, leningen of garanties toegekend.

De RvC heeft in 2025 een vergoeding ontvangen, te weten 8% van de beloning voor de bestuurder voor een lid van de RvC en 12% van de beloning voor de bestuurder voor de voorzitter van de RvC. Deze vergoeding voldoet aan de maximum WNT-norm en is conform de richtlijn van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties).

## Vergadering

De RvC stelt jaarlijks een jaaragenda op. De RvC heeft in 2025 zes keer vergaderd met de bestuurder. De voorzitter van de RvC, de bestuurder en de bestuurssecretaris hebben twee weken voor aanvang van de RvC-vergadering een agendaoverleg. Ook vindt voorafgaand aan elke vergadering van de RvC een vooroverleg plaats zonder aanwezigheid van de bestuurder en de bestuurssecretaris. Daarnaast heeft de voorzitter van de RvC maandelijks een informeel overleg met de bestuurder en de bestuurssecretaris. De RvC en bestuurder (en MT) hadden in 2025 tweemaal gezamenlijk een strategiedag. Alle RvC leden zijn aanwezig geweest bij vergaderingen van de RvC.

## **Besluiten**

Als bijlage 2 zijn de in 2025 door de RvC genomen besluiten bijgevoegd.

## **Informatieverstrekking**

Informatieverstrekking vindt plaats via de reguliere vergadercyclus op basis van actuele financiële, volkshuisvestelijke en politiek/maatschappelijke ontwikkelingen. Externe audits/benchmarks van AW, ILT, Aedes en particuliere organisaties worden altijd besproken binnen de RvC. Met de accountant bespreekt de RvC de managementletter, het bestuursverslag en de jaarrekening.

Daarnaast ontvangen de commissarissen informatie van de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en overige stakeholders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars.

De RvC is van mening dat zij in 2025 goed is geïnformeerd en de informatie voldoende heeft kunnen bespreken om haar toezichtrol adequaat te kunnen invullen

## **Overleg met de huurdersvertegenwoordiging**

De RvC en de Commissie Maatschappij hebben regelmatig contact met de huurdersvereniging Veenvesters onderhouden onder meer door middel van een gezamenlijke vergadering van de RvC met de Huurdersorganisaties.

In december is er een overleg geweest met de voltallige RvC. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen, mevr. Topper en dhr. Boekhoff, in juni overlegd met een afvaardiging van de huurdersverhuurdersvereniging Veenvesters. Daarbij zijn diverse onderwerpen besproken.

## **Overleg met de ondernemingsraad**

Binnen de RvC waren dhr. Boekhoff en dhr. De Lange in 2025 als OR-commissarissen het eerste aanspreekpunt voor de ondernemingsraad. Vanuit deze rol zijn door de OR-commissaris(sen) drie besprekingen geweest met de OR.

## **8. Jaarrekening**

# Geconsolideerde balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

## Activa

(bedragen x 1.000)

Ref:		2025	2024
	<b>Vaste activa</b>		
	<i>Immateriële vaste activa</i>		
1	Immateriële vaste activa	424	700
		<b>424</b>	<b>700</b>
	<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2	DAEB vastgoed in exploitatie	1.610.146	1.507.781
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.181	91.731
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.035	15.109
4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	63.433	10.786
	<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.783.795</b>	<b>1.625.407</b>
	<i>Materiële vaste activa</i>		
5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.563	1.913
	<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>1.563</b>	<b>1.913</b>
	<i>Financiële vaste activa</i>		
6	Andere deelnemingen	3.157	1.350
6	Latente belastingvordering(en)	-	-
6	Leningen u/g	2.186	2.453
6	Overige vorderingen	1.116	1.439
	<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>6.459</b>	<b>5.242</b>
	<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.792.241</b>	<b>1.633.262</b>
	<b>Vlottende activa</b>		
	<i>Voorraden</i>		
7	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.258
7	Overige voorraden	76	71
	<b>Totaal van voorraden</b>	<b>76</b>	<b>1.329</b>
	<i>Vorderingen</i>		
8	Huurdebiteuren	614	578
9	Overheid	-	4
10	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
11	Overige vorderingen	639	730
12	Overlopende activa	232	654
	<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>1.485</b>	<b>1.966</b>
13	Liquide middelen	19.161	10.485
	<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>20.722</b>	<b>13.780</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>1.812.963</b>	<b>1.647.042</b>

## Passiva

(bedragen x 1.000)

Ref:		2025	2024
14	<b>Groepsvermogen</b>		
	Eigen vermogen	1.354.041	1.234.719
	<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>1.354.041</b>	<b>1.234.719</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
15	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	27.941	43.315
15	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.537	1.243
15	Overige voorzieningen	433	387
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>29.911</b>	<b>44.945</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
16	Schulden aan kredietinstellingen	370.337	326.512
17	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	14.095	14.199
18	Overige schulden	8.279	1.399
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>392.711</b>	<b>342.110</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
	Schulden aan kredietinstellingen	16.070	9.022
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.242	2.909
19	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	5.061	5.190
	Schulden ter zake van pensioenen	109	-
20	Overige schulden	3.659	2.226
21	Overlopende passiva	6.159	5.921
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>36.300</b>	<b>25.268</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>1.812.963</b>	<b>1.647.042</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

(bedragen x 1.000)

Ref:		2025	2024
22	Huuropbrengsten	72.875	69.079
23	Opbrengst servicecontracten	4.367	5.218
24	Lasten servicecontracten	-4.550	-5.408
25	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.341	-4.433
26	Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.034	-23.209
27	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.196	-3.634
	<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>31.121</b>	<b>37.613</b>
28	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.723	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.133	-
	<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>590</b>	<b>-</b>
29	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.755	4.645
	Toegerekende organisatiekosten	-25	-24
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.917	-2.864
	<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.813</b>	<b>1.757</b>
30	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	551	-33.528
31	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.141	152.330
32	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	31	169
	<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>101.723</b>	<b>118.971</b>
33	Opbrengst overige activiteiten	734	652
	Kosten overige activiteiten	-329	-163
	<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>405</b>	<b>489</b>
34	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.271</b>	<b>-2.426</b>
35	<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.031</b>	<b>-798</b>
36	Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	1.124
37	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	329	361
38	Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.257	-8.832
	<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-8.928</b>	<b>-7.347</b>
	<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>122.422</b>	<b>148.259</b>
39	Belastingen	-4.774	-7.069
40	Resultaat uit deelnemingen	1.674	1.271
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>119.322</b>	<b>142.461</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

(directe methode) (x € 1.000)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	72.926	69.002
Vergoedingen	4.973	5.154
Overheidsontvangsten	7.164	8
Overige bedrijfsontvangsten	837	800
Ontvangen interest	166	169
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>86.066</b>	<b>75.133</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-8.470	-7.824
Onderhoudsuitgaven	-29.341	-16.604
Overige bedrijfsuitgaven	-13.802	-11.945
Betaalde interest	-8.820	-8.687
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-272	-265
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-201	-215
Vennootschapsbelasting	-6.954	-3.445
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-67.860</b>	<b>-48.984</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.206</b>	<b>26.149</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.346	3.359
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.409	1.325
Verkoopontvangsten grond	1.723	-
(Des) investeringenontvangsten overig	-	691
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>6.478</b>	<b>5.375</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-57.550	-13.980
Verbeteruitgaven	-7.036	-7.061
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-1.041
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-817	-884
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-1.783	-
Investerings overig	-41	-109
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-67.227</b>	<b>-23.075</b>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-60.749</b>	<b>-17.700</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	267	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-25	-25
Uitgaven overig	-	-35
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>242</b>	<b>-60</b>

	2025	2024
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-60.507</b>	<b>-17.760</b>
Nieuwe te borgen leningen	60.000	5.000
Aflossingen geborgde leningen	-9.023	-8.976
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>50.977</b>	<b>-3.976</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>8.676</b>	<b>4.412</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.485	6.073
Geldmiddelen aan het eind van de periode	19.161	10.485
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>8.676</b>	<b>4.412</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in duizend euro, tenzij anders vermeld.

## Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Veenvesters (hierna Veenvesters), statutair gevestigd en kantoor houdende in Boompjesgoed 20 te Veenendaal, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

## Groepsverhoudingen

Veenvesters in Veenendaal (KvK-nummer 30039668) staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Veenvesters oefent overheersende zeggenschap uit over diverse VvE's. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdtype activiteit
<b>Geconsolideerde maatschappijen</b>			
Patrimonium Holding B.V.	Veenendaal	100%	Volkshuisvesting
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V.	Veenendaal	100%	Projectontwikkeling
<b>Niet geconsolideerde maatschappijen</b>			
Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.	Veenendaal	38,96%	Projectontwikkeling
Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	Veenendaal	39,73%	Projectontwikkeling
Woningnet N.V.	Utrecht	0,289%	Woonbemiddeling

## Financiële continuïteit

De jaarrekening van Veenvesters is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Veenvesters voldoet aan de kengetallen voor financiële continuïteit (interest coverage ratio, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio).

## Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Veenvesters zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Veenvesters. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Veenvesters is opgesteld volgens de bepalingen van Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en de Wet normering topinkomens (WNT). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling (inclusief voorzieningen). De waardebeoordeling 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 Veenvesters.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde 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.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa (bouwclaims) zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs of lagere actuele waarde zijnde de contante waarde van de te verwachten toekomstige kasstromen. Het immaterieel vaste actief betreft de ontwikkelingsrechten van gronden gelegen te Veenendaal. De actuele waarde betreft de netto contante waarde van de verwachte toekomstige opbrengstwaarde van de bouwclaims. Waarde mutaties niet zijnde voorraad mutaties worden verwerkt via de winst- en-verliesrekening in de rubriek niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

## 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Waardemutaties, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt ook geen rekening gehouden met belastingen.

### Waarderingscomplex

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis

van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

## Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie moet worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technische functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

## Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Veenvesters 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 Veenvesters. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Stap 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. Hierbij wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van 60 jaar zonder een eindwaarde.
- Stap 2: 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 Veenvesters bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente. Veenvesters hanteert een streefhuurbeleid van 88% van de maximaal redelijke huur waarbij een woning wordt afgetopt op de grens van de huurprijsklasse waar de woning is ingedeeld.

- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van Veenvesters en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Veenvesters hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Voor zover er sprake is van een ingrijpende verbouwing en het aandeel onderhoud niet in de meerjarenonderhoudsbegroting is opgenomen, zijn de hiermee samenhangende onderhoudsuitgaven wel meegerekend in het onderhoud van de beleidswaarde;
  - Woongelegenheden met een EFG label krijgen een voorgeschreven extra correctie voor achterstallig onderhoud;
  - Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjarenbegroting van Veenvesters welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi).
- Stap 4: Inrekeningen van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme laste ter zake. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Veenvesters en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de winst- en verliesrekening. Veenvesters hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.
  - De directe en indirecte beheerskosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2026 van Veenvesters. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.
  - In het functionele model van de winst- en verliesrekening van Veenvesters zijn de indirecte en directe beheerskosten nog niet gesplitst naar verhuur- en beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn enkel de vastgoed gerelateerde posten opgenomen.
  - De financiële vertaling van de toekomstige beheerslasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van één beheernorm per (gewogen) verhuureenheid.
- Stap 5: De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit vastgesteld op 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering.

De beleidswaarde van BOG, MOG, ZOG en parkeervoorzieningen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met eigenbeleidsuitgangspunten.

#### Schattingswijziging onderhoudsnorm beleidswaarde

In 2025 heeft er een herijking van de onderhoudsbegroting plaatsgevonden waardoor herzien inzicht is verkregen in de te verwachten onderhoudskosten over de komende jaren. Dit heeft geresulteerd in gewijzigde inschattingen van vervangingsmomenten inzake bouwkundige onderdelen. Dit herziene inzicht heeft geleid tot een daling van de onderhoudsnorm van € 3.762,- (EGW) en € 3.908,- (MGW) in de jaarrekening 2024 naar € 3.561 (EGW) en € 3.715 (MGW) in de jaarrekening 2025. De impact van de schattingswijziging op de beleidswaarde 2025 is circa € 200 miljoen (niet-contant gemaakt).

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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV Bijlage 2. Veenvesters heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## Herclassificatie

Als er sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van de activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarde van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie vindt herclassificatie plaats in vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Als een eerder onder voorwaarde verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarde als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Als de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

## Toekomstige ontwikkelingen

Op dit moment zijn meerdere wetwijzigingen in voorbereiding bij de Tweede Kamer die van invloed zullen zijn op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zullen deze wijzigingen leiden tot een materieel gewijzigde presentatie van zowel de diverse vastgoed posities als de winst en verliesrekening. De vergelijkbaarheid van de jaarrekeningen 2025 en 2026 zal naar verwachting beperkt zijn.

De wetwijziging Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde (marktwaarde) door de beleidswaarde ziet toe op de wijziging van de waarderingsgrondslag van het Vastgoed in Exploitatie en het Vastgoed in Ontwikkeling. Op dit moment is de beleidswaarde enkel opgenomen in de toelichting van het Vastgoed in Exploitatie. Indien het wetsvoorstel tijdig aangenomen wordt, zal de beleidswaarde de marktwaarde volgend jaar vervangen in de balanswaardering.

Aanvullend zal deze wetwijziging resulteren in een bijgewerkte bepaling van het Vastgoed in Ontwikkeling, inclusief de Voorziening Onrendabele Top. De Voorziening Onrendabele Top zal na in de nieuwe situatie bepaald worden op basis van de beleidswaarde in plaats van de marktwaarde, wat naar verwachting zal resulteren in een significante toename van deze positie (al dan niet gesaldeerd met reeds gedane uitgaven voor Vastgoed in Ontwikkeling).

Daarnaast zal als onderdeel van de wetwijziging de herwaarderingsreserve komen te vervallen. In combinatie met de verwachte lagere waardering van het vastgoed, zal het Eigen Vermogen grotendeels verlaagd worden.

Bovenstaande wijzigingen zullen ook van invloed zijn op de fiscale positie en de bepaalde belastinglatenties van Veenvesters.

Ten aanzien van de winst en verliesrekening bestaat ook het voornemen om de overstap te maken van het functionele model naar het categoriale model. Deze presentatiewijziging zal naar verwachting leiden tot beperkte vergelijkbaarheid van de winst en verliesrekening in de jaarrekeningen van beide jaren.

Bovenstaande wijzigingen zullen door middel van stelselwijzigingen worden doorgevoerd in de jaarrekening 2026. Thans is nog onduidelijk in welke mate deze retrospectief of prospectief mogen worden verwerkt.

### **3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Waardemutaties ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

### **4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Subsidies met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op het moment dat er een subsidiebeschikking is ontvangen en uitsluitend indien voldaan wordt aan de in de subsidieregeling genoemde voorwaarden.

### **5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

## **6. Financiële vaste activa**

### **Andere deelnemingen**

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Veenvesters.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Veenvesters geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### **Lening u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### **Overige vorderingen, te vorderen BWS-subsidies**

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

### **Overige vorderingen, te vorderen overige subsidie**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

## **7. Voorraden**

### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Hieronder worden woningen verstaan die als Koopgarant woning zijn teruggekocht, grondposities en nieuwbouwwoningen die opgeleverd zijn, maar nog niet zijn verkocht. Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau en onderhoudsafdeling.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### **Overige voorraden**

Onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen standaardprijzen. De standaardprijzen worden berekend aan de hand van de laatst bekende inkooprijzen.

## **8-12. 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.

## 13. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 14. Eigen vermogen

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per waarderingscomplex DAEB en niet-DAEB en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor het vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

## 15. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie 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 de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in exploitatie bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belasting die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen 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 en belastingverplichtingen 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 en belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarden van 2,06% (2024: 1,94%) en hebben overwegend een langlopend karakter. De latenties worden gesaldeerd gepresenteerd.

Veenvesters heeft in de jaarrekening 2025 te maken met de volgende latenties:

- Afschrijvingspotentieel;
- Verkoopverlies projecten;
- Bouwclaims;
- (Dis)agio leningenportefeuille;
- Fiscale onderhoudsvoorziening.

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

## Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

## 16. Schulden overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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 komend jaar van de langlopende schulden is in de balans opgenomen onder de kortlopende schulden.

## **17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

## **18. Overige langlopende schulden**

Overige langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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.

## **19-21. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- / vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

# Grondslagen winst en verliesrekening

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 reeds 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.

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.

## 22. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt. Tevens is rekening gehouden met de aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

## 23-24. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten.

Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

## 25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht worden aan:

- Toegerekende lonen en salarissen, organisatiekosten en afschrijvingskosten activiteiten dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klanten Contact Center;

De systematiek van toerekening is toegelicht in de paragraaf "Toerekening baten en lasten".

## 26. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht in de paragraaf "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## **27. 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. Gedacht kan worden aan de onroerendezaakbelasting, verzekeringskosten en verhuurderheffing. RVV subsidies (Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming) worden in mindering gebracht op de verhuurderheffing.

## **28. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het vastgoed in ontwikkeling en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **29. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **30. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering ten aanzien van projecten in nieuwbouw en renovatie/herstructurering en gerealiseerde na-investeringen van activa in exploitatie. Verantwoording geschiedt op basis van het uitgangspunt "aangegane juridische en feitelijke verplichtingen" en of "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

### **31. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **32. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. Daarnaast wordt in deze post het effect verwerkt van de teruggekochte woningen welke in het verleden verkocht zijn onder voorwaarden. Het financiële effect van de afwikkeling van deze terugkoop wordt in deze post verwerkt.

### **33. Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

De opbrengsten en kosten overige activiteiten zijn de kosten welke toegerekend kunnen worden aan reguliere bedrijfsactiviteiten niet zijnde de reeds vermelde reguliere bedrijfsactiviteiten (exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoedportefeuille, en leefbaarheid).

### **34. Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in de paragraaf "Toerekening baten en lasten".

### **35. Kosten omtrent leefbaarheid**

Kosten omtrent leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

### **36. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren**

De verantwoorde waardeverandering heeft betrekking op de waardering van financiële vaste activa en van effecten zoals een embedded derivaat.

### **37-38. 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.

### **39. Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel wordt gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Veevesters op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (gemiddeld rentepercentage van de langlopende leningen), onder aftrek van winstbelasting. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

De definitieve belastingdruk over het jaar 2025 kan afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting, omdat posten verder uitgewerkt en uitgediept worden of omdat er veranderde fiscale jurisprudentie beschikbaar is.

## 40. Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Veenvesters geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt.

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in de rubriek "toerekening baten en lasten".

### 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 toegelicht in de rubriek "Toerekening baten en lasten".

### Pensioenlasten

Veenvesters heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakingpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakingpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Veenvesters en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Veenvesters beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Veenvesters, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

## Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten-verdeelstaat. De kosten-verdeelstaat dient een zo betrouwbaar mogelijke weergave te zijn van de werkelijkheid maar geen exactheid. Hierbij is de afweging belangrijk tussen enerzijds nauwkeurigheid en anderzijds de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan.

Middels deze kosten-verdeelstaat worden de kosten van personeel direct toegerekend naar de activiteiten op basis van een interne schatting van de urenbesteding. De overige bedrijfskosten zijn toegerekend naar rato van het aantal FTE per categorie. Daarnaast zijn enkele kostenposten direct toegerekend aan een categorie, aangezien deze volledig kunnen worden toegerekend aan de categorie. Het toerekenen van de kosten heeft betrekking op de activiteiten:

### 2024

	Loonkosten	Inhuur kosten	Organisatie & Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	30,6	38,6	41,0
Lasten onderhoudsactiviteiten	30,7	32,8	32,0
Toegerekende organisatiekosten verkoop	0,2	0,0	0,2
Lasten service contracten	1,7	1,0	0,7
Kosten overige activiteiten	0,4	0,1	0,5
Overige organisatiekosten	31,3	24,4	19,7
Kosten leefbaarheid	5,1	3,1	5,9
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### 2025

	Loonkosten	Inhuur kosten	Organisatie & Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29,3	15,1	39,1
Lasten onderhoudsactiviteiten	28,1	54,3	30,4
Toegerekende organisatiekosten verkoop	0,2	0,0	0,2
Lasten service contracten	1,6	1,0	0,7
Kosten overige activiteiten	0,4	0,1	0,4
Overige organisatiekosten	34,1	25,4	22,2
Kosten leefbaarheid	6,3	4,1	7,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2025

## 1. Immateriële vaste activa

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	700	700
Cumulatieve herwaarderingen	-	-41
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>700</b>	<b>659</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Desinvesteringen	-276	-
Terugname/afboeking bouwclaims eerdere jaren	-	-
Herwaardering	-	41
<b>Totaal mutaties in het boekjaar</b>	<b>-276</b>	<b>41</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	424	700
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>424</b>	<b>700</b>

De immateriële vaste activa heeft betrekking op (ultimo 2025: 43) geactiveerde bouwclaims van Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei II B.V., een 100% kleindochter van Veenvesters. De resterende bouwclaims ultimo 2025 worden naar verwachting t/m ultimo 2027 (2 jaar) gedesinvesteerd. Bij bepaling van de contante waarde per ultimo 2025 is gerekend met een disconteringsvoet van 5% en een prijsindexatie welke gelijk is aan de economische parameters voorgeschreven door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) voor de bepaling van de beleidswaarde. De contante waarde van de bouwclaims is hoger dan de historische kostprijs derhalve worden de bouwclaims ultimo boekjaar gewaardeerd tegen de historische kostprijs.

## 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(x € 1.000)

	DAEB		Niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	684.436	663.841	57.764	54.513
Cumulatieve herwaarderingen	835.326	700.097	38.359	30.688
Waardevermindering renovatieprojecten	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.982	-14.572	-4.392	-4.206
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>1.507.780</b>	<b>1.349.366</b>	<b>91.731</b>	<b>80.995</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringen	10.052	7.182	66	163
Onttrekkingen voorzieningen ORT				
Mutatie waardevermindering renovatieprojecten	-5.427			
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	9.232	13.907	466	3.818
Overboeking ORT van vastgoed in ontwikkeling	-230	-544	-160	-208
Desinvestering en buitengebruikstelling Desinvestering en buitengebruikstelling	-3.977	-2.026	-1.726	-753
Overboeking DAEB - niet DAEB				
Overige waardeveranderingen	-3.564	-4.634	-47	-44
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	96.279	144.530	4.851	7.759
Mutatie voorziening ORT				
<b>Saldo</b>	<b>102.365</b>	<b>158.415</b>	<b>3.450</b>	<b>10.735</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	702.818	684.436	56.198	57.764
Cumulatieve herwaarderingen	917.213	835.326	42.640	38.359
Waardevermindering renovatieprojecten	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.885	-11.982	-3.657	-4.392
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.610.146</b>	<b>1.507.780</b>	<b>95.181</b>	<b>91.731</b>

### Scheiden DAEB en niet-DAEB bezit

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van niet-DAEB activiteiten.

### Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarden marktwaaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

### Waarderingsmethodiek

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. 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 niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te

rekenen zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed. Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dat 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).

## **Exploitatie of uitponden**

Het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt gedaan aan de hand van 2 scenario's namelijk doorexplotatie en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in het bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het vastgoedcomplex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. In de jaarrekening wordt de marktwaarde per complex opgenomen van het scenario met de hoogste uitkomst met uitzondering van het overig bezit (BOG/MOG/ZOG) wat gewaardeerd wordt op basis van het doorexplotatie scenario.

## Parameters marktwaardering

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten. Hieronder worden de gehanteerde parameters nader toegelicht. De woongelegenheden vormen tezamen 97% van de marktwaarde ultimo 2025.

Parameters woongelegenheden 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexpluiten	€ 2.174	€ 2.174	€ 2.174	€ 2.174	€ 2.174	€ 2.174
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.522	€ 1.522	€ 1.522	€ 1.522	€ 1.522	€ 1.522
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexpluiten	€ 1.930	€ 1.930	€ 1.930	€ 1.930	€ 1.930	€ 1.930
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.351	€ 1.351	€ 1.351	€ 1.351	€ 1.351	€ 1.351
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 1.168	€ 1.168	€ 1.168	€ 1.168	€ 1.168	€ 1.168
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extramuraal)	€ 2.108	€ 2.108	€ 2.108	€ 2.108	€ 2.108	€ 2.108
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extramuraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526
Beheerkosten per vhe - Zorgseenheid (extramuraal)	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515	€ 515
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%
Mutatiekans bij uitponden	6,98%	6,98%	6,98%	6,98%	6,98%	6,98%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
Disconteringsvoet uitponden	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%

<b>Parameters woongelegenheden 2024</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031 ev</b>
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexplotten	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989	€ 1.989
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.392	€ 1.392	€ 1.392	€ 1.392	€ 1.392	€ 1.392
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexplotten	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.239	€ 1.239	€ 1.239	€ 1.239	€ 1.239	€ 1.239
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 1.129	€ 1.129	€ 1.129	€ 1.129	€ 1.129	€ 1.129
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeneid (extramuraal)	€ 1.912	€ 1.912	€ 1.912	€ 1.912	€ 1.912	€ 1.912
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeneid (extramuraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 502	€ 502	€ 502	€ 502	€ 502	€ 502
Beheerkosten per vhe - Zorgeneid (extramuraal)	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexplotten	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%
Mutatiekans bij uitponden	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet doorexplotten	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%
Disconteringsvoet uitponden	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%

<b>Paramters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ev</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten % van de markthuor - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuor - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexplotten:	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%

<b>Paramters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ev</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,46	€ 8,46	€ 8,46	€ 8,46	€ 8,46	€ 8,46
Mutatieonderhoud per m2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten % van de markthuor - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuor - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexplotten:	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed 2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ev</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatieonderhoud per m2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet doorexplotten:	5,53%	5,53%	5,53%	5,53%	5,53%	5,53%

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ev</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet doorexplotten:	5,40%	5,40%	5,40%	5,40%	5,40%	5,40%

<b>Parameters parkeerplaatsen 2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ev</b>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerkosten - garagebox	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexplotten:	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%
Disconteringsvoet uitponden:	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%

<b>Parameters parkeerplaatsen 2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ev</b>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexplotten:	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%
Disconteringsvoet uitponden:	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%

## Taxatie vastgoed

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke taxateur en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands register vastgoed taxateurs. Dit betekent dat elke derde van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt voor het overige gedeelte een taxatie-update verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardeverandering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Veenvesters en op aanvraag beschikbaar voor de stakeholders.

## Marktwaaarde verschillenanalyse

(x € 1.000)

2025

Marktwaaarde 1 januari 2025	1.599.512
Marktwaaarde 1 januari niet woongelegenheden	-49.022
<b>Marktwaaarde 1 januari woongelegenheden</b>	<b>1.550.490</b>
Gerealiseerde sloop / verkopen	-5.027
Opgeleverde nieuwbouw	10.878
Overig	0
<b>Subtotaal voorraad mutaties</b>	<b>5.851</b>
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	48.199
Mutatiegraad (toename mutatiegraad)	-5.184
Overig	-1.257
<b>Subtotaal object gegevens</b>	<b>41.758</b>
Macro-economische parameters	-220
Genormeerde exploitatielasten	-13.036
Huurverhoging boven inflatie gehele exploitatieduur	-14.465
Exploitatie verplichting	423
Eindwaarde (exit yield)	24.106
Leegwaarde	76.822
Disconteringsvoet	-16.720
<b>Subtotaal parameters</b>	<b>56.910</b>
Marktwaaarde 31 december woongelegenheden	1.655.009
Marktwaaarde 31 december niet woongelegenheden	50.318
<b>Marktwaaarde 31 december 2025</b>	<b>1.705.327</b>

De gepresenteerde verschillenanalyse heeft betrekking op de mutatie van de marktwaaarde van de woningen in 2025. De marktwaaarde is in 2025 gestegen. De woningmarkt heeft een duidelijke positieve ontwikkeling doorgemaakt. Zowel de leegwaarden van woningen als de markthuren zijn het afgelopen jaar weer substantieel gestegen. Deze groei past binnen de landelijke trend van prijs- en huurstijgingen. De leegwaarden van residentieel vastgoed zijn op jaarbasis met circa 8,6% (Landelijk - NVM) toegenomen, voornamelijk als gevolg van de krapte op de woningmarkt en de toenemende concurrentie tussen woningzoekenden. De stijging van de leegwaarde binnen de portefeuille van Veenvesters komt uit op circa 7,4%. Het aantal huurtransacties is gedaald, wat om regionale variatie vraagt maar eveneens door landelijke schaarste wordt ondersteund. Ook de markthuren laten een significante stijging zien. Gemiddeld namen de huren op landelijk niveau met 9,4% (Landelijk - NMV) toe ten opzichte van 2024, wat wijst op een verdere versterking van het huursegment. De stijging van de markthuur binnen de portefeuille van Veenvesters komt uit op circa 6,6%. De meeste complexen hebben in de jaarrekening 2025 de hoogste waarde als uitpondwaarde. De stijging in de uitpondwaarde is mede als gevolg van de sterk stijgende leegwaarden en de aanpassing van de leegwaarde indexatie. Daarnaast zien we in de exploitatiewaarde ook stijgingen als gevolg van hard groeiende contracturen en markthuren.

## Vrijheidsgraden

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Woon	BOG/MOG	Parkeer	ZOG
<u>Markthuur</u> Taxateur heeft op complex niveau referenties geraadpleegd uit de NVM-databases.	√	√		√
<u>Leegwaarde</u> Taxateur heeft op complex niveau referenties geraadpleegd uit de NVM-databases.	√			
<u>Disconteringsvoet</u> De disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basis versie onvoldoende recht doet aan de risicoprofielen van de complexen onderling. Derhalve heeft per complex een inschatting plaatsgevonden van het disconto-percentage.	√	√		√
<u>Mutatie- en verkoopkans</u> Bij incidentele gevallen is de mutatiegraad aangepast maar in beginsel geldt de historische mutatiegraad van de afgelopen vijf jaar als uitgangspunten.	√			
<u>Exit yield</u> Per waarderingcomplex is een exit yield bepaald op basis van de aanvangsrendement methode aan het eind van de beschouwingsperiode.	√			

In de onderstaande tabel worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven zoals deze zijn gehanteerd bij de waardering van de woongelegenheden in exploitatie. Deze tabel verschaft inzicht in de "range" van deze uitgangspunten op het niveau van waarderingcomplex. Het overige bezit (parkeren, BOG/MOG/ZOG en intramuraal) heeft een dusdanige grote diversiteit dat het presenteren van de variabelen geen goed inzicht verschaft. En aangezien de woongelegenheden 97% van de waarde vertegenwoordigen is ervoor gekozen alleen deze nader toe te lichten.

Woongelegenheden (exclusief woonwagens & standplaatsen)	Woongelegenheden	
	Min	Max
Aanvangshuur	€ 465	€ 1.071
Markthuur	€ 604	€ 1.555
Kapitalisatiefactor	14,3	35,1
Leegwaarde	€ 185.750	€ 517.750
Leegwaarde ratio	47,64%	72,74%
Exit Yield	2,71%	7,72%
Disconteringsvoet	3,63%	12,85%
Mutatiegraad	4,00%	15,00%

## Hypothecaire zekerheden

Het onroerende goed is wat betreft vreemd vermogen in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de "niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen". Het onroerend goed is niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de actuele herbouwwaarde vastgesteld met SureData. Dit is een dataservice voor woningcorporaties en VvE's waarvan onze verzekeraar gebruik maakt om snel tot een herbouwwaarde te komen op basis van externe bronnen. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie

zijn 8.835 (2024: 8.831) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 925 (2024: 929) verhuureenheden opgenomen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (2025) van deze verhuureenheden bedraagt € 2.427 mln. (2024: € 2.315 mln).

## Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omdat de doelstelling van Veenvesters is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Veenvesters en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

	2025	2024
(x € 1.000)		
Eengezinswoning (EGW)	433.388	393.466
Meergezinswoning (MGW)	515.216	430.620
Studenteneenheid (STUD)	2.847	3.535
Bedrijfs onroerend goed (BOG)	2.005	2.998
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	9.147	8.973
Zorgvastgoed (Intramuraal)	33.479	31.578
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	2.998	2.501
Parkeergelegenheden	5.688	5.474
	<b>1.004.768</b>	<b>879.145</b>
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.705.327	1.599.511
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>-700.559</b>	<b>-720.368</b>

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 927,4 miljoen (2024: € 804,0 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 77,3 miljoen (2024: € 75,1 miljoen). Daarmee bedraagt de totale beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2025 €1.004,8 miljoen.

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, zijn echter geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren en een sociale disconteringsvoet gehanteerd. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de "maatschappelijk bestemming" en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In hoofdstuk 6 van het jaarverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

## Beleidswaarde 2025

(x € 1.000)

	DAEB		niet-DAEB		TI	
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.610.146</b>	100%	<b>95.181</b>	100%	<b>1.705.327</b>	100%
Afslag wegens beschikbaarheid	79.879	5%	(1.195)	-1%	78.684	5%
Afslag wegens betaalbaarheid	-505.447	-31%	-12.374	-13%	-517.821	-30%
Afslag wegens kwaliteit	-431.698	-27%	-13.501	-14%	-445.199	-26%
Afslag wegens beheer	-4.643	0%	996	1%	-3.647	0%
Afslag wegens disconteringsvoet	179.150	11%	8.274	9%	187.424	11%
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>927.387</b>	58%	<b>77.381</b>	81%	<b>1.004.768</b>	59%

## Beleidswaarde 2024

(x € 1.000)

	DAEB		niet-DAEB		TI	
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.507.781</b>	100%	<b>91.731</b>	100%	<b>1.599.512</b>	100%
Afslag wegens beschikbaarheid	149.053	10%	2.493	3%	151.546	9%
Afslag wegens betaalbaarheid	-471.656	-31%	-10.169	-11%	-481.825	-30%
Afslag wegens kwaliteit	-538.961	-36%	-17.730	-19%	-556.691	-35%
Afslag wegens beheer	11.950	1%	1.613	2%	13.563	1%
Afslag wegens disconteringsvoet	145.852	10%	7.187	8%	153.039	10%
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>804.019</b>	53%	<b>75.125</b>	82%	<b>879.144</b>	55%

Er is sprake van de volgende uitgangspunten:

- Waardering op basis van doorexploiteren;
- Inrekening van 60 jaar aan kasstromen;
- Geen sprake van een eindwaarde;
- Geen sprake van overdrachtskosten
- Geen opwaartse bijstelling naar €0 indien er sprake is van een negatieve uitkomst.

Schattingwijziging onderhoudsnorm beleidswaarde

In 2025 heeft er een herijking van de onderhoudsbegroting plaatsgevonden waardoor herzien inzicht is verkregen in de te verwachten onderhoudskosten over de komende jaren. Dit heeft geresulteerd in gewijzigde inschattingen van vervangingsmomenten inzake bouwkundige onderdelen. Dit herziene inzicht heeft geleid tot een daling van de onderhoudsnorm van € 3.762,- (EGW) en € 3.908,- (MGW) in de jaarrekening 2024 naar € 3.561 (EGW) en € 3.715 (MGW) in de jaarrekening 2025. De impact van de schattingswijziging op de beleidswaarde 2025 is circa € 200 miljoen.

Conform RJ 145 is de schattingswijziging prospectief verwerkt; vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Ten aanzien van de streefhuur is deze gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 861,56 per maand, zijnde 70% van de maximaal redelijke huur (2024: € 839,73 per maand, zijnde 70% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: €695,47 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2024: € 668,24 per maand, zijnde 75% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden: € 311,40 per maand, zijnde 72% van de maximaal redelijke huur (2024: € 311,37 per maand, zijnde 65% van maximaal redelijke huur).
- voor extramurale zorgeenheden: € 599,62 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2024: € 588,90 per maand, zijnde 74% van maximaal redelijke huur).

Voor het onderhoud geldt geen onderhoudsnorm maar wordt er een specifiek bedrag per VHE per jaar ingerekend. Uitgaande van een ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per vastgoedtype ziet dit bedrag er als volgt uit:

- voor eengezinswoningen: € 3.561,21 per VHE per jaar (2024: €3.762,27);
- voor meergezinswoningen: € 3.714,62 per VHE per jaar (2024: € 3.907,72);
- voor studenteneenheden: € 1.911,25 per VHE per jaar (2024: € 1.641,84).
- voor extramurale zorgeenheden: € 3.388,36 per VHE per jaar (2024: € 3.617,16).

Ten aanzien van de beleidsbeheersnorm is deze gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 957,57 per VHE per jaar (2024: €829,61);
- voor meergezinswoningen: € 955,74 per VHE per jaar (2024: € 828,01);
- voor studenteneenheden: € 367,33 per VHE per jaar (2024: € 315,28).
- voor extramurale zorgeenheden: € 955,74 per VHE per jaar (2024: € 828,01).

De sociale disconteringsvoet bedraagt gemiddeld:

- voor DAEB: 4,22% (2024:4,17%).
- voor niet-DAEB: 4,76% (2024: 4,70%).

## Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde 2025	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x €1000,--)	Procentuele afwijking
Sociale disconteringsvoet	0,5% hoger	96.183	-9,57%
Streefhuur	€25,-- hoger	44.957	4,47%
Lasten onderhoud per jaar	€100,-- hoger	-34.597	-3,44%
Lasten beheer per jaar	€100,-- hoger	-34.597	-3,44%

Effect op de beleidswaarde 2024	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x €1000,--)	Procentuele afwijking
Sociale disconteringsvoet	0,5% hoger	-83.740	-9,53%
Streefhuur	€25,-- hoger	44.695	5,08%
Lasten onderhoud per jaar	€100,-- hoger	-35.523	-4,04%
Lasten beheer per jaar	€100,-- hoger	-35.523	-4,04%

### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	7.060	7.585
Cumulatieve herwaarderingen	8.049	6.350
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>15.109</b>	<b>13.935</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overboeking naar voorraad	-844	-970
Waarvan historische kostprijs	-424	-525
Waarvan waardeverandering	-420	-445
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	770	2.143
<b>Totaal mutaties in boekjaar</b>	<b>-74</b>	<b>1.173</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.636	7.060
Cumulatieve herwaarderingen	8.399	8.049
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>15.035</b>	<b>15.109</b>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft in totaal 34 (2024: 36) woningen. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde.

## 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	24.428	27.871
Cumulatieve herwaarderingen	-13.642	-11.754
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>10.786</b>	<b>16.117</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	65.786	14.353
Subsidies	-	-
Overboeking naar activa in exploitatie	-9.751	-17.798
Overboeking van voorziening ORT vastgoed in exploitatie	390	752
Overige waardeveranderingen	-3.778	-2.639
Tegenboeking investering GREX	-3.275	-
Tegenboeking ORT GREX	3.275	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
<b>Saldo</b>	<b>52.647</b>	<b>-5.332</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	77.188	24.428
Cumulatieve herwaarderingen	-13.755	-13.642
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>63.433</b>	<b>10.786</b>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2025 heeft betrekking op de lopende (sloop) nieuwbouwprojecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2025 zijn overgeboekt naar DAEB- en/of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2025. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening.

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

(x € 1.000)

	Kantoor	Inventaris	ICT	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.214	806	248	7.268
Cumulatieve afschrijvingen	-4.754	-449	-153	-5.356
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.460</b>	<b>357</b>	<b>95</b>	<b>1.912</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings		10	32	42
Desinvesteringen en afboekingen				-
Afschrijvingen	-212	-144	-35	-391
Afschrijvingen desinvesteringen				-
<b>Saldo</b>	<b>-212</b>	<b>-134</b>	<b>-3</b>	<b>-349</b>
<b>Stand per 31 december</b>				-
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.214	816	280	7.310
Cumulatieve afschrijvingen	-4.966	-593	-188	-5.747
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.248</b>	<b>223</b>	<b>92</b>	<b>1.563</b>

Voor het kantoor geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 40 jaar. In 2020 is het kantoorpand verbouwd. Voor de afschrijving van de verbouwing van het kantoorpand is rekening gehouden met een levensduur van 25 jaar.

Indien de actuele waarde van het kantoor lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere realiseerbare waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar.

## 6. Financiële vaste activa

(x € 1.000)

	Andere deelneming	Overige subsidie	Lening u/g	BWS subsidie	Totaal
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.350</b>	<b>675</b>	<b>2.453</b>	<b>763</b>	<b>5.241</b>
Investerings	26				26
Resultaat deelnemingen	1.588				1.588
Rente/Dividend	107			44	151
Desinvesteringen	-	-122		-244	-366
Herwaardering	86				86
Aflossing	-		-267		-267
<b>Boekwaarde per 31 dec</b>	<b>3.157</b>	<b>553</b>	<b>2.186</b>	<b>563</b>	<b>6.459</b>
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>196</b>	<b>196</b>

In de onderstaande tabel is de post 'Andere deelnemingen' nader toegelicht.

Overige deelnemingen (x 1.000)	Aandeel	Resultaat 2025	EV 2025	EV 2024
Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	39,73 %	27	98	70
Grondexploitatie Quattro Veenendaal CV	38,96 %	1.648	3.043	1.265
Woningnet N.V.	0,29 %	-	15	15
<b>Totaal</b>		<b>1.674</b>	<b>3.157</b>	<b>1.350</b>
Af: voorziening oninbaarheid			-	-
<b>Totaal</b>			<b>3.157</b>	<b>1.350</b>

De lening u/g betreft een door Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V. verstrekte lening aan Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. kwalificeert als een deelneming en de lening is in de jaarrekening verantwoord onder de financiële vaste activa als vordering op een deelneming. De nominale waarde van de lening u/g bedraagt € 2.186.036 (2024: € 2.453.000). De rente van de lening is gebaseerd op de stand van de drie-maands EURIBOR-rente vermeerderd met een opslag van 1,4%. De lening loopt in 2026 af, maar de looptijd is met onbepaalde tijd verlengd.

De te vorderen overige subsidie betreft subsidie voor het project 'Herstructurering Franse Gat, deelplan Zuid' in het kader van de Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw provincie Utrecht 2021-2024. De subsidie wordt gedurende de looptijd van het project in delen uitgekeerd. De laatste termijn wordt uitgekeerd in 2028.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 7. Voorraden

(x € 1.000)

	2025	2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.258
Voorraad onderhoudsmaterialen	76	71
<b>Totaal voorraden</b>	<b>76</b>	<b>1.329</b>

Ultimo 2025 is er geen woning opgenomen in de voorraad (2024: 1 woning).

De voorraad onderhoudsmaterialen heeft betrekking op de aanwezige voorraad ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst

### Vorderingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Huurdebiteuren	614	578
Overheid	-	4
Overige vorderingen	639	730
Overlopende activa	232	654
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.485</b>	<b>1.966</b>

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. We verwachten geen vorderingen langer dan een jaar te hebben uitstaan. Bij geen van de bovenstaande groepen.

## 8. Specificatie huurdebiteuren

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Bruto huurdebiteuren</b>	896	839
<b>Verloop voorziening huurdebiteuren</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Boekwaarde per 1 januari	261	303
Dotaties	133	40
Onttrekking	-112	-82
Boekwaarde per 31 december	282	261
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>614</b>	<b>578</b>

De huurdebiteuren bestaat uit de bruto huurdebiteuren van € 896.000 (2024: € 839.000) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 282.000 (2024: € 261.000). Dit resulteert in een balanspost van € 614.000 (2024: € 578.000). Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

## 9. Specificatie vordering op overheid

(x € 1.000)

	2025	2024
Gemeente: Bijdragen WMO aanpassingen	-	4
<b>Totaal vordering op overheid</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

## 10. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-	-
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 11. Specificatie overige vorderingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Rente banken en deposito's	76	21
Schadeuitkeringen	74	159
Overige vorderingen	489	549
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>639</b>	<b>730</b>

## 12. Specificatie overlopende activa

(x € 1.000)

	2025	2024
Vooruitbetaalde bedragen	69	623
Overig	163	31
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>232</b>	<b>654</b>

## 13. Liquide middelen

(x € 1.000)

	2025	2024
Rekening-courant banken	19.158	10.481
Kas	1	2
Kruispost	2	2
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>19.161</b>	<b>10.485</b>

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 930.764 niet ter vrije beschikking. Onder de naam Huiswaarts.nu wordt het woningaanbod van diverse woningcorporaties gezamenlijk aangeboden. De baten en lasten van deze samenwerking verlopen via een separate bankrekening op naam van Veenvesters, aangezien Veenvesters penvoerder is van Huiswaarts.nu. Het saldo van deze rekening bedraagt € 930.764, dit is voor rekening en risico van de deelnemende corporaties. In het gezamenlijke bestuurlijk overleg wordt hierover verantwoording afgelegd.

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst met Veenwarmte voor het aansluiten van woningcomplexen op het warmtenet heeft Veenvesters subsidievoorschotten ontvangen. Deze subsidies zijn verstrekt ter financiering van toekomstige investeringen in de warmteaansluitingen en worden aangewend overeenkomstig de voorwaarden van de subsidieregeling en de samenwerkingsovereenkomst.

Een bedrag van € 4.567.300 van de ontvangen subsidievoorschotten is aangehouden op een afzonderlijke tijdslootspaarrekening. Als gevolg hiervan is dit saldo niet direct opvraagbaar en daarmee niet vrij beschikbaar. Conform de voorwaarden van de overeenkomst met de Rabobank geldt voor deze tijdslootspaarrekening een minimale periode van 90 dagen tussen het verstrekken van een overboekingsopdracht en de feitelijke uitvoeringsdatum.

De overige liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

## PASSIVA

### 14. Groepsvermogen

(x € 1.000)

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.234.719	1.092.258
Resultaat boekjaar	119.322	142.461
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.354.041</b>	<b>1.234.719</b>

Het gepresenteerde resultaat boekjaar bestaat geheel uit het nettoresultaat over 2025. Hiermee is de vermogensmutatie van 2025 gelijk aan het nettoresultaat van de winst-en-verliesrekening. Voor een toelichting van het groepsvermogen en de uitsplitsing hiervan wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

## 15. Voorzieningen

(x € 1.000)

	Onrendabele investerings en herstructurerings	Latente belastingverplichtingen	Overig	Totaal
Stand per 1 januari	43.315	1.243	387	44.945
Dotaties in boekjaar	6.298	338	61	6.697
Vrijval in boekjaar	-12.447	-44	0	-12.491
Onttrekking in boekjaar	-9.225	0	-15	-9.240
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>27.941</b>	<b>1.537</b>	<b>433</b>	<b>29.911</b>

De dotatie in het boekjaar inzake de onrendabele investeringen heeft betrekking op de post "Vastgoed in ontwikkeling". Het saldo van de dotaties en vrijval in het boekjaar inzake de onrendabele investeringen is verwerkt in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Van de 27,9 miljoen heeft 15,2 miljoen betrekking op het project Franse Gat met een looptijd tot 5 jaar. Hierbij houden wij rekening met oprenting en veranderingen van de disconteringsvoet (3,13% voor 2025). Het overige deel van de voorziening betreft projecten met een looptijd van 1 tot 2 jaar, deze zijn nominaal gewaardeerd.

### Samenstelling voorziening belastinglatenties (NCW)

	2025	2024
Leningenportefeuille	-288.733	-319.673
Bouwclaims	25.650	42.051
Verkoopverlies Franse Gat	-659.093	-631.851
Fiscale onderhoudsvoorziening	3.062.003	3.051.793
Rookmelders	-	-216.961
Afschrijvingspotentieel	-602.398	-681.994
<b>Totaal belastinglatenties</b>	<b>1.537.429</b>	<b>1.243.365</b>

De nominale latentie van het vastgoed in exploitatie is € 120.760.000. De contante waarde tendeert naar nihil, omdat het commerciële-fiscale verschil oneindig naar de toekomst wordt doorgeschoven.

De latenties worden gesaldeerd gepresenteerd. De latenties over 2025 betreffen per saldo een passieve latentie van € 1.537.000 die gepresenteerd zijn onder de post voorzieningen. De mutatie van de latentie in 2025 bedraagt € 294.000 en is in het fiscaal resultaat 2025 verwerkt.

Hieronder worden de diverse belastinglatenties nader toegelicht

Latenties	Toelichting
Lening portefeuille	Het tijdelijk verschil (zogenaamde disagio) van de lening portefeuille is opgenomen als actieve belastinglatentie. De netto contante waarde hiervan bedraagt € 288.733 (2024: 319.673). De nominale waarde bedraagt € 345.669 (2024: € 380.090). De looptijd van deze latentie bedraagt 20 jaar (2024: 21 jaar).
Bouwclaim	Voor het tijdelijk verschil in waardering van de bouwclaims is een passieve belastinglatentie opgenomen van € 25.650 (2024: € 42.051). De nominale waarde hiervan bedraagt € -26.715 (2024: € -44.111). De looptijd van deze latentie bedraagt 2 jaar (2024: 3 jaar).
Fiscale onderhoudsvoorziening	Vanaf 2018 is een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting. Het saldo per ultimo 2025 van deze voorziening bedraagt € 12.187.519 (2024: € 12.187.519). De fiscale onderhoudsvoorziening is contant gemaakt.
Afschrijvingspotentieel	Het tijdelijke waarderingsverschil inzake afschrijvingspotentieel bedraagt € 602.398 (2024: € 681.994). De nominale waarde hiervan bedraagt € 744.303 (2024: € 821.167). De looptijd van deze latentie bedraagt 46 jaar (2024: 52 jaar).
Rookmelders	Het standpunt met betrekking tot de activering en afschrijving van de rookmelders is gewijzigd ten opzichte van de inschatting in de fiscale positie 2024. Rookmelders zijn naar mening van de Belastingdienst geen apart bedrijfsmiddel maar dienen bij de woningen geactiveerd te worden. Waardoor Veenvesters in 2025 geen passieve belastinglatentie heeft opgenomen (2024 € 216.961). De nominale waarde hiervan bedroeg in 2024: € 224.439.
Verkoopverlies project	Voor het toekomstige fiscale verkoopverlies op het project Franse Gat is een actieve latentie gevormd sinds 2024. De netto contante waarde hiervan bedraagt € 659.093 (2024: € 631.851). De nominale waarde bedraagt € 686.465 (2024: € 668.688).
Netto contante waarde	De belastinglatentie is gewaardeerd op basis van de netto contante waarde. Hiervoor is een netto rente gehanteerd van 2,06% (2024: 1,94%).

De overige voorzieningen hebben betrekking op de toekomstige uitgaven inzake jubilea. Deze voorziening is bepaald op basis van de netto contante waarde tegen 2,45%. Deze voorziening is overwegend langlopend. Voor de onrendabele investeringen geldt een doorlooptijd van een tot twee jaar.

## 16. Langlopende schulden overheid en kredietinstellingen

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Leningen per 1 januari</b>	<b>335.534</b>	<b>340.737</b>
Nieuwe leningen	60.000	5.000
Aflossingen	-9.022	-8.976
Geamortiseerde rente	-	-1.124
Vrijval derivaat	-	-
Agio Vestialeningen	-104	-103
<b>Leningen per 31 december</b>	<b>386.408</b>	<b>335.534</b>
Aflossingen looptijd < 1 jaar	-16.070	-9.022
<b>Langlopende leningen per 31 december</b>	<b>370.337</b>	<b>326.512</b>

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd. Het agio Vestia van € 4.128.440 is hierbij buiten beschouwing gelaten:

Rentepercentages	Renteherzieningsperiode	Resterende looptijd	
Roll over	10.000 Maandelijks	0	
< 0%	8.800 van 1 tot 5 maanden	0 < 1 jaar (kortlopend)	8.070
0% - 1,5%	84.616 van 6 maanden tot 1 jaar	32.800 van 1 tot 5 jaar	41.042
1,5% - 3%	63.800 van 1 tot 5 jaar	66.200 van 5 tot 10 jaar	55.029
3% - 4%	137.700 van 5 tot 10 jaar	37.503 van 10 tot 15 jaar	55.591
4% - 5%	77.363 > 10 jaar	- van 15 tot 20 jaar	46.122
> 5%	- Geen	245.776 > 20 jaar	176.424
	<b>382.279</b>	<b>382.279</b>	<b>382.279</b>

Ultimo boekjaar beschikt de corporatie over roll-over leningen met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. Deze roll-over leningen bestaan uit een vast deel van € 2,0 miljoen en een variabel deel van € 8,0 miljoen.

Het vaste deel heeft een langlopend karakter en is derhalve gepresenteerd onder de langlopende schulden. Het variabele deel kent een periodieke renteherziening en wordt op basis van de actuele liquiditeitsprognose en het financieringsbeleid van de corporatie naar verwachting binnen twaalf maanden na balansdatum afgelost. Om die reden is het variabele deel van € 8,0 miljoen in de jaarrekening gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Deze presentatie is in overeenstemming met de geldende verslaggevingsrichtlijnen, waarbij de verwachte looptijd en aflossingsverplichtingen leidend zijn voor de classificatie van schulden.

De gemiddelde gewogen rente van de leningenportefeuille bedraagt 2,78% (2024: 2,62%). De effectieve rente bedraagt 2,45% (2024: 2,69%).

Borging van de nominale waarde van de leningen overheid en kredietinstellingen heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 382.279 (2024: € 331.302). Voor de geborgde leningen heeft Veenvesters zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 2.427 miljoen (2024: € 2.315 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

De marktwaarde van de langlopende leningen per 31-12-2025 bedraagt € 359.079.000 (2024: € 350.229.000). De marktwaarde betreft de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de IRS-rentecurve. Voor de basis-rente leningen geldt dat de marktwaarde wordt berekend tot moment van renteherziening van de liquiditeitsopslag. Voor de berekening van de marktwaarde is de OIS (overnight index swapdiscounting) rente curve gehanteerd. Bij de berekening van de marktwaarde van basisrenteleningen zijn toekomstige nog niet vastgestelde spreadvoorzieningen op 0,5% gesteld tot en met 2030, daarna hanteren wij de aangegeven parameters van het WSW.

## Vestia lening

De met de leningenruil aangetrokken lening moeten wij bij eerste verwerking in de balans waarden tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. De lening wordt gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

## Marktrisico

Veenvesters beheerst het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille, limieten te stellen aan rentebandbreedte van individuele transacties en de totale omvang per tegenpartij te maximaliseren.

## Valutarisico

Veenvesters is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

## Renterisico

Veenvesters loopt als gevolg van wijzigingen in de markttrente een renterisico over de overtollige liquide middelen die tegen een variabele rente zijn gestald bij de Rabobank. Daarnaast heeft Veenvesters een omvangrijke leningenportefeuille waarvoor tevens een renterisico geldt. Dit komt door een hoog aantal basisrenteleningen, waarvan het saldo € 110,3 miljoen bedraagt. Per financieringsbesluit maakt Veenvesters een bewuste keuze, waarvoor de criteria zijn vastgelegd in het treasurystatuut en de financieringsstrategie.

Deze omvatten:

- De financieringsbehoefte;
- De mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
- De per saldo hiermee gemoeide kosten;
- In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

## Kredietrisico en liquiditeitsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is Veenvesters sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder kent Veenvesters geen significant kredietrisico. Veenvesters heeft geen kortlopende kredietfaciliteit omdat het liquiditeitsrisico op laag wordt geschat.

## 17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

(x € 1.000)

	2025	2024
Verplichting ontstaan bij overdracht	7.060	7.585
Cumulatieve herwaarderingen	7.139	5.609
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14.199</b>	<b>13.194</b>
Afname a.g.v. teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-774	-901
<i>Waarvan historische kostprijs</i>	-424	-525
<i>Waarvan waardeverandering</i>	-350	-376
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	670	1.906
<b>Totaal mutaties in boekjaar</b>	<b>-104</b>	<b>1.005</b>
Verplichting ontstaan bij overdracht	6.636	7.060
Cumulatieve herwaarderingen	7.459	7.139
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14.095</b>	<b>14.199</b>

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV heeft doorgaans een langlopend karakter.

## 18. Overige langlopende schulden

(x € 1.000)

	2025	2024
Waarborgsommen	1.395	1.323
Glasfonds	44	69
Erfdienstbaarheid	8	8
Vooruitontvangen subsidie warmtenet	6.832	-
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>8.279</b>	<b>1.399</b>

### Vooruitontvangen subsidie warmtenet

Veenvesters heeft na het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Veenwarmte voor het aansluiten van woningcomplexen op het warmtenet subsidievoorschotten ontvangen. Deze subsidies zijn verstrekt ter financiering van toekomstige investeringen in warmteaansluitingen en worden aangewend conform de voorwaarden van de betreffende subsidieregeling.

Gezien de verwachting dat de woningcomplexen in de komende vijf jaar gefaseerd op het warmtenet worden aangesloten, zijn de ontvangen subsidievoorschotten conform RJ 270 als verplichting in de jaarrekening verwerkt en gepresenteerd onder de langlopende schulden. Deze verplichting is volledig als langlopend geclassificeerd, aangezien op balansdatum sprake is van een onzekerheid met betrekking tot het tijdstip waarop (volledige) aansluitingen op het warmtenet zullen plaatsvinden, in het bijzonder ten aanzien van realisatie in 2026.

### Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

### Glasfonds

(x € 1.000)

	2025	2024
Stand per 1 januari	69	68
Bijderagen huurders	128	119
Verantwoorde kosten t.l.v. het glasfonds	-148	-114
Verantwoorde administratiekosten t.l.v. glasfonds	-7	-6
Toevoegen rente 2,75%	2	2
<b>Stand per 31 december</b>	<b>44</b>	<b>69</b>

De stand van het glasfonds is lager dan in 2024. Het aantal reparatieverzoeken is licht toegenomen in 2025. Het fonds heeft een langjarig karakter.

## Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	2025	2024
Schulden aan kredietinstellingen	16.070	9.022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.242	2.909
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	5.061	5.190
Schulden ter zake van pensioenen	109	-
Overige schulden	3.659	2.226
Overlopende passiva	6.159	5.921
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>36.300</b>	<b>25.268</b>

De posten die opgenomen staan onder de kortlopende schulden zijn binnen een jaar ingelost.

## 19. Specificatie schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	682	3.156
Omzetbelasting	4.038	1.786
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	341	248
<b>Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>5.061</b>	<b>5.190</b>

De vennootschapsbelasting, omzetbelasting en de loonheffing en sociale premies zijn binnen een jaar ingelost.

## 20. Specificatie overige schulden

(x € 1.000)

	2025	2024
Nog af te rekenen servicekosten met huurders	1.195	589
Nog te ontvangen facturen servicekosten	752	143
Nog te ontvangen facturen accountantskosten	71	50
Nog te ontvangen facturen vastgoedprojecten	397	304
Voorschot ontvangen subsidie Energiearmoede	357	-
Nog te ontvangen facturen overig	787	1.123
Overige schulden	100	17
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>3.659</b>	<b>2.226</b>

De nog te betalen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met huurders over het boekjaar 2025. Dit betreft het verschil tussen de in rekening gebrachte voorschotten en de met huurders verrekenbare servicekosten. De verrekeningen vinden plaats binnen een jaar.

## 21. Specificatie overlopende passiva

(x € 1.000)

	2025	2024
Niet vervallen rente langlopende leningen	4.379	3.866
Vooruitontvangen huur	554	467
Te betalen vakantiedagen	292	258
Uit te keren Huiswaarts	931	1.330
Overige overlopende passiva	3	-
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>6.159</b>	<b>5.921</b>

De bovenstaande posten vinden hun betaling binnen een jaar. Met uitzondering van de post uit te keren Huiswaarts. Deze post stijgt gedurende het jaar. Als de directeur-bestuurders van Huiswaarts bepalen een gedeelte uit te keren, dan daalt het saldo. In 2025 heeft er een uitkering plaatsgevonden. Het volledige saldo van Huiswaarts heeft een langjarig karakter.

# Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Onderstaande verplichtingen hebben betrekking op de geconsolideerde jaarrekening.

## Obligo Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW)

De obligoverplichting bestaat sinds 2021 uit twee delen. Het eerste deel betreft een jaarlijkse obligoheffing. Voor 2025 bedraagt deze 0,0269% van het nominaal geborgd schuldrestant van het voorgaande boekjaar. Dit is bedoeld voor de huidige verplichtingen en eventuele eerste afspraken. Voor de komende vijf jaar is de verwachting dat er ieder jaar obligo opgehaald moet worden door het WSW in de range van 0,05-0,11%. De obligoheffing 2025 bedraagt € 91.810 (0,0269% van € 341.301.916).

Het tweede deel van de verplichting betreft een gecommiteerde obligo in de vorm van een obligolening van 2,6% van het nominaal geborgd schuldrestant van het voorgaande boekjaar. Dit wordt gebruikt als het eerste deel onvoldoende is. Er is een obligolening afgesloten van die per 30 november gewijzigd is naar een hoofdsom van € 8.874.000 bij de BNG Bank (2,6% van € 341 miljoen). Deze lening valt niet onder het borgingsplafond. Per 31-12-2025 is € 0 van deze lening daadwerkelijk opgenomen. Er is dan ook geen rente verschuldigd, maar wel een bereidstellingsvergoeding. De bereidstellingsvergoeding bedraagt 0,17% op jaarbasis over het niet opgenomen deel van het maximum.

## Voorwaardelijke verplichtingen inzake WSW-volmacht

WSW staat garant voor (borgt) leningen die Veenvesters is aangegaan voor het verkrijgen van vastgoed, het doen van investeringen in het vastgoed en het herfinancieren van leningen. Voor deze borging van leningen verlangt het WSW van Veenvesters een zekerstelling dat Veenvesters haar verplichtingen aan het WSW nakomt. Daartoe heeft Veenvesters een volmacht verstrekt aan het WSW in geval Veenvesters haar verplichtingen niet nakomt. Hiertoe is in 2021 opnieuw een hypothecaire overeenkomst opgesteld, in lijn met artikel 30 van het WSW-reglement, waarvan het WSW de begunstigde is en gerechtigd is uitgaven te verrichten vanuit deze overeenkomst. De hypotheek staat gelijk aan het saldo van leningen waarvoor WSW borg toe staat met een maximum van € 470 mln. Aanvullend is een recht van pand verleend aan het WSW op de roerende zaken, rechten en inventaris ter hoogte van maximaal € 720 mln.

## Grondtransacties

In het jaar 2005 is een aantal grondaankopen gedaan binnen Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V. Hierbij zijn tevens bij sommige aankopen afspraken gemaakt over nabetalingen bij eventuele bestemmingswijzigingen van de gronden. Ter zekerheid van het nakomen van de nabetalingsverplichting zijn aan de verkopers hypotheekrechten gegeven voor een totaalbedrag ter grootte van € 1.405.000, inclusief rente en kosten op deze gronden. Ons aandeel in de nabetalingsverplichting ten tijde van bestemmingswijziging bedraagt maximaal (zonder indexering) € 75.000. Bij één transactie is tevens een voorkeursrecht voor andere terreinen, totaal 2 ha. en 3 ca. afgesproken, waarbij als zekerheidsstelling door verkoper ten behoeve van kopers een hypotheekstelling ca. € 2.500.000 is gevestigd. In 2025 zijn er geen nieuwe ontwikkelingen.

## Investering en planmatig onderhoud verplichtingen

In de balans ultimo 2025 zijn de aangegane verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van ongeveer € 64 miljoen niet opgenomen. (2024: € 30 miljoen). Belangrijkste projecten zijn Tuinstraat met een verplichting van € 13,5 miljoen, Nieuweweg ad € 13 miljoen, Dennenlaan ad € 12 miljoen en Emmalaan ad € 10 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Daarnaast is een bedrag inzake verplichtingen van planmatig onderhoud voor een bedrag van € 2,3 miljoen opgenomen. Afwikkeling hiervan geschiedt in 2026.

## Heffing Saneringsfonds

Op aangeven van de Autoriteit woningcorporaties houdt Veenvesters er sinds 2021 in de financiële meerjarenbegroting geen rekening meer mee dat we in de komende vijf jaren saneringsheffing moeten afdragen.

## Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Veenvesters vormt samen met Patrimonium Holding en Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II BV, een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de dochtermaatschappijen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

## Veenvesters warmtetransitie

Veenvesters is in 2024 een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Veenwarmte om de warmtetransitie voor bestaande bouw in Veenendaal te versnellen met de ontwikkeling van een warmtenet in Veenendaal, waar onder andere ongeveer 1.891 huurwoningen van Veenvesters op aangesloten zullen worden. Veenvesters zal ervoor zorgdragen dat de in de woningen in de aan te sluiten complexen op het Warmtenet kunnen worden aangesloten, wat onder meer inhoudt dat zij ervoor zorgt dat de binneninstallatie van deze woningen voldoet aan de vereisten voor aansluiting.

## Lopende rechtszaken / geschillen

Geen lopende rechtszaken.

## Verstreckte zekerheden voor en door dochtermaatschappijen

### Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. te Veenendaal

In 2008 heeft Grondexploitatie Quattro Veenendaal B.V. (beherend vennoot van Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.) zich als primaire garantieggever richting de gemeente Veenendaal garant verklaard voor maximaal 50% van de financiële risico's die de gemeente loopt, voortvloeiend uit gemeentegaranties, op basis van haar in verplichtingen jegens het Ontwikkelbedrijf Veenendaal Oost Beheer B.V. (OVO) en/of Ontwikkelingsmaatschappij Veenendaal Oost C.V.

Veenvesters heeft zich richting Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. hoofdelijk aansprakelijk gesteld.

### Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. te Veenendaal

In november 2012 hebben de aandeelhouders van Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. aan de B.V. een solvabiliteitsgarantie afgegeven, welke een minimale ondergrens van het eigen vermogen van € 100.000 garandeert. Op 3 maart 2016 is in de vergadering van de aandeelhouders van Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. unaniem besloten om de door de aandeelhouders verstrekte leningen tot een bedrag van € 4.000.000 achter te stellen.

### Quattro Energie B.V. te Veenendaal

Devo is in 2021 verkocht aan de gemeente, daarmee is er een lege B.V. achtergebleven. Devo betreft de aandelen van de Duurzame Energie Voorziening Veenendaal-Oost. In het jaar 2025 is Quattro Energie B.V. geliquideerd.

### Ontwikkelingsmaatschappij Eem & Vallei II B.V.

Bij de verwerving in 2005, gezamenlijk met LPO Eemland B.V., van een stuk grond ter grootte van 3 HA gelegen aan de Cuneraweg te Rhenen, is in de koopovereenkomst een nabetalingsregeling opgenomen, welke Eem & Vallei II B.V. verplicht om bij een onherroepelijke bestemmingswijziging in

woningen/bedrijven/kantoren/ziekenhuisvoorzieningen een aanvullende betaling te verrichten van € 5,0 per m2. Hiervan komt € 75.000 voor rekening van Eem & Vallei II B.V. Ultimo 2025 is nog geen sprake van een bestemmingswijziging.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Op 9 juni 2026 is overeenstemming bereikt met een co-maker over de omvang van het bedrag dat ten onrechte door deze co-maker, voor in het verleden uitgevoerde werkzaamheden, in rekening is gebracht. Dit bedrag zal aan Veenvesters worden voldaan. De boekhoudkundige afwikkeling hiervan heeft in het boekjaar 2025 plaatsgevonden. Het bedrag dat ten onrechte in rekening is gebracht, is als verlaging van de kosten voor niet planmatig onderhoud in de winst- en verliesrekening verwerkt.

# Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

## 22. Huuropbrengsten

(x € 1.000)

	2025	2024
Woningen en woongebouwen	72.523	68.696
Onroerende zaken niet zijnde woningen	885	896
<b>Subtotaal huuropbrengsten</b>	<b>73.408</b>	<b>69.592</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-400	-474
Af: huurderiving als gevolg van oninbaarheid	-133	-39
<b>Subtotaal huurderiving</b>	<b>-533</b>	<b>-513</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>72.875</b>	<b>69.079</b>

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar gestegen met iets minder dan € 4 miljoen. De gemiddelde huuraanpassing voor het totale bezit (DAEB en niet-DAEB) per 1 juli 2025 bedroeg 4,56% (DAEB 4,59% en niet-DAEB 4,16%), dit is inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging (2024: 5,41%, DAEB 5,44% en niet-DAEB 4,89%). In het jaar 2025 is één nieuwbouwproject opgeleverd met in totaal 28 eengezinswoningen en 1 BOG object getransformeerde naar 10 meergezinswoningen. De totale huurderiving in 2025 bedraagt 0,73% (2024: 0,76%) van de bruto huuropbrengst. De huurderiving is in 2025 vergelijkbaar met 2024.

## Bruto huuropbrengsten per gemeente

(x € 1.000)

	2025	2024
Gemeente Veenendaal	72.945	69.151
Gemeente Scherpenzeel	309	296
Gemeente Rhenen	154	145
<b>Totaal bruto huuropbrengsten per gemeente</b>	<b>73.408</b>	<b>69.592</b>

## 23. Opbrengst servicecontracten

(x € 1.000)

	2025	2024
In rekening gebrachte servicekosten	4.402	5.235
Deriving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-	-
Opbrengst niet af te rekenen servicekosten	-35	-17
<b>Totaal opbrengst service contracten</b>	<b>4.367</b>	<b>5.218</b>

## 24. Lasten service contracten

(x € 1.000)

	2025	2024
Verrekenbare servicekosten	-4.402	-5.235
Niet-verrekenbare servicekosten	-212	-168
Kosten eigen complexbeheerders en huisbewaarders	-87	-83
Verrekend met huurders via de servicekosten	164	85
<b>Dekkingsresultaat directe medewerkers</b>	<b>77</b>	<b>2</b>
Toegerekende personeelskosten	-70	-62
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-22	-24
Verrekend met huurders via de servicekosten	79	79
<b>Dekkingsresultaat indirecte medewerkers</b>	<b>-13</b>	<b>-7</b>
Lasten onderhoudsabonnement (niet afrekenbaar)	-	-
<b>Totaal servicecontracten</b>	<b>-4.550</b>	<b>-5.408</b>

De in rekening gebrachte servicekosten worden per saldo afgerekend met de huurders.

## 25. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(x € 1.000)

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	-2.764	-2.816
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-1.577	-1.617
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-4.341</b>	<b>-4.433</b>

De toegerekende kosten voor personeel, overige organisatie en afschrijving hebben betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

## 26. Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)

	2025	2024
Planmatig onderhoudskosten	-22.055	-13.307
Niet planmatig onderhoudskosten	-6.251	-5.687
Toegerekende personeelskosten	-3.064	-2.516
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-1.664	-1.699
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-33.034</b>	<b>-23.209</b>

## 27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)

	2025	2024
Onroerendezaakbelasting	-3.459	-2.900
Verzekeringen	-415	-438
Bijdrage in de beheerskosten VVE	-110	-114
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-139	-111
Contributie Aedes	-73	-71
<b>Totaal overige directe operationele lasten</b>	<b>-4.196</b>	<b>-3.634</b>

## 28. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

(x € 1.000)

	2025	2024
Bruto opbrengst verkopen	1.723	-
Af: direct toerekenbare kosten incl huurderiving	-	-
	<b>1.723</b>	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Af: boekwaarde	-1.133	-
Totaal toegerekende kosten en boekwaarde verkopen	<b>-1.133</b>	-
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>590</b>	-

## 29. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Opbrengst verkopen bestaand bezit in exploitatie	4.943	4.768
Af: toerekenbare verkoopkosten	-188	-123
<b>Totaal verkoopopbrengst</b>	<b>4.755</b>	<b>4.645</b>
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-2.917	-2.864
Toegerekende personeelskosten	-19	-17
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-6	-7
Totaal toegerekende kosten en boekwaarde verkopen	<b>-2.942</b>	<b>-2.888</b>
<b>Totaal van netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.813</b>	<b>1.757</b>
Aantal verkochte woningen uit exploitatie	11	11
Aantal verkochte parkeergelegenheden uit exploitatie	2	5
<b>Totaal verkopen bezit in exploitatie</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
Verkocht bezit niet in exploitatie (voorraad)	3	3
<b>Totaal aantal verkochte eenheden</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

### 30. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2025	2024
Project Tuinstraat	1.264	-1.979
Project Industrielaan	-	-530
Project: Franse gat	2.755	-518
Project Nieuweweg 220-226	1.366	-3.001
Project Tamarinde Engelenburg	-2.303	-2.066
Project Groenpoort 40 app	1.140	-1.281
Project Rembrandtpark	755	-12.630
Project Keucheniusstraat- Dr Kuiperstraat	3.381	-4.621
Project Emmalaan	240	-699
Project De Nijverheid	1.143	-2.175
Project Vliegenzwam	-110	-174
Groenpoort kavel 1	-799	-
Zandstraat 54	-230	-
Ambachtstraat	-542	-
Zonnebloem 2-28 II sloop-nieuwbouw	-227	-
Dennenlaan/Sparrenlaan	-1.674	-
Overige investeringen activa in exploitatie	-3.613	-3.854
Sloop Emmalaan	-1.995	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<b>551</b>	<b>-33.528</b>

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille hebben met name betrekking op de onrendabele top van investeringen in ons vastgoed.

### 31. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2025	2024
DAEB-vastgoedbeleggingen	96.279	144.530
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	4.851	7.759
Materiële vaste activa	11	41
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>101.141</b>	<b>152.330</b>

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat, welke ten gunste komt van het resultaat. De oorzaken worden bij het onder analyse verschillen woongelegenheden toegelicht.

### 32. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

(x € 1.000)

	2025	2024
Effect waardering op vastgoedportefeuille in boekjaar (activa)	740	2.058
Effect waardering op vastgoedportefeuille in boekjaar (passiva)	-709	-1.889
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV</b>	<b>31</b>	<b>169</b>

Jaarlijks wordt de waardering van de vastgoedportefeuille welke zijn verkocht onder voorwaarden geactualiseerd. Deze actualisatie heeft dan betrekking op de waardeontwikkeling van het vastgoed in de regio Veenendaal en het effect hiervan op de portefeuille. In 2025 is een gemiddelde herwaardering van 5,4% (2024: 16,5%) verwerkt in de portefeuille.

### 33. Nettoresultaat overige activiteiten

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Opbrengsten</b>		
Overige bedrijfsopbrengsten	734	652
<b>Totaal</b>	<b>734</b>	<b>652</b>
<b>Kosten</b>		
Kosten overige activiteiten	-276	-101
Toegerekende personeelskosten	-30	-28
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-23	-34
<b>Totaal</b>	<b>-329</b>	<b>-163</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>405</b>	<b>489</b>

### 34. Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	2025	2024
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.427	1.266
Toegerekende personeelskosten	-3.339	-2.698
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-710	-637
Vacatiegelden Raad van Commissarissen	-93	-86
Overige bestuurskosten	-40	-43
Heffing woonautoriteit	-58	-51
Borgstellingsvergoeding WSW	-178	-177
Accountantskosten	-225	-
Taxatiekosten	-55	-
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-3.271</b>	<b>-2.426</b>

### 35. Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)

	2025	2024
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-98	-102
Mens gerelateerde leefbaarheid	-102	-76
Toegerekende personeelskosten	-608	-429
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-223	-192
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.031</b>	<b>-798</b>

### 36. Waardeverandering financiële vaste activa

(x € 1.000)

	2025	2024
Waardeverandering van financieel instrument	-	1.124
<b>Totaal overige rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>-</b>	<b>1.124</b>

### 37. Overige rentebaten en soortgelijke Kosten

(x € 1.000)

	2025	2024
Rentebaten rekening-courant en deposito's	44	56
Overige rentebaten	285	305
<b>Totaal overige rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>329</b>	<b>361</b>

### 38. Rentelasten en soortgelijke kosten

(x € 1.000)

	2025	2024
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-9.331	-8.897
Geamortiseerde rente langlopende schulden	104	103
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Bankkosten	-28	-25
Overig	-2	-13
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-9.257</b>	<b>-8.832</b>

### 39. Belastingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Mutatie latente belastingen	-294	-70
Vennootschapsbelasting 2022	-	15
Vennootschapsbelasting 2023	-40	11
Vennootschapsbelasting 2024	-171	-7.025
Vennootschapsbelasting 2025	-4.269	-
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-4.774</b>	<b>-7.069</b>

## Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk over 2025 bedraagt 3,85% (2024: 4,73%)

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>	<b>124.097</b>	<b>149.530</b>
<b>Af:</b>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-101.161	-152.457
Afschrijvingen	-338	-868
Verkopen	-2.770	-2.177
Overige bedrijfslasten	0	-35
Kleinschaligheidsaftrek	-12	-19
Onderhoudslasten	-2.883	-61
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-124	-124
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-2.269	0
Resultaat deelnemingen	-115	-1.147
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-104	-1.124
Overige waardeveranderingen	-551	0
<b>Subtotaal</b>	<b>-110.327</b>	<b>-158.012</b>
<b>Bij:</b>		
Overige waardeveranderingen	0	33.528
Overige personeelslasten	46	0
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	25	22
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	2.517	1.784
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	245	259
Verkopen	0	171
<b>Subtotaal</b>	<b>2.833</b>	<b>35.765</b>
<b>Totaal fiscaal resultaat</b>	<b>16.603</b>	<b>27.282</b>
Mutatie compensabele verliezen	0	0
<b>Totaal belastbaar bedrag</b>	<b>16.603</b>	<b>27.282</b>

## 40. Resultaat deelnemingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	27	14
Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.	1.647	1.257
Dividend	-	-
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>1.674</b>	<b>1.271</b>

## Toelichting categoriale indeling

In onderstaand overzicht zijn de totale Lonen & Salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfslasten gepresenteerd op basis van de categoriale indeling. Afzonderlijke presentatie hiervan is van toepassing omdat deze niet in alle gevallen afzonderlijk te herleiden zijn vanuit de winst- en verliesrekening.

## Lonen & Salarissen

(x € 1.000)

	2025	2024
Salarissen	6.699	6.051
Sociale lasten	1.091	968
Pensioenlasten	821	687
<b>Totaal lonen &amp; salarissen</b>	<b>8.611</b>	<b>7.706</b>

## Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar het aantal vaste fte's 94,1 (2024: 88,4). Geen van deze werknemers is buiten Nederland werkzaam. De personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionelegebieden:

(x € 1.000)

	2025	2024
Directie en staf	11,1	10,7
Klantbedrijf	50,9	49,3
Vastgoed	15,2	13,0
Financiën & Control	16,9	15,4
<b>Totaal formatie (Fte's)</b>	<b>94,1</b>	<b>88,4</b>

## Pensioenlasten

Veevesters heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2025 134,9% (2024: 130,3%). De beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 104,2%. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Op een langere termijn ligt de vereiste beleidsdekkingsgraad op 126,1%. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Aan het personeel is een pensioen toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrage aan pensioenuitvoerder. Voor de pensioenregeling betaalt Veevesters verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappij.

Behalve de betaling van premies heeft Veevesters geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Veevesters heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

## Afschrijvingen materiële vaste activa

(x € 1.000)

	2025	2024
Gebouwen	-212	-216
Automatisering	-35	-36
Inventaris	-144	-122
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>-391</b>	<b>-374</b>

## Overige bedrijfslasten

(x € 1.000)

	2025	2024
Overige personeelskosten	-2.265	-1.512
Bestuurskosten	-134	-129
Huisvestingskosten	-273	-231
Kantoorkosten	-248	-230
Automatiseringskosten	-1.318	-1.135
Huurdersvereniging & PR	-29	-30
Woningaanbodstelsel	211	-24
Algemene kosten technische dienst	-172	-38
Algemene kosten	-889	-1.228
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>-5.117</b>	<b>-4.557</b>

## Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht. Het betreft hier de verantwoorde kosten welke zijn toegerekend naar het betreffende boekjaar.

(x € 1.000)

	2025	2024
Controle jaarrekening	-208	-150
Andere controleopdrachten	-17	-16
Fiscale advisering	-	-
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>-225</b>	<b>-166</b>

# Enkelvoudige balans per 31 december 2025 voor resultaat bestemming

## Activa

(x € 1.000)

Ref:		2025	2024
	<b>Vaste Activa</b>		
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.610.146	1.507.781
1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.181	91.731
2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.035	15.109
2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	63.268	10.632
	<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.783.630</b>	<b>1.625.253</b>
	<b>Materiële vaste activa</b>		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.563	1.913
	<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>1.563</b>	<b>1.913</b>
	<b>Financiële vaste activa</b>		
3	Andere deelnemingen	15	15
3	Overige vorderingen	1.116	1.438
	<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>1.131</b>	<b>1.453</b>
	<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.786.324</b>	<b>1.628.619</b>
	<b>Vlottende activa</b>		
	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.258
	Overige voorraden	76	71
	<b>Totaal van voorraden</b>	<b>76</b>	<b>1.329</b>
	<b>Vorderingen</b>		
	Huurdebiteuren	614	578
	Overheid	-	4
4	Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.839	5.300
5	Overige vorderingen	639	780
	Overlopende activa	232	654
	<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>8.324</b>	<b>7.316</b>
6	<b>Liquide middelen</b>	<b>18.239</b>	<b>9.757</b>
	<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>26.639</b>	<b>18.402</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>1.812.963</b>	<b>1.647.021</b>

## Passiva

(x € 1.000)

Ref:	2025	2024
<b>7</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	968.251	882.542
Overige reserves	266.468	209.716
Resultaat na belastingen boekjaar	119.322	142.461
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.354.041</b>	<b>1.234.719</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27.941	43.315
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.537	1.243
Overige voorzieningen	433	387
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>29.911</b>	<b>44.945</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden kredietinstellingen	370.337	326.512
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	14.095	14.199
Overige langlopende schulden	8.279	1.399
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>392.711</b>	<b>342.110</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	16.070	9.022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.242	2.890
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	5.061	5.190
Schulden ter zake van pensioenen	109	-
8 Overige schulden	3.659	2.226
Overlopende passiva	6.159	5.921
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>36.300</b>	<b>25.249</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.812.963</b>	<b>1.647.023</b>

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

Ref:		2025	2024
	Huuropbrengsten	72.875	69.079
	Opbrengst servicecontracten	4.367	5.218
	Lasten servicecontracten	-4.550	-5.408
	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.341	-4.434
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.034	-23.209
	Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-4.196	-3.634
	<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>31.121</b>	<b>37.613</b>
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.723	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.133	-
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>590</b>	
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.755	4.645
	Toegerekende organisatiekosten	-25	-24
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.917	-2.864
	<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.813</b>	<b>1.757</b>
9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	551	-33.528
10	Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.130	152.289
	Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	31	169
	<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>101.712</b>	<b>118.930</b>
	Opbrengst overige activiteiten	414	658
11	Kosten overige activiteiten	-44	-42
	<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>370</b>	<b>615</b>
	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.271</b>	<b>-2.426</b>
	<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.031</b>	<b>-798</b>
	Wijzigingen in de waarde van financiële instrumenten	-	1.124
12	Overige rentebaten en soortgelijke kosten	510	646
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.257	-8.832
	<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-8.747</b>	<b>-7.062</b>
	<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>122.557</b>	<b>148.629</b>
	Belastingen	-4.774	-7.069
13	Resultaat deelnemingen	1.539	901
	<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>119.322</b>	<b>142.461</b>

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Veenvesters is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet normering topinkomens (WNT). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

## Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Veenvesters.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Veenvesters geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

## Herwaarderingsreserve

Veenvesters vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2025

## ACTIVA

### 1. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(x € 1.000)

	DAEB		Niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgsprijs	684.436	663.841	57.764	54.513
Cumulatieve herwaarderingen	835.326	700.097	38.359	30.688
Waardevermindering renovatieprojecten	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-11.982	-14.572	-4.392	-4.206
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>1.507.780</b>	<b>1.349.366</b>	<b>91.731</b>	<b>80.995</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringen	10.052	7.182	66	163
Onttrekkingen voorzieningen ORT	-	-	-	-
Investeringen oplveringen nieuwbouw	9.232	13.907	466	3.818
Mutatie waardevermindering renovatieprojecten	-5.427	-	-	-
Desinvestering en buitengebruikstelling herw.	-3.075	-1.532	372	-23
Desinvestering en buitengebruikstelling	-902	-494	-2.098	-730
Overboeking ORT van vastgoed in ontwikkeling	-230	-544	-160	-208
Overige waardeveranderingen	-3.564	-4.634	-47	-44
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	96.279	144.530	4.851	7.759
Mutatie voorziening ORT	-	-	-	-
<b>Totaal mutaties in boekjaar</b>	<b>102.365</b>	<b>158.415</b>	<b>3.450</b>	<b>10.735</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgsprijs	702.818	684.436	56.198	57.764
Cumulatieve herwaarderingen	917.213	835.326	42.640	38.359
Waardevermindering renovatieprojecten	-	-	-	-
Waardeverminderingen	-9.885	-11.982	-3.657	-4.392
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.610.146</b>	<b>1.507.780</b>	<b>95.181</b>	<b>91.731</b>

## 2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	24.006	27.451
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.374	-11.446
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>10.632</b>	<b>16.005</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	65.786	14.353
Subsidies	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-9.751	-17.798
Overboeking naar activa ORT in exploitatie	390	752
Overige waardeveranderingen	-3.789	-2.680
Tegenboeking investering GREX	-3.275	-
Tegenboeking ORT GREX	3.275	-
<b>Saldo</b>	<b>52.636</b>	<b>-5.373</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	76.766	24.006
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.498	-13.374
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>63.268</b>	<b>10.632</b>

## 3. Financiële vaste activa

(x € 1.000)

	Andere deelneming	Overige subsidie	BWS subsidie	Totaal
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>15</b>	<b>675</b>	<b>763</b>	<b>1.453</b>
Investerings	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-
Rente/Dividend	-	-	44	44
Desinvesteringen	-	-122	-244	-366
Voorziening voor mogelijk oninbaar	-	-	-	-
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>15</b>	<b>553</b>	<b>563</b>	<b>1.131</b>
<b>Vorderingen &lt; 1 jaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196</b>	<b>196</b>

De overige deelnemingen hebben betrekking op Patrimonium Holding BV en Woningnet NV, echter is het aandeel van Woningnet NV nagenoeg nihil (0,29%). Het aandeel van Veevesters in Patrimonium Holding BV staat hieronder weergegeven:

Deelneming	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen
Patrimonium Holding B.V.	100,00%	1.539	-3.269

## Vorderingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Huurdebiteuren	614	578
Overheid	-	4
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.839	5.300
Vorderingen ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	639	780
Overlopende activa	232	654
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>8.324</b>	<b>7.316</b>

## 4. Specificatie vorderingen op groepsmaatschappijen

(x € 1.000)

	2025	2024
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V.	7.614	7.614
Patrimonium Holding B.V.	2.494	2.494
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>10.108</b>	<b>10.108</b>
Af: voorziening deelnemingen voor mogelijke oninbaarheid	-3.269	-4.808
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>6.839</b>	<b>5.300</b>

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen rekening-courant verhoudingen. Deze vorderingen op groepsmaatschappijen hebben een langlopend karakter. De voorziening voor mogelijke oninbaarheid heeft volledig betrekking op het negatief eigen vermogen van Patrimonium Holding B.V.

## 5. Specificatie overige vorderingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Rente banken en deposito's	76	21
Overige vorderingen	489	600
Schadeuitkeringen	74	159
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>639</b>	<b>780</b>

## 6. Liquide middelen

(x € 1.000)

	2025	2024
Rekening-courant banken	18.236	9.753
Kas	1	2
Kruispost (pinautomaat)	2	2
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>18.239</b>	<b>9.757</b>

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 930.764 niet ter vrije beschikking. Onder de naam Huiswaarts.nu wordt het woningaanbod van diverse woningcorporaties gezamenlijk aangeboden. De baten en lasten van deze samenwerking verlopen via een separate bankrekening op naam van Veenvesters, aangezien Veenvesters penvoerder is van Huiswaarts.nu. Het saldo van deze rekening bedraagt € 930.764, dit is voor rekening en risico van de deelnemende corporaties. In het gezamenlijke bestuurlijk overleg wordt hierover verantwoording afgelegd.

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst met Veenwarmte voor het aansluiten van woningcomplexen op het warmtenet heeft Veenvesters subsidievoorschotten ontvangen. Deze subsidies zijn verstrekt ter financiering van toekomstige investeringen in de warmteaansluitingen en worden aangewend overeenkomstig de voorwaarden van de subsidieregeling en de samenwerkingsovereenkomst.

Een bedrag van € 4.567.300 van de ontvangen subsidievoorschotten is aangehouden op een afzonderlijke tijdslotspaarrekening. Als gevolg hiervan is dit saldo niet direct opvraagbaar en daarmee niet vrij beschikbaar. Conform de voorwaarden van de overeenkomst met de Rabobank geldt voor deze tijdslotspaarrekening een minimale periode van 90 dagen tussen het verstrekken van een overboekingsopdracht en de feitelijke uitvoeringsdatum.

De overige liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)

	2025	2024
Herwaarderingsreserve	968.251	882.542
Overige reserves	266.468	209.716
Resultaat boekjaar	119.322	142.461
<b>Eigen vermogen 31 december</b>	<b>1.354.041</b>	<b>1.234.719</b>

In het onderstaande overzicht is het verloop van de herwaarderingsreserve nader weergegeven:

(x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onr. Zaken verkocht onder voorw.	Voorraden	Totaal alle rubrieken
<b>Stand per 1 januari 2024</b>	<b>700.097</b>	<b>30.688</b>	<b>6.350</b>	-	<b>737.135</b>
Gerealiseerd door verkoop	-725	-70	-445	-	-1.240
Gerealiseerd door sloop	-	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	136.763	7.741	2.143	-	146.647
Overboeking naar voorraad	-808	-	-	808	-
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>835.327</b>	<b>38.359</b>	<b>8.048</b>	<b>808</b>	<b>882.542</b>
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>835.327</b>	<b>38.359</b>	<b>8.048</b>	<b>808</b>	<b>882.542</b>
Gerealiseerd door verkoop	-575	-226	-420	-808	-2.029
Gerealiseerd door sloop	-	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	82.461	4.507	770	-	87.738
Overboeking naar voorraad	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>917.213</b>	<b>42.640</b>	<b>8.398</b>	<b>0</b>	<b>968.251</b>

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>209.716</b>	<b>478.376</b>
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	142.461	-123.253
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.029	1.240
Vorming herwaarderingsreserve	-87.738	-146.647
<b>Stand 31 december</b>	<b>266.468</b>	<b>209.716</b>

## Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bijdrage van € 119.322.000 (2024: € 142.461.000) geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is niet in de jaarrekening verwerkt. De jaarrekening 2025 is vastgesteld door de raad van commissarissen en heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het gedane voorstel

## Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	2025	2024
Schulden aan kredietinstellingen	16.070	9.022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.242	2.890
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	5.061	5.190
Schulden ter zake van pensioenen	109	-
Overige schulden	3.659	2.226
Overlopende passiva	6.159	5.921
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>36.300</b>	<b>25.249</b>

## 8. Specificatie overige schulden

(x € 1.000)

	2025	2024
Afrekening servicekosten met huurders	1.195	589
Nog te ontvangen facturen accountantskosten	71	50
Voorschot ontvangen subsidie Energiearmoede	357	-
Nog te ontvangen facturen overig	787	1.123
Nog te ontvangen facturen servicekosten	752	143
Nog te ontvangen facturen vastgoedprojecten	397	304
Overige schulden	100	17
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>3.659</b>	<b>2.226</b>

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025

## 9. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2025	2024
Project Tuinstraat	1.264	-1.979
Project: Industrielaan	-	-530
Project De Nijverheid	1.143	-2.175
Project Nieuweweg 220-226	1.366	-3.001
Project Tamarinde Engelenburg	-2.303	-2.066
Project Groenpoort 40 app	1.140	-1.281
Project Rembrandtpark	755	-12.630
Project: Franse Gat overall	2.755	-518
Sloop Emmalaan	-1.995	-
Project Keucheniusstraat- Dr Kuiperstraat	3.381	-4.621
Project Emmalaan	240	-699
Project Vliegenzwam	-110	-174
Groenpoort kavel 1	-799	-
Zandstraat 54	-230	-
Ambachtstraat	-542	-
Zonnebloem 2-28 II sloop-nieuwbouw	-227	-
Dennenlaan/Sparrenlaan	-1.674	-
Overige investeringen activa in exploitatie	-3.613	-3.854
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<b>551</b>	<b>-33.528</b>

## 10. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2025	2024
DAEB-vastgoedbeleggingen	96.279	144.530
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	4.851	7.759
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>101.130</b>	<b>152.289</b>

## 11. Nettoresultaat overige activiteiten

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Opbrengsten</b>		
Beheervergoeding dochtermaatschappijen	8	14
Overige bedrijfsopbrengsten	406	644
<b>Totaal</b>	<b>414</b>	<b>658</b>
<b>Kosten</b>		
Toegerekende personeelskosten	-30	-28
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-14	-15
<b>Totaal</b>	<b>-44</b>	<b>-42</b>
<b>Totaal nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>370</b>	<b>615</b>

## 12. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)

	2025	2024
Rentebaten rekening-courant	44	56
Overige rentebaten	466	590
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>510</b>	<b>646</b>

## 13. Resultaat deelnemingen

(x € 1.000)

	2025	2024
Patrimonium Holding B.V.	1.539	901
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>1.539</b>	<b>901</b>

### Afzonderlijke primaire overzichten

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 heeft Veenvesters onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB-tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Grondslagen voor splitsing DAEB en niet-DAEB activiteiten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: balans DAEB en NIET-DAEB per 31 december 2025, winst-en-verliesrekening DAEB en NIET-DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht DAEB en NIET-DAEB over 2025. Bij het opstellen van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de NIET-DAEB tak zijn toegerekend naar de NIET-DAEB balans.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de NIET-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeling/verhouding kostenfactoren activa in exploitatie
- De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden jaarlijks als betaald verondersteld (boekhoudkundig) met uitzondering van de componenten afschrijvingen, waarde mutatie vastgoedportefeuille en boekwaarde verkocht bezit in exploitatie. Het resultaat in de winst-en-verliesrekening (m.u.v. benoemde componenten) is derhalve gelijk aan de exploitatiekasstroom van de NIET-DAEB tak.
- De administratie van de NIET-DAB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak. De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden vervolgens op basis van bovenstaande uitgangspunten verwerkt in de NIET-DAEB administratie.

# DAEB- / niet-DAEB-tabellen

## Enkelvoudige balans DAEB 31 december 2025

### Activa

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.610.146	1.507.781
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	63.224	10.412
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.673.370</b>	<b>1.518.193</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.247	1.460
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>1.247</b>	<b>1.460</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Nettovermogenswaarde Niet-DAEB tak	99.313	90.599
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.150	14.150
Latente belastingvorderingen	-	-
Overige vorderingen (Te vorderen BWS-subsidies)	1.116	1.439
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>112.579</b>	<b>106.188</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.787.196</b>	<b>1.625.841</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	980
Overige voorraden	76	71
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>76</b>	<b>1.051</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	614	578
Overheid	-	4
Overige vorderingen	639	780
Overlopende activa	232	654
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>1.485</b>	<b>2.016</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>11.024</b>	<b>4.247</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>12.585</b>	<b>7.314</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.799.781</b>	<b>1.633.155</b>

## Passiva

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	968.251	882.542
Overige reserves	266.468	209.716
Resultaat na belastingen boekjaar	119.322	142.461
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>1.354.041</b>	<b>1.234.719</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	27.941	43.315
Latente belastingverplichtingen	2.450	2.069
Overige voorzieningen	433	387
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>30.824</b>	<b>45.771</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	370.337	326.512
Overige langlopende schulden	8.279	1.399
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>378.616</b>	<b>327.911</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	16.070	9.022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.242	2.889
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	5.061	4.696
Schulden ter zake van pensioenen	109	-
Overige schulden	3.659	2.226
Overlopende passiva	6.159	5.921
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>36.300</b>	<b>24.754</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.799.781</b>	<b>1.633.155</b>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025 DAEB

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	68.580	65.001
Opbrengst servicecontracten	4.371	5.218
Lasten servicecontracten	-4.527	-5.355
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.080	-4.174
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.640	-22.172
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.985	-3.433
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.719</b>	<b>35.085</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.723	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.133	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>590</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.151	2.205
Toegerekende organisatiekosten	-24	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.016	-1.105
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.111</b>	<b>1.078</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	591	-33.107
Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.279	144.530
<b>Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>96.870</b>	<b>111.423</b>
Opbrengst overige activiteiten	276	470
Kosten overige activiteiten	-41	-40
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>235</b>	<b>430</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.042</b>	<b>-2.237</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-974</b>	<b>-749</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	-	1.124
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	210	196
Rentebaten interne lening	537	614
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.257	-8.832
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-8.510</b>	<b>-6.898</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>114.999</b>	<b>138.132</b>
Belastingen	-4.391	-7.064
Resultaat uit Niet-DAEB tak	8.714	11.393
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>119.322</b>	<b>142.461</b>

## Enkelvoudige balans Niet-DAEB 31 december 2025

### Activa

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.181	91.731
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	15.035	15.109
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44	220
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>110.260</b>	<b>107.060</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	316	453
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>316</b>	<b>453</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	15	15
Latente belastingvorderingen	913	827
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>928</b>	<b>842</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>111.504</b>	<b>108.355</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	278
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>-</b>	<b>278</b>
<b>Vorderingen</b>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.839	5.300
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>6.839</b>	<b>5.300</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.215</b>	<b>5.509</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>14.054</b>	<b>11.087</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>125.558</b>	<b>119.442</b>

## Passiva

(x € 1.000)

	2025	2024
<b><i>Eigen vermogen</i></b>		
Herwaarderingsreserve	51.038	46.407
Overige reserves	39.561	32.799
Resultaat na belastingen boekjaar	8.714	11.393
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>99.313</b>	<b>90.599</b>
<b><i>Langlopende schulden</i></b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	14.095	14.199
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.150	12.150
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>24.245</b>	<b>26.349</b>
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	494
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.000	2.000
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.000</b>	<b>2.494</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>125.558</b>	<b>119.442</b>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025 NIET-DAEB

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	4.295	4.078
Opbrengst servicecontracten	-4	-
Lasten servicecontracten	-23	-53
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-261	-259
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.394	-1.037
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-211	-201
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.402</b>	<b>2.528</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.604	2.440
Toegerekende organisatiekosten	-1	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.901	-1.759
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>702</b>	<b>679</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38	-421
Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.851	7.759
Niet-realiseerde waardeveranderingen VOV	31	169
<b>Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>4.844</b>	<b>7.507</b>
Opbrengst overige activiteiten	138	187
Kosten overige activiteiten	-3	-2
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>135</b>	<b>185</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-229</b>	<b>-189</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-57</b>	<b>-49</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	300	450
Rentelasten en soortgelijke kosten	-537	-614
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-237</b>	<b>-164</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>7.560</b>	<b>10.497</b>
Belastingen	-385	-5
Resultaat deelnemingen	1.539	901
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>8.714</b>	<b>11.393</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2025 DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	68.630	64.924
Vergoedingen	4.977	5.154
Overheidsontvangsten	7.164	8
Overige bedrijfsontvangsten	379	497
Vennootschapsbelasting	-	-
Ontvangen interest	692	766
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>81.842</b>	<b>71.349</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-7.998	-7.405
Onderhoudsuitgaven	-28.535	-15.705
Overige bedrijfsuitgaven	-13.275	-11.420
Betaalde interest	-8.820	-8.687
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-265	-260
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-195	-204
Vennootschapsbelasting	-6.460	-3.445
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-65.548</b>	<b>-47.126</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.294</b>	<b>24.223</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.151	2.207
Verkoopontvangsten grond	1.723	-
(Des)Investerings overig	-	691
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>3.874</b>	<b>2.898</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-57.550	-13.321
Verbeteruitgaven	-7.036	-6.899
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-	-652
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-1.783	-
Investerings overig	-	25
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-66.369</i>	<i>-20.847</i>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-62.495</b>	<b>-17.949</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	2.000	2.000
Uitgaven overig	-	-35
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>2.000</b>	<b>1.965</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-60.495</b>	<b>-15.984</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		

	2025	2024
Nieuwe te borgen leningen	60.000	5.000
Aflossingen geborgde leningen	-9.022	-8.976
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>50.978</b>	<b>-3.976</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>6.777</b>	<b>4.264</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.247	-17
Geldmiddelen aan het eind van de periode	11.024	4.247
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>6.777</b>	<b>4.264</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2025 NIET-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	4.295	4.078
Vergoedingen	-4	-
Overige bedrijfsontvangsten	138	194
Ontvangen interest	301	450
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>4.730</b>	<b>4.722</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-472	-418
Onderhoudsuitgaven	-806	-810
Overige bedrijfsuitgaven	-447	-430
Betaalde interest	-538	-614
Sector specifieke heffing	-7	-5
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-6	-11
Vennootschapsbelasting	-494	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-2.770</b>	<b>-2.288</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.960</b>	<b>2.434</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur en niet woongelegenheden	1.195	1.152
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	1.409	1.325
(Des)investeringen overig	-	-
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>2.604</b>	<b>2.477</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-	-658
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-162
Aankoop woon en niet-woongelegenheden	-	-389
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-817	-884
Investeringen overig	-41	-134
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-858</b>	<b>-2.227</b>
<b>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>1.746</b>	<b>250</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>1.746</b>	<b>250</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossingen interne leningen	-2.000	-2.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.000</b>

	2025	2024
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>1.706</b>	<b>682</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.509	4.827
Geldmiddelen aan het eind van de periode	7.215	5.509
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>1.706</b>	<b>682</b>

# Overige toelichtingen

## Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Veenvesters van toepassing zijnde regelgeving.

De WNT is van toepassing op Woningstichting Veenvesters. Het voor Woonstichting Veenvesters toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 op basis van klasse F zoals bedoeld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met de vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2025.

Veenvesters heeft de FLOW-premie van de bestuurder niet aangewezen als eindheffingsloon en deze is meegenomen in de WKR/vrije ruimte conform voorgaande jaren (2025: € 136,08 en 2024: € 127,32)

De bezoldiging van de bestuurder van Veenvesters is als volgt:

<i>bedragen x € 1</i>	
<b>Gegevens 2025</b>	<b>T.C.M. van Haarst</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur/bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.190
Beloningen betaalbaar op termijn	22.518
<i>Subtotaal</i>	<i>205.708</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>205.708</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.

bedragen x € 1

**Gegevens 2024**

T.C.M. van Haarst

<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur/bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.190
Beloningen betaalbaar op termijn	22.518
<i>Subtotaal</i>	<i>205.708</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>205.708</b>

Voor het boekjaar 2025 en 2024 is het maximum niet overschreden.

bedragen x € 1

**Gegevens 2025**

H.B.I. de Lange

G. Topper

C. Karharman

<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 / 31-12	01-04 / 31-12	01-01 / 12-06
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	24.720	12.360	7.416
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	15.521	9.199
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>24.720</b>	<b>12.360</b>	<b>7.416</b>
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.

bedragen x € 1

**Gegevens 2024**

H.B.I. de Lange

G. Topper

C. Karharman

<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 / 31-12	N.v.t.	01-01 / 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	23.400	N.v.t.	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	N.v.t.	19.500

bedragen x € 1

<b>Gegevens 2025</b>	<b>A.M. Reintjes</b>	<b>W. van Olst</b>	<b>C. Oude Veldhuis</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 / 19-03	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	3.522	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.402	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	3.522	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

bedragen x € 1

<b>Gegevens 2024</b>	<b>A.M. Reintjes</b>	<b>W. van Olst</b>	<b>C. Oude Veldhuis</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 / 01-01	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500	19.500

bedragen x € 1

<b>Gegevens 2025</b>	<b>G.H.F. Boekhoff</b>		
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-04 / 31-12		
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	12.360		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.521		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		
<b>Bezoldiging</b>	12.360		
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.		

bedragen x € 1

Gegevens 2024

G.H.F. Boekhoff

<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.

Voor het boekjaar 2025 en het jaar 2024 is het individueel maximum niet overschreden en er is geen sprake van een onverschuldigd betaald bedrag.

## Verklaring (opmaken) bestuur

Veenendaal, 16 juni 2026 – origineel getekend door:

T.C.M. van Haarst, directeur/bestuurder

## Verklaring (vaststellen) Raad van Commissarissen

Veenendaal, 16 juni 2026 – origineel ondertekend door:

H.B.I. de Lange, voorzitter

G.J. Topper

G.H.F. Boekhoff

M.C. Oude Veldhuis

W. van Olst

## **9. Overige gegevens**

## Statutaire resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 22 van de statuten. Daarin is bepaald dat het gerapporteerde resultaat in de jaarrekening wordt toegevoegd aan het vermogen van de stichting. Dit na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van EY bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

## Vestiging Woningstichting Veenvesters

Woningstichting Veenvesters is gevestigd op de Boompjesgoed 20 in Veenendaal en heeft geen nevenvestigingen.



Shape the future  
with confidence

EY Accountants B.V.  
Zwartewaterallee 5  
8031 DX Zwolle, Netherland  
Postbus 634 8000 AP Zwolle, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00  
ey.com

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Veenvesters

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Woningstichting Veenvesters te Veenendaal gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Veenvesters zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

EY Accountants B.V. is a private limited liability company with registered office and principal place of business at Boompjes 258, 3011 XZ Rotterdam, the Netherlands and registered with the Chamber of Commerce number 92704093. Our services are subject to general terms and conditions, which inter alia contain a limitation of liability clause and a choice of forum.

## Ons inzicht in de toegelaten instelling

Woningstichting Veenvesters (de toegelaten instelling of, tezamen met haar geconsolideerde deelnemingen, de groep) betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Foodvalley. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in met name de gemeente Veenendaal. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

**Materialiteit** € 27,0 miljoen (2024: € 24,6 miljoen).

**Toegepaste benchmark** 2% van het eigen vermogen per 31 december 2025.

**Nadere toelichting** Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (ratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk 6. Financiën van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.

**Materialiteit WNT** Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op €1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven €1,3 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **Reikwijdte van de groepscontrole**

Woningstichting Veenvesters staat aan het hoofd van een groep entiteiten, waarbij naast de toegelaten instelling zelf, die het DAEB vastgoed in haar bezit, exploiteert, onderhoudt en beheert, ook Patrimonium Holding B.V. en haar dochter Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V. behoren. Hierin worden ontwikkelingsrechten van gronden (bouwclaims) gehouden. Daarnaast houdt Woningstichting Veenvesters — onder meer via Patrimonium Holding B.V. — belangen in een aantal niet-geconsolideerde maatschappijen zoals toegelicht onder “Groepsverhoudingen” in de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025. De financiële informatie van de geconsolideerde maatschappijen is opgenomen in de jaarrekening.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op, de beoordeling en de evaluatie van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Op basis van ons inzicht in de groep en haar omgeving, het van toepassing zijnde verslaggevingsstelsel en het interne beheersingssysteem van de groep, hebben wij risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening en de belangrijke posten en toelichtingen geïdentificeerd en ingeschat. Op basis van deze risico-inschatting hebben wij de aard, timing en omvang van de uitgevoerde controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep (groepsonderdelen) waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de aard van de relevante gebeurtenissen en omstandigheden die aanleiding gaven tot de geïdentificeerde risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening, het verband dat deze risico's hebben met groepsonderdelen alsmede de materialiteit of de financiële omvang van groepsonderdelen ten opzichte van de groep.

Wij hebben de controlewerkzaamheden zelf uitgevoerd bij de toegelaten instelling, onder andere met betrekking tot de controle van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Dit resulteerde in een dekking van 99% van het resultaat voor belastingen, 100% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten en 99% van de totale activa. Voor andere groepsonderdelen hebben wij analytische procedures uitgevoerd ter bevestiging dat onze risicoanalyse en de reikwijdte van de groepscontrole gedurende de controle passend bleven.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

## **Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten**

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van forensische accountancy en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

## **Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie**

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub>-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen, Woningstichting Veenvesters rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet- financiële informatie in het jaarverslag en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

## **Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving Onze verantwoordelijkheid**

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

## **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Veenvesters en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de sectie Frauderisico van hoofdstuk 6.3 Compliance van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de regeling melding misstand Woningstichting Veenvesters (klokkenluidersregeling). Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de toegelaten instelling, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht onder Oordelen en schattingen in de toelichting behorende tot de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

---

<b>Frauderisico en controleaanpak</b>	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze controleaanpak financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.
---------------------------------------	--

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het managementteam, de concern controller en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de concern controller, audits door een externe partij en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

## **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Zoals toegelicht in het onderdeel "Financiële continuïteit" in de toelichting van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

**Risico**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,7 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Woningstichting Veenvesters.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Veenvesters waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in de toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2025 onder 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het Handboek heeft Woningstichting Veenvesters een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle

---

**Onze**

**controleaanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: controleaanpak

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Woningstichting Veenvesters en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
  - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
  - de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
  - Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2025 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
- Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet. Belangrijke Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde observaties in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

**Risico**

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In paragraaf 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie onder Beleidswaarde vastgoed in exploitatie in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2025 onder 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Tevens is in hoofdstuk 6. Financiën van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis.

Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Veevesters gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in hoofdstuk 6. Financiën van het jaarverslag.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

---

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

<b>Onze controleaanpak</b>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li><li>- Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:<ul style="list-style-type: none"><li>- de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li><li>- de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li><li>- de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;</li><li>- de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting;</li><li>- de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in het Handboek.</li></ul></li><li>- Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.</li><li>- Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</li></ul>
<b>Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b>	<p>Belangrijke Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de observaties beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

## Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;

- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van

ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

## **Communicatie**

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op 16 oktober 2023 benoemd als accountant van Woningstichting Veenvesters vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. Zwolle,

16 juni 2026  
EY Accountants B.V.

w.g. drs. B.W. Littel RA

# **Bijlage 1: Hoofd- en nevenfuncties RvC**

Naam	Organisatie	Hoofdfunctie
<b>Dhr. H.B.I. De Lange</b>	H.B.I. de Lange	Eigenaar / zzp
	Woonbedrijf ieder1	Voorzitter RvC
	Reggewoon	Voorzitter RvC
	Arrestantenzorg Oost-Nederland	Voorzitter Commissie van Toezicht vanaf 1/9/2025, daarvoor lid
	CAO Careander (vanaf 14 maart 2025)	Voorzitter bezwarencommissie
	Berkelstroom	Lid programma beleidsbepalend orgaan
	Stichting Toeverlaat	Voorzitter bestuur
	<b>Mw. A.M. Reintjes</b>	Werk van Waarde
<b>Dhr. C. Karharman</b>	Das Rechtsbijstand	Hoofdfunctie
	Landelijke selectiecommissie Rechters	Lid
	Rentree Deventer	Lid RvC
<b>Mw. M.C. Oude Veldhuis</b>	Leye Nansen BV	Directeur
	Sweco	Associate partner
	Woonpartners Midden Nederland	Voorzitter RvC
	Amsterdam School of Real Estate	Gastdocent
	Commissie Advies Toekenning WBI gelden, Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening	Lid
<b>Dhr. W. van Olst</b>	Stichting NeaMensis	Bestuurslid
	Drs. W. van Olst Beheer BV	Directeur
	Stichting Lefier	Lid RvC
	Vidomes	Lid RvC
	Waardwonen (tot 1 juli 2025)	Lid RvC
	Univé Stad en Land	Lid RvC
	St. Leergeld Oost Betuwe	Penningmeester
<b>Mevr. G. Topper</b>	TopperinBusiness	Eigenaar
	Cazas Wonen	Lid RvC
	Marketing Queens	Managing partner
<b>Dhr. G.H.F. Boekhoff</b>	Stichting De Schoor	Directeur-bestuurder / hoofdfunctie
	Mee Vivenz/Stichting Jeugdteams ZhZ	Voorzitter RvT
	NVTZ	Lid bestuur
	Neo Kidney Foundation	Lid bestuur

## **Bijlage 2: Besluitenlijst RvC**

- Herziene statuten Woningstichting Veenvesters
- Bezoldiging bestuurder en RvC
- Treasury Jaarplan 2025
- Kaderbesluit Kavel 15a Groenpoort
- Benoeming mevr. Topper, lid RvC
- Benoeming dhr. Boekhoff, lid RvC
- Investerings- en gunningsbesluit nieuwbouw Dennenlaan
- Jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 Veenvesters
- Jaarrekening 2024 Ontwikkelmaatschappij Eem & Vallei II BV en Patrimonium Holding BV
- Decharge bestuurder voor gevoerd beleid 2024 en decharge RvC voor gehouden toezicht in 2024
- Tertaalrapportage I en II – 2025 Veenvesters
- Tertaalrapportage I en II – 2025 GREX Franse Gat Zuid
- Kadernota 2026
- Bod op de prestatieafspraken 2026
- Controleplan EY 2025
- Kaderbesluit sloop/nieuwbouw Zonnebloemstraat
- Kaderbesluit Kavel 24 Groenpoort Veenendaal
- Ondernemingsstrategie 2026 – 2030
- Portefeuillestrategie 2025 - 2040
- Begrotingen 2026 van Veenvesters, Eem & Vallei II BV en Patrimonium Holding BV
- Kaderbesluit Groenpoort 1, 2 en 4