

Inhoudsopgave

Tijdslijn Jaarverslag 2025	5
Kwartaal 1	6
Kwartaal 2	9
Kwartaal 3	13
Kwartaal 4	15
BESTUURSVERSLAG	
Voorwoord	17
1. Ruimte voor Geluk bij deltaWonen	20
2. De klant voorop	23
2.1 Woongeluk huurders	25
2.2 Huurdersoordeel en klantsegmentatie	26
2.3 Basisvaardigheden verder verankerd in 2025	26
2.4 Klantbeleving	27
2.5 Klachten	29
2.6 Beschikbaarheid woningen	31
2.7 Woningverhuur	32
2.8 Betaalbaarheid	35
2.9 Bijdragen groei Regio Zwolle	36
2.10 Oplevering nieuwbouw	47
3. Thuis in de buurt	49
3.1 Leefbaarheid en inclusiviteit	50
3.2 Buurten en leefomgeving	51
3.3 Bewonersbetrokkenheid	52
3.4 Vitale coalities	56
3.5 Formele samenwerking	56
3.6 Samenwerking met sociale partners	57
3.7 Wonen en zorg	58
3.8 Stakeholdersbijeenkomsten	61
4. CO₂-neutraal	62
4.1 Doelstellingen	63
4.2 Innovaties	63
4.3 Vastgoedkwaliteit	66
4.4 Strategische samenwerking met aannemers	72

5.	Medewerkerschap	74
5.1	Stap 1 - Werken bij deltaWonen	76
5.2	Stap 2 - Anders samenwerken	77
5.3	Stap 3 - Leren en ontwikkelen	78
5.4	Stap 4 – Groei- en gelukgesprekken	79
5.5	Stap 5 en 6 - Tijd voor ontmoeten en verbinden en fijne werkplek	79
5.6	Stap 7 - Eigen weg naar werkgeluk	80
5.7	Strategische personeelsplanning	80
6.	Wendbaar, waardevol en financieel gezond	82
6.1	Waardesturing 2025	83
6.2	Digitalisering en informatiemanagement	84
6.3	Meerjarenbegroting 2025-2034	87
6.4	Portfoliomanagement	88
6.5	Governance	89
6.6	Statuten	89
6.7	Risicomanagement	90
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 2025		
	Voorwoord van de rvc	94
	Voorwoord van de raad van commissarissen	95
7.	Over besturen en toezichthouden	97
7.1	Over besturen en toezichthouden	98
7.2	Verslag vanuit toezichthoudende rol	100
7.3	Verslag vanuit werkgeversrol	105
7.4	Verslag invulling adviesrol en klankbordfunctie	107
7.5	Samenwerken met stakeholders	108
7.6	Samenstelling en functioneren RvC	109
7.7	Bezoldiging	117
7.8	Commissies en vergaderingen	118
7.9	Slotverklaring	120
FINANCIEEL JAARVERSLAG		

8.	Financieel beleid en bedrijfsvoering	121
8.1	De resultaten	122
8.2	Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde	131
8.3	Financiële kaders	135
8.4	Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties en beoordelingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw	137
8.5	Treasury	137
8.6	Fiscale positie	143
8.7	Verbindingen	147
8.8	Verklaring van besteding van middelen	147
8.9	Kengetallen	147
9.	Jaarrekening	149
9.1	Balans per 31 december 2025	150
9.2	Winst-en-verliesrekening over 2025	152
9.3	Kasstroomoverzicht over 2025	153
9.4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening	154
9.5	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	172
9.6	Toelichting op de Winst-en-verliesrekening	198
9.7	Overige toelichtingen	207
9.8	Balans scheiding daeb en niet-daeb 2025	211
9.9	Winst-en-verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb 2025	213
9.10	Kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb 2025	214
9.11	Ondertekening van de jaarrekening	215
	Overige gegevens	216
	Overige gegevens	217
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	218

Een veilig thuis is de basis om te groeien en om ruimte te ervaren voor geluk. Bij deltaWonen willen we dat iedereen zo'n thuis heeft. Daarom zorgen we voor betaalbare sociale huurwoningen in Kampen, Oldebroek en Zwolle, die wij verhuren, onderhouden en bouwen. Met ongeveer 225 collega's zetten we ons dagelijks in voor het woon- en leefgeluk van onze huurders. Door passende woningen aan te bieden in straten waar het fijn wonen is en in wijken die leefbaar zijn. Dat doen we op onze eigen manier: verbindend, respectvol en soms verrassend, maar altijd met hart voor ieders geluk, want daar worden wij zelf ook gelukkig van. In 2025 hebben we opnieuw mooie resultaten bereikt. Kijk en lees je mee?

Kwartaal 1

Januari

Ontmoeten gecombineerd met voorlichting

In Stadshagen (Breezicht Reede) hebben we prachtige NOM-woningen opgeleverd. Begin januari organiseerden we samen met Woonsupportplus een bijeenkomst waar we de bewoners uitleg hebben gegeven over hun nieuwbouwwoning en waar ze rekening mee moeten houden. Tijdens deze avond hebben de bewoners elkaar voor het eerst ontmoet. Het was een mooi begin van een buurt waar mensen gelukkig kunnen wonen.



Januari

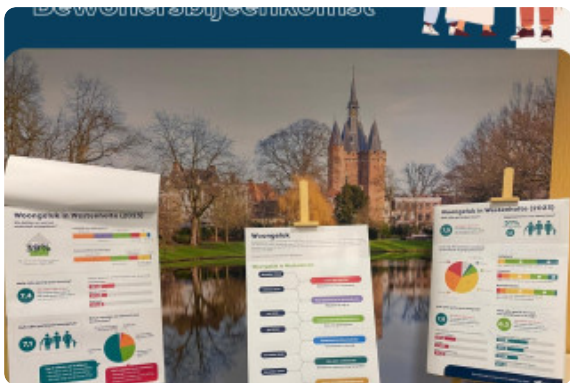
Oproep deltaWonen in het nieuws

Een woningbouwproject dat flink vertraging oploopt door één bezwaarmaker en te weinig nieuwe sociale huurwoningen. Het is drie woningcorporaties in Zwolle een doorn in het oog dat mogelijke oplossingen hiervoor uitblijven. Ze hebben een brief naar de Tweede Kamer gestuurd met de oproep om haast te maken met een nieuwe wet. DeltaWonen voerde hierover een gesprek met een journalist van De Stentor. Dat werd opgepikt door het televisieprogramma 'Hart van Nederland', die er de volgende dag een item over bracht aan de hand van een interview voor camera met directeur Vastgoed Gerrit Jan Schothans.

Januari

Nieuw introductieprogramma voor nieuwe medewerkers

In januari introduceerden we een introductieprogramma voor nieuwe medewerkers in de deltaWonen Academie.



Februari

Eerste bewonersbijeenkomst Westenholte over Woongeluk

Begin februari heeft deltaWonen samen met TraversWelzijn en de gemeente Zwolle een bijeenkomst voor bewoners georganiseerd in de Zwolse wijk Westenholte. Thema was woongeluk. De aanwezigen hebben goed meegedacht en er zijn leuke ideeën uitgekomen. We gaan hiermee verder, onder andere door een Woongeluktour te maken door Westenholte met ons mobiele wijkkantoor.

Februari

Huis van de Wijk Inloop XXL

Eind februari organiseerde het Huis van de Wijk aan de Jufferenwal een Inloop XXL in Zwolle. Buurtbewoners, ondernemers, professionals uit de buurt en iedereen die zich betrokken voelt bij de wijk was welkom. De avond was een mooi startpunt om samen te gaan kijken naar de toekomst van deze ontmoetingsplek. Het was een goedbezochte avond.

Maart

Nieuwe directeur Bedrijfsvoering

Op 1 maart startte onze nieuwe directeur Bedrijfsvoering, Malini Dhoenmoen. Malini is afkomstig uit het commerciële bedrijfsleven. De komst van Malini maakt ons directieteam compleet.

Maart

Sloop oude bibliotheek gestart

De sloop van de oude bibliotheek aan de Kennedylaan in Kampen startte: materialen voor hergebruik werden uit het gebouw gehaald en het aanwezige asbest werd verwijderd. Daarna werd hele pand gesloopt.



Maart

NL Doet | Samenwerking deltaWonen en gemeente Kampen

Tijdens de NL Doetactie in de Beatrixstraat in Brunnepe staken onze collega's samen met groep 8 van de Dr. H. Bouwmanschool, burgemeester Sander de Rouwe en wijkwethouder Jan Peter van der Sluis de handen uit de mouwen: er werden nieuwe plantvakken aangelegd en zorgvuldig gevuld. Het was een geslaagde ochtend waarin jong en oud elkaar ontmoetten en samenwerkten aan een mooiere buurt.

Maart

Oplevering nieuwe woningen Rozenstraat Kampen

Half maart leverden kregen de huurders hun sleutel van hun nieuwe huurwoningen in de prachtige nieuwe Rozenstraat in Kampen.



Maart

Feestelijke opening 'De Oversteek' in Oosterenk

We zijn ontzettend trots op de opening van 'De Oversteek' in de Zwolse wijk Oosterenk. In deze community met 58 duurzame flexwoningen en de ontmoetingsruimte komen woon- én leefgeluk samen. 'De Oversteek' is een plek waar een diverse community groeit en waar burens elkaar kennen en steunen. Dit resultaat is mogelijk geworden dankzij de fijne samenwerking met bewoners, partners en betrokken partijen.

Maart

CO₂-jaarcertificaat behaald

Met een indrukwekkende reductie van 81.492 kg CO₂ heeft deltaWonen in maart het CO₂-jaarcertificaat voor 2024 behaald. Dankzij het gebruik van HVO100 biodiesel in onze bedrijfsbussen, behoren we tot de top zeven van Noord-Nederland qua emissiereductie. Future Fuels blijft onze betrouwbare leverancier voor deze milieuvriendelijke brandstof.

Kwartaal 2

April

Duurzaam vernieuwen aan de Sallandstraat; slimme oplossingen voor oude arbeiderswoningen

In de wijk Assendorp in Zwolle zijn oude arbeiderswoningen verduurzaamd met een innovatief systeem. Op deze locatie gaan PVT-panelen zowel elektriciteit als warmte opwekken, zonder dat hierbij een buitenunit nodig is. Tachtig procent van de installatietechniek wordt uit het zicht in de kelder geplaatst, waardoor bewoners nauwelijks iets merken van de aanpassingen. Deze aanpak combineert verduurzaming met behoud van comfort en de historische uitstraling van de woningen.



April

Project De Havezate van start

Na jaren van voorbereiding is er een begin gemaakt met het project De Havezate, gelegen in Zwolle. Allereerst is een deel van de woningen gesloopt, waarna de aannemer zal starten met de voorbereidingen voor de bouw.

April

Eerste flexwoningen in Kampen geplaatst

In april zijn de eerste van 24 flexwoningen aan de Buitenbroeksweg in Kampen geplaatst. In de avond werden de kant-en-klare woningen met zes tegelijk op elk hun eigen vrachtwagen naar Kampen gebracht, waar ze de volgende dag op hun plek gehesen werden.

April

Informatie over huurbevriezing

De brieven voor onze huurders met daarin hun jaarlijkse huuraanpassing zijn half april verstuurd. In dezelfde week gaven de regeringspartijen aan dat ze de huren dit jaar en in 2026 willen bevriezen. Omdat op dat moment niet zeker was of de huurbevriezing door zou gaan, hebben we in dezelfde week een tweede brief verstuurd aan alle huurders om uit te leggen wat er aan de hand is.

April

Gezamenlijke oproep aan minister

De woningcorporaties in West-Overijssel riepen in een gezamenlijke brief de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op om het voorgenomen besluit om de huren in de sociale sector in 2025 én 2026 te bevriezen te herzien.

April

Onderzoek naar Woongeluk

DeltaWonen vindt dat een huis moet passen bij de mensen die erin wonen. En dat dat huis staat in een fijne buurt, waarin het prettig leven is. Daarom bouwen en onderhouden we huizen en werken we met bewoners aan sterke buurten. We onderzoeken en werken aan woongeluk. Daarom deden we samen met WijZ Welzijn, GGD IJsselland en de gemeente Kampen onderzoek naar woongeluk in de Flevowijk, Kampen.

April

Persoonsalarmering gestart

DeltaWonen is gestart met persoonsalarmering via Persafe om de veiligheid van medewerkers te vergroten. Het systeem is eenvoudig in gebruik en zorgt voor snelle respons bij noodsituaties, zowel op kantoor als onderweg.

April

De Bondgenotendag 2025; een dag vol verbinding, inspiratie en veerkracht

In april vond de Bondgenotendag plaats, waar sprekers ingingen op het belang van veerkracht in de wijk en het verschil met leefbaarheid. Ook werd besproken hoe het toewijzen van woningen bijdraagt aan het geluk in de wijk en hoe het fysieke en sociale domein met elkaar samenhangen. De bezoekers waardeerden de inspirerende inhoud en prettige sfeer.

April

Nieuwe samenwerkingen met aannemers; samen maken we het verschil

We hebben gekozen met welke aannemers (onze RGS-partners) we de komende jaren gaan samenwerken vanuit Planmatig Onderhoud. Door vaste partners te kiezen, worden de lijntjes korter. Zo kunnen we elkaar beter leren kennen, sneller schakelen en samen onze dienstverlening verbeteren.

Mei

Laatste appartementen Molenstraat opgeleverd

De laatste tien appartementen aan de Molenstraat in Kampen zijn afgerond. In totaal zijn er 26 wooneenheden toegevoegd, deels in het voormalige Pesthuis en gemeentearchief, en deels nieuwbouw op het binnenterrein. Op het binnenterrein is een gemeenschappelijke tuin en zijn zeven parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners.

Mei

Feest in Breezicht-Reede!

In de wijk Breezicht-Reede in Stadshagen Zwolle hebben wij 40 nieuwe NOM (Nul-Op-de-Meter)-woningen opgeleverd. Deze woningen zijn duurzaam, energiezuinig én staan midden in het groen. De woningen wekken net zoveel energie op als ze gebruiken. Dat is goed voor het milieu én de portemonnee. Ook is er veel aandacht voor natuur, zoals bijenkasten, nestkasten en hagen als erfafscheiding. Dit alles draagt bij aan comfortabel én toekomstbestendig wonen.

Juni

'De Oversteek' wint zilver bij European Housing Award!

Het woonproject De Oversteek ontving in 2025 een zilveren European Responsible Housing Award voor veilig en zorgeloos wonen. De erkenning is toegekend vanwege circulaire houtbouw, sociale inclusie en samenwerking met gemeente, zorgorganisaties en bewoners. Het certificaat heeft een mooie plek gekregen in het Eetwerkcafé aan de Veerallee.

Juni

Huurbevriezing definitief van de baan

Minister Keijzer heeft het wetsvoorstel over de huurbevriezing ingetrokken. Dit betekent dat de huurverhoging per 1 juli 2025 doorgaat zoals gecommuniceerd in de huurverhogingsbrieven die in april verstuurd zijn. We hebben onze huurders uitgebreid over wat het nieuws voor hen betekent.

Juni

Partnerschap getekend met Biltin, het Zwolse duurzame Innovatie Platform

In lijn met onze ambitie om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn, is deltaWonen in juni 2025 partner geworden van Biltin, een platform dat zich inzet voor een CO₂-neutrale bebouwde omgeving. Samen met andere professionals en kennisinstellingen werken we aan het versnellen van duurzame innovaties en de energietransitie.

Kwartaal 3

Juli

Stadsdeal

In juli 2025 ondertekenden Woningstichting SWZ, Stichting Openbaar Belang en deltaWonen de 'Stadsdeal'. Hierin staan afspraken met het voornemen om de komende vijf jaar 500 extra betaalbare huurwoningen in het stedelijk gebied te realiseren. Niet alleen door nieuwbouw, maar juist ook door slim gebruik van bestaande gebouwen. Met deze 'Stadsdeal' bundelen we onze krachten om voor iedereen een thuis te realiseren.

Juli

Mijlpaal bereikt: bijna alle woningen hebben een energielabel

Het percentage woningen zonder geregistreerd energielabel is in juli 2025 gedaald tot onder de 1%, terwijl dat vorig jaar nog boven de 3% lag. Voor de meeste woningen verzorgt onze vaste partner het energielabel, maar voor lastig bereikbare adressen was extra inzet van collega's van Planmatig Onderhoud nodig. Dankzij deze inspanningen ligt ons percentage lager dan bij collega-corporaties (tussen de 3% en 8%).

Juli

ZIG Operations: migratie succesvol afgerond

In juli 2025 is Dynamics Empire (DE) volledig naar de cloud gemigreerd en heet het voortaan ZIG Operations. Het systeem ondersteunt de dagelijkse werkzaamheden, zoals de huuradministratie, onderhoudsverzoeken en klantcontact. De cloudmigratie maakt het programma toekomstbestendig: updates verlopen makkelijker, de nieuwste versies zijn altijd beschikbaar en het systeem werkt sneller en stabiel.

Augustus

De Schrijfwijzer: duidelijk communiceren met onze klanten

De werkgroep Taal & Digitaal introduceerde de schrijfwijzer, die praktische handvatten biedt voor het schrijven van heldere en effectieve teksten. Zo zorgen we ervoor dat elke boodschap voor onze klanten én collega's zo duidelijk mogelijk is. De verkorte versie is beschikbaar als handige waaier. Alle collega's kregen er één.

September

Start bouw sociale huurwoningen in Wezep

Met het symbolisch weghappen van de eerste grond is de bouw van twee nieuwe wooncomplexen in Wezep officieel van start gegaan. Op de locaties Meidoornstraat en Mariënrade realiseert deltaWonen in totaal 37 sociale huurappartementen.

September

Position paper: Zwolle bouwen we samen

Het is voor veel mensen lastig om in Zwolle een betaalbare en duurzame woning te vinden. De Zwolse woningcorporaties hebben daarom een document opgesteld met de belangrijkste uitdagingen, zoals een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en het versterken van buurten. Dit document is aangeboden aan de gemeenteraad, met wie deltaWonen en haar partners samen willen optrekken.

Kwartaal 4

Oktober

Buurtkamers geopend

In oktober zijn in Holtenbroek en in Stadshagen twee buurtkamers geopend, waar wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen organiseren.

Oktober

Start bouw 52 appartementen Kampen

De bouw van 52 sociale huurappartementen aan de Kennedylaan in Kampen is op 17 oktober 2025 officieel gestart. Wethouder Jan Peter van der Sluis en onze bestuurder Evert Leideman boorden samen met de machinist de eerste paal en gaven zo het startsein voor de bouw.

Oktober

Nieuw inkoop- en aanbestedingsbeleid

DeltaWonen heeft een nieuw inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld, dat ervoor zorgt dat producten en diensten transparant, efficiënt en volgens de wet worden ingekocht. Het beleid benadrukt samenwerking en duidelijke kaders, zodat de organisatie beter en doelgerichter keuzes kan maken voor zowel deltaWonen als haar huurders.



November

Feestelijke mijlpaal in De Havezate: de bouw is officieel gestart!

Op 4 november was het zover: de bouw van de eerste fase van De Havezate is gestart! Samen met de gemeente Zwolle, Nijhuis Bouw, Vereen én de bewoners van De Havezate vierden we deze bijzondere mijlpaal.

November

Scootmobiel-pilot bij Capellenpark

In november 2025 is de eerste scootmobiel geleverd voor de pilot 'Share 2 Go' bij de seniorenflat Capellenpark. Deze proef is door de gemeente opgezet om het aantal scootmobielen te beperken.

November

Position Paper: Kampen bouwen we samen

De komende jaren werken we samen met de gemeente Kampen aan grote woonopgaven. Ons doel: iedereen in Kampen moet goed en betaalbaar kunnen wonen, nu én later. Daarom hebben we samen met de andere woningcorporatie in Kampen een position paper gemaakt en aan de gemeente Kampen gestuurd. Hierin vragen we de gemeente om samen met ons de schouders eronder te zetten.

November

Inloopbijeenkomst herstructurering Wezep

Tijdens de eerste participatiebijeenkomst in november presenteerde deltaWonen de eerste schetsen voor de herstructurering van de Jasmijnstraat, de Ruitersveldweg en de Keizersweg, waar 24 oude woningen plaatsmaken voor 62 nieuwe woningen. Omdat herstructurering emoties oproept, blijft deltaWonen actief met bewoners in gesprek en halen we ideeën op voor de vervolgstappen.



December

Oplevering huurwoningen Groene Buren in Kampen

In december zijn de duurzame huurwoningen van het project Groene Buren in Kampen opgeleverd. Dit is een bijzonder project, omdat bewoners en huurders samen verantwoordelijk zijn voor het groen. Ook is er een gezamenlijke ontmoetingsruimte waar men samen kan komen, een verjaardag kan vieren of bijvoorbeeld een spelletjesavond kan organiseren.

Voorwoord

Beste lezer,

Als ik terugkijk op 2025 zie ik een jaar waarin deltaWonen opnieuw vol ambitie aan de slag ging, terwijl de realiteit steeds weer vroeg om scherpe keuzes. De druk op de woningmarkt bleef landelijk, maar zeker ook in onze regio, onverminderd groot en de maatschappelijke verwachtingen richting woningcorporaties namen verder toe. Juist in dat spanningsveld tussen willen en kunnen heeft ons werk zich het afgelopen jaar afgespeeld.

Onze koers, vastgelegd in Ruimte voor Geluk, gaf richting. Woongeluk en leefgeluk zijn voor mij geen abstracte begrippen, maar concrete uitgangspunten bij alles wat we doen. In 2025 werkten we daarom verder aan nieuwbouw en herontwikkeling in Zwolle, Kampen en Wezep, investeerden we in ontmoeting via buurtkamers en Huizen van de Wijk en zetten we stappen om inclusiviteit en circulariteit binnen en buiten onze organisatie zichtbaar en voelbaar te maken. Dit jaarverslag laat zien hoe we dat hebben gedaan. Langs onze vijf strategische pijlers die samen onze punten op de horizon en daarmee de invulling van onze bedoeling vormen.

Oversteek en Havezate – volop in verbinding

Sommige projecten maken die koers in het bijzonder tastbaar. De Oversteek in de Zwolse wijk Oosterenk is daar een voorbeeld van, waar ik persoonlijk trots op ben. Dit project laat zien dat ontwikkelen en bouwen méér kan zijn dan het realiseren van woningen alleen. In De Oversteek vormen starters op de woningmarkt, statushouders, studenten en mensen met een ondersteuningsvraag samen een hechte wooncommunity. Dat deze aanpak ook buiten onze regio wordt gezien, bleek uit de waardering die het project kreeg: een tweede plaats bij de internationale Community Housing Awards in Dublin en erkenning bij de ZorgSaamWonen Awards 2025. Prijzen zijn geen doel op zich, maar ze bevestigen wel dat onze inzet voor gemengd wonen en gemeenschapsvorming werkt – vooral omdat bewoners zich hier daadwerkelijk thuis voelen.

Daarnaast vragen herstructureringsprojecten, zoals het project Havezate, om een andere vorm van aandacht. De sloop en nieuwbouw van een groot woon-zorgcomplex binnen de bestaande bouw heeft een enorme impact op bewoners en de omgeving. Juist daarom hebben we hier vanaf het begin ingezet op zorgvuldige participatie en open communicatie. Bewoners en omwonenden kregen niet alleen informatie, maar ook echte invloed op de plannen. Dat kost tijd, vraagt om luisteren en soms om het aanpassen van eerder gemaakte keuzes. Voor mij laat Havezate zien dat we gebiedsontwikkeling niet alleen technisch benaderen, maar vooral ook sociaal en mensgericht.

Zorg voor de toekomst

En toch kan ik in dit voorwoord niet voorbijgaan aan de bredere context waarin wij werken. In 2025 werd een huurbevriezing voor de sociale huursector afgekondigd. Die is uiteindelijk niet doorgegaan, maar de aankondiging en het daaropvolgende debat zorgden wel voor grote onzekerheid in de corporatiesector. Het maakte opnieuw zichtbaar hoe kwetsbaar de financiële randvoorwaarden zijn, waarbinnen woningcorporaties hun maatschappelijke opdracht moeten uitvoeren.

Sinds 23 februari 2026 is een nieuw kabinet aangetreden. In de aanloop naar de verkiezingen werd Wonen terecht neergezet als één van de belangrijkste thema's van deze tijd. Juist daarom is het teleurstellend dat in de coalitieafspraken de vertaling naar structurele keuzes en voldoende financiële dekking nog onvoldoende scherp is. De ambitie is groot, maar de randvoorwaarden blijven achter. Landelijke doorrekeningen laten zien dat woningcorporaties tenminste € 10 miljard tekortkomen om de ambities uit de Nationale Prestatieafspraken waar te maken. Volgens andere berekeningen loopt dit tekort zelfs op tot ruim € 19 miljard. Dat raakt direct aan onze mogelijkheden om voldoende nieuwe woningen te bouwen, te verduurzamen en te blijven investeren in leefbare wijken. Zonder aanvullende maatregelen dreigt daarmee een kloof te ontstaan tussen wat we als samenleving willen en wat daadwerkelijk uitvoerbaar is.

Ik merk dagelijks hoe dit raakt aan ons werk en aan de mensen voor wie wij het doen. Het vraagt van ons dat we blijven prioriteren, transparant zijn over wat mogelijk is en het gesprek blijven voeren met het Rijk, gemeenten en partners over uitvoerbaarheid en betrouwbaarheid van afspraken. Alleen met stabiele en voorspelbare randvoorwaarden kunnen we blijven investeren in betaalbaar wonen, nu en in de toekomst.

Waardering

Ik heb grote waardering voor de inzet, professionaliteit en betrokkenheid van onze medewerkers en bondgenoten. Dankzij hen konden we ook in 2025 blijven werken aan buurten waar mensen zich gezien voelen. Met dit jaarverslag leggen we verantwoording af over wat we hebben bereikt, maar ook over de dilemma's waar we voor staan. Die openheid vind ik essentieel voor een sector die midden in de samenleving staat.

Evert Leideman

Bestuurder deltaWonen

1. Ruimte voor Geluk bij deltaWonen



In 2018 gaf deltaWonen het thema 'Geluk' voor het eerst een centrale plek in haar strategie. Een gedurfde keuze, want geluk is een universeel begrip en een diepe behoefte van ieder mens. We hebben het thema op drie terreinen uitgewerkt, waar wij als woningcorporatie écht het verschil kunnen en willen maken: woongeluk, leefgeluk en werkgeluk. De plek waar je woont, werkt en leeft, bepaalt immers in grote mate of je bijvoorbeeld een baan kunt vinden, in veiligheid kunt leven en sociale contacten kunt opbouwen.

In de afgelopen jaren hebben we het thema 'Geluk' steeds verder verdiept en dat blijven we doen. Als verhuurder, woningbouwer én werkgever kunnen wij namelijk op verschillende manieren bijdragen aan het geluk van mensen. Daarom voeren we gesprekken met huurders, we doen onderzoek naar woongeluk in onze wijken, we luisteren naar partners en we laten ons inspireren door initiatieven om ons heen. Deze verdieping leidde in 2024 tot ons koersplan 'Ruimte voor Geluk'. In 2025 zijn we volop verdergegaan met het versterken van woon-, leef- en werkgeluk. We liggen op koers. Dat blijkt alleen al uit het feit dat we zo'n 60 nieuwe collega's aan ons hebben weten te binden. Met hen willen we een duurzame arbeidsrelatie aangaan, zoals we ook een duurzame relatie aan willen gaan met onze huurders en onze bondgenoten.

Circulair en inclusief

Bij de uitvoering van ons koersplan 'Ruimte voor Geluk' streven we naar een circulaire en inclusieve samenleving. Met zo'n 15.000 woningen is deltaWonen een grote maatschappelijke partner in de regio. We hergebruiken materialen zoveel mogelijk en we sluiten onze processen aan op de lokale kringloop van reduce, re-use, recycle. Nieuwe grondstoffen moeten duurzaam geproduceerd zijn.

Inclusiviteit betekent voor deltaWonen dat iedereen meetelt, ook degene die als huurder of werknemer ondersteuning nodig heeft. In 2025 hebben we bijvoorbeeld extra kansen geboden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en in samenwerking met het Deltion College hebben we stageplekken gecreëerd voor studenten van de opleiding Sociaal Werk.

Het jaar 2025 aan de hand van onze vijf strategische doelstellingen

Ook in 2025 hebben we, op basis van onze vijf strategische doelstellingen, op tal van manieren gewerkt aan ruimte voor geluk in de samenleving. Deze vijf doelstellingen zijn onze punten op de horizon en vormen het uitgangspunt voor onze meerjarenprogramma's en projecten. Ook dit jaarverslag van 2025 hebben we opgebouwd aan de hand van deze vijf doelstellingen.

Klant voorop



Wij verhuren, beheren en bouwen huizen voor onze klanten. Onze huizen zijn beschikbaar, betaalbaar en van goede kwaliteit. Onze klanten staan voorop bij alles wat we doen!. Daarom hebben klanten zeggenschap bij belangrijke beslissingen.

Thuis in de buurt



Wij gaan samen met huurders voortdurend voorop in het creëren van sterke en duurzame buurten waar mensen zich thuis voelen en gelukkig samenleven.

CO²-neutraal



In 2050 is deltaxwonen co2 neutraal. Wij reduceren 70% in de co2 uitstoot in ons bezit. De overige 30% halen we door co2 neutraal opgewekte energie te gebruiken.

Medewerkerschap



Wij investeren in zingeving, voldoening en plezier. Vanuit ons medewerkerschap dragen wij bij, groeien wij mee en investeren in onze kwaliteiten en talent, daar worden wij en onze klanten gelukkig van.

Fit & Financieel gezond



Wij verbeteren continu, werken doelmatig en zijn voortdurend op zoek naar het beste businessmodel. Zo kunnen wij onze ambities realiseren & blijven we ook in de toekomst fit en financieel gezond.

2. De klant voorop



In 2025 bleef de woningmarkt onder grote druk staan, ondanks onze inspanningen om het woningaanbod te vergroten. Het aantal actieve woningzoekenden is in West-Overijssel gestegen naar 20.328 en in Noord-Veluwe naar 10.808, waarbij de druk vooral voelbaar blijft in stedelijke gebieden. Hoewel ons nieuwbouwprogramma ambitieus is, blijft de realisatie van woningen achter bij de vraag. Hierdoor zijn doorstroom en innovatieve woonvormen belangrijker dan ooit. In 2025 is de doorstroomagenda verder geprofessionaliseerd en gekoppeld aan prestatieafspraken, met de nadruk op het verlengen van verhuisketens.

Belangrijke nieuwe thema's in 2025 waren het landelijke huurbeleid en de discussie over huurbevriezing. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot intensieve interne besluitvorming en een versterkte dialoog met huurdersorganisaties. Hierin zagen we de standpunten uiteenlopen: de betaalbaarheidsagenda en het duurzame prestatiemodel stonden meer dan voorheen scherp tegenover elkaar.

Voor zowel de corporatie als de huurders is betaalbaar wonen een belangrijk uitgangspunt. Tegelijkertijd investeren we als corporatie in het verduurzamen van woningen, wat huurders direct ten goede komt, bijvoorbeeld door een lagere energierekening, en zijn huurinkomsten nodig om nieuwbouw mogelijk te maken. In 2025 speelden daarnaast nieuwe thema's zoals het landelijke huurbeleid en de discussie over huurbevriezing. Deze ontwikkelingen vroegen om zorgvuldige afwegingen en intensiever overleg met huurdersorganisatie. Daarbij bleek dat het gezamenlijk belang van betaalbaarheid soms verschillend werd benaderd, zeker in combinatie met de ambitie om te blijven investeren in kwaliteit en duurzaamheid. Dat maakte de gesprekken over de huuraanpassing dit jaar complex.

Tegelijkertijd hebben we onze rol als belangenbehartiger in de sector opgepakt. Onder meer via Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties, en via juridische trajecten tegen huurbevriezing. Het heeft ons inzicht gegeven in de kwetsbaarheid van het prestatiemodel van corporaties en van de inkomenssituatie van onze huurders. Per saldo staan we als corporatie achter de uiteindelijke uitkomst, waarbij de huurbevriezing niet is doorgegaan en we een gematigd huurverhogingsbeleid hebben gecontinueerd. Tegelijkertijd blijft de verdere sturing op woonlasten in plaats van huurlasten bovenaan onze agenda staan. Na afronding van de besluitvorming hierover in 2025 gaan we in 2026 over tot implementatie, met instemming van onze huurdersorganisatie. De verduurzaming van onze woningen zal aan de ene kant een hogere huur met zich meebrengen in de vorm van een extra vergoeding, maar aan de andere kant zullen de woonlasten door de verduurzaming dalen (onder verder gelijke omstandigheden).



Met onze dienstverlening willen we aansluiten bij de behoeften van huurders. In 2025 hebben we daarom vervolgstappen gezet om onze aanwezigheid en dienstverlening in wijken door te ontwikkelen, onder andere door verdere samenwerking in en rond het 'Huis van de Wijk'. Samen met zorgverleners, politie, GGZ en

welzijnsorganisaties blijven we werken aan toegankelijke dienstverlening, maar met een scherpere focus op governance en financiële borging. Naast de 'Huizen van de Wijk' aan de Jufferenwal in Zwolle en de Buren in Kampen, hebben we 'Huizen van de Wijk' in de Zwolse wijken Noorderkwartier (de Omslag, placemaking) en Westenholte (Stinshuis) opgenomen in het netwerk van ontmoetings- en werkplekken. In 2026 werken we de huizen van de wijk verder uit in een wijkhuisvestingsplan.

Met de aanhoudende druk op de woningmarkt is de noodzaak toegenomen om doorstroom verder te stimuleren. Naast nieuwbouw hebben we in 2025 pilots uitgevoerd om doorstromers voorrang te geven en hebben we gewerkt aan een verbeterde rapportage via ZIG om deze resultaten inzichtelijk te maken. Innovatieve vormen van samenwerking zoals in 'The Circle' zijn doorontwikkeld, waarbij samenwerking tussen woningverdelingsregio's op het ZIG-platform nieuwe producten oplevert, die doorstroom bevorderen en woonruimteverdeling efficiënter maken.

Leefbaarheid en woonfraude waren in 2025 prominente thema's. We hebben een nieuw beleid voor woonfraude opgesteld, inclusief een duidelijk geformuleerde ambitie voor 2026 rondom rolverdeling, KPI's (Key Performance Indicators) en borging in dashboards. Daarnaast hebben we procesdoorlichtingen uitgevoerd op leefbaarheidsdossiers, met als doel doorlooptijden verkorten en normeringen standaardiseren.

Ook hebben we onze focus op duurzaamheid en energie verder versterkt, onder meer door energie-inkoopcontracten voor VvE's (2027-2029) voor te bereiden en tarieven via EnergieLive vast te leggen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid en voorspelbaarheid van woonlasten, een thema dat in 2025 centraal stond in onze werkgroep Bestaanszekerheid.

In 2025 is in de regio Noord-Veluwe de nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld, met uniforme regels voor woningtoewijzing, een verhoogd percentage lotingswoningen (minimaal 10% en maximaal 20% van de totaal vrijgekomen woonruimte) en afspraken over lokale en regionale binding. Deze verordening wordt in 2026 geïmplementeerd in het woonruimteverdeelsysteem Huren Noord-Veluwe, inclusief een implementatieplan en tijdslijnen. In de regio Noord-Veluwe werd, anders dan in de regio West-Overijssel, al langer gewerkt met een verordening. Deze is nu geactualiseerd, waarbij is geanticipeerd op de invoering van de Wet regie volkshuisvesting.

In 2025 heeft West-Overijssel met gemeenten, corporaties en de provincie in één traject toegewerkt naar afspraken over een evenwichtige verdeling van wettelijk urgente aandachtsgroepen en een regionaal geharmoniseerde urgentieregeling. Eén en ander in het kader van een nog in te voeren huisvestingsverordening (volgend uit de Wet versterking regie volkshuisvesting). Deze koers is voorbereid met een bestuurlijke 'serious game' en een 'Plan van aanpak' waarin dataverzameling, bestuurlijke overlegmomenten en implementatie via de Woningzoeker zijn uitgewerkt. Inhoudelijk is gekozen voor een slimme verordening met minimale regels en maximaal effect, die de zelfredzaamheid van woningzoekenden centraal zet én maatwerk en directe bemiddeling, waar nodig, mogelijk maakt. Formeel worden de afspraken in 2026 door de gemeenten vastgelegd in lokale verordeningen; in de tussentijd borgen we een uniforme werkwijze via prestatieafspraken. Hiermee zetten we een concrete stap naar transparante woonruimteverdeling, betere doorstroming en een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen die rekening houdt met inwonertal, sociale voorraad, vrijkomend aanbod, zorg/voorzieningen en wijkveerkracht.

2.1 Woongeluk huurders

Bij deltaWonen vinden we het belangrijk dat iedereen zich welkom voelt. We willen dat onze huurders prettig en comfortabel wonen in een huis dat ruimte biedt om te groeien en waar zij zich langdurig thuis voelen. Daarom zetten wij ons elke dag in voor het woongeluk van onze huurders. We bieden passende woningen die comfortabel, veilig en toekomstbestendig zijn. Omdat huurders zelf het beste weten wat woongeluk voor hen betekent, luisteren we naar hun wensen. Zo werken we samen aan woongeluk.

In 2025 hebben we in Flevowijk Kampen, Hanzewijk/Greente Kampen en Wezep & Hattemerbroek woongelukonderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn teruggekoppeld aan de huurders, met als doel gezamenlijke acties op te halen om het woongeluk nog verder te verbeteren. Ook is data uit deze onderzoeken

bruikbaar geworden voor onze woonconsulenten en wijk- en complexbeheerders, zodat zij gerichte acties kunnen uitvoeren op het gebied van schoon, heel en veilig. Door gezamenlijk op te trekken met de partners in de wijk hebben we een completer beeld gekregen in deze gebieden én is het gezamenlijk datagedreven werken verbeterd.

2.2 Huurdersoordeel en klantsegmentatie

In 2025 hebben we verder gewerkt aan de vragen en wensen van collega's die uit onze onderzoeken naar voren zijn gekomen, zoals bijvoorbeeld:

- Standaardisatie van interne personeelsprocessen met DISC;
- Toepassing van leefstijlen in dagelijkse werkzaamheden;
- Inspireren van medewerkers.

Als reactie hierop zijn bovengenoemde vragen en wensen met betrekking tot personeelsprocessen onder andere door de afdeling Personeelszaken uitgewerkt in plannen en processen.

Ter inspiratie zijn er in het najaar van 2025 twee DISCspiratiedagen met een trainer georganiseerd. Tijdens deze dagen kregen de deelnemers een opfriscursus over DISC, contextuele casussen en meer informatie over leefstijlen, met een afsluitende brainstorm om gezamenlijk praktische toepassingen te bedenken in de dagelijkse werkzaamheden. Bij deze DISCspiratiedagen zijn collega's van zoveel mogelijk verschillende afdelingen uitgenodigd.

In 2025 is geen Aedes Leefbaarheidsonderzoek 'Woning en Woonomgeving' uitgevoerd, omdat veranderingen in de leefbaarheid niet jaarlijks goed te meten zijn. In verband met de onderzoeksdruk en andere geplande onderzoeken doen wij elke twee jaar dit onderzoek voor deze benchmark Leefbaarheid. In 2026 zal dit onderzoek weer uitgevoerd worden met een aantal aanpassingen om interventies op basis van de uitkomsten beter te kunnen laten aansluiten.

In 2025 heeft deltaWonen de A-status gekregen op het gebied van huurderstevredenheid (een 8 en hoger). Het gaat om de volgende cijfers: Reparatieverzoeken een 8,7 (maximale score = 10), Nieuwe huurders een 8,2 (maximale score = 10) en vertrokken huurders een 7,5 (maximale score = 10). Tot slot geven de huurders klantadvies een 4,3 (maximale score = 5).

2.3 Basisvaardigheden verder verankerd in 2025

In 2025 hebben we de ingezette beweging rondom basisvaardigheden verder verdiept en structureel verankerd binnen de organisatie. Taalvaardigheid is inmiddels niet meer een los thema, maar een vast onderdeel van hoe wij werken en communiceren. We realiseren ons dat goede basisvaardigheden essentieel zijn om medewerkers goed te ondersteunen in hun werk én om bewoners duidelijk, begrijpelijk en toegankelijk te informeren.

Het afgelopen jaar lag de focus op het versterken en borgen van taalvaardigheid op minimaal B1-niveau voor alle medewerkers, met specifieke aandacht voor grammatica, spelling en duidelijke formuleringen. We hebben een nulmeting uitgevoerd, schrijft trainingen georganiseerd en een schrijfwijzer ontwikkeld, in zowel een verkorte als uitgebreide versie. Daarnaast is een taalteam ingericht dat meewerkt aan het verbeteren en onderhouden van onze schriftelijke communicatie. Inmiddels zijn meer dan 100 standaardbrieven herschreven, waardoor onze communicatie consistentere en begrijpelijker is geworden.

Tegelijkertijd kijken we vooruit: in 2026 breiden we onze aanpak uit met aandacht voor gesproken taal en het beter herkennen van laaggeletterdheid, onder andere via onboarding en gerichte trainingen.

Met deze stappen bouwen we verder aan een taalbewuste en inclusieve organisatie. Een organisatie waarin medewerkers zich zeker voelen in hun communicatie en waarin bewoners zich beter begrepen voelen. Zo dragen basisvaardigheden direct bij aan woongeluk en aan een toegankelijke dienstverlening voor iedereen.

2.4 Klantbeleving



Servicelevel 2025

Bij deltaWonen vinden we het belangrijk dat onze huurders zelf kunnen kiezen via welk communicatiekanaal ze contact met ons willen opnemen. In 2025 registreerden we 60.704 klantcontacten. De telefoon blijft het meest gebruikte kanaal, gevolgd door de balie, chat/WhatsApp, e-mail, post en overige kanalen.

Telefonie

Eén van de belangrijkste pijlers van Klantadvies is het servicelevel, dat aangeeft hoe snel we telefoontjes beantwoorden. Ons doel is dat 80% van de telefoontjes binnen 30 seconden wordt beantwoord. In 2025 lag het servicelevel op 83% (4% hoger dan in 2024). Daarnaast werd 98% van de klanten direct in één keer geholpen, wat laat zien dat huurders snel en efficiënt geholpen worden.

Overige KPI's (Key Performance Indicators)

- Oplossing bij eerste contact: 61,7%
- Oplossing na opvolging: 4,6%
- Oplossing via tweede lijn: 33,7%

Deze cijfers laten zien dat een groot deel van de vragen nog via de tweede lijn wordt opgelost. Voor 2026 zetten we daarom volop in op het versterken van de eerste lijn, zodat meer vragen direct bij het eerste contact of via follow-up kunnen worden opgelost. Hierdoor willen we niet alleen de snelheid en efficiëntie verbeteren, maar ook de klanttevredenheid verhogen door huurders nog vaker in één keer te helpen.

Resultaten klantmetingen 2025

Wij vinden het belangrijk dat klanten tevreden zijn en we vragen hen op verschillende manieren of dit inderdaad het geval is.

Klanttevredenheid Dagelijks onderhoud

Bij Dagelijks onderhoud meten we de tevredenheid van klanten over de kwaliteit van de door deltaWonen uitgevoerde reparaties en mutatiewerkzaamheden. Ook vinden we het belangrijk te weten hoe de monteur te werk is gegaan en of het reparatieverzoek vlot is opgepakt.

Het overgrote deel (gemiddeld 92%) van de klanten geeft het contact met de monteur van onze onderhoudspartners een positief cijfer (8, 9 of 10). Het gemiddelde cijfer voor het contact met de monteur van onze eigen dienst is zelfs een 9,2. Gemiddeld krijgen we een 8,6 voor het hele reparatieproces, van het melden van de reparatie tot het uitvoeren van de werkzaamheden. In het Aedes Huurdersoordeel scoren we net als in 2024 een A voor de onderdelen Reparaties en Woning betrekken.

Klanttevredenheid Klantadvies

Ook in 2025 hebben we de klanttevredenheid op eerstelijns klantcontact gemeten. Eerstelijns klantcontact bij Klantadvies betekent dat onze klantadviseurs het eerste aanspreekpunt zijn voor huurders. Zij zijn verantwoordelijk voor het direct afhandelen van vragen en problemen, zodat deze niet moeten worden doorverwezen naar andere afdelingen. Het doel is om zoveel mogelijk vragen in één keer op te lossen, wat bijdraagt aan een hogere klanttevredenheid.

Na elk contact met een medewerker van Klantadvies wordt de huurder gevraagd naar zijn of haar ervaring. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om:

- Wordt er goed naar hem geluisterd?
- Krijgt hij persoonlijk advies?
- Wordt er met hem meegedacht?
- Krijgt hij een duidelijk antwoord?
- Weet de huurder na het contact waar hij aan toe is?
- Overtreft het contact met deltaWonen de verwachting van de huurder?

Op basis van de metingen in 2025 zien we de volgende resultaten:

- Rapportcijfer: 4,3 (maximale score = 5)

Klantbeloften

- Welkom: 4,4 (maximale score = 5)
- Duidelijke taal: 4,4 (maximale score = 5)
- Stapje extra: 4,2 (maximale score = 5)

De respons op deze metingen was 21%, waarmee we een representatief beeld hebben van hoe huurders het eerstelijns contact ervaren. Deze cijfers laten zien dat huurders het contact met Klantadvies over het algemeen als positief, duidelijk en behulpzaam ervaren.

Aedes-benchmark 2025

Onze huurders staan centraal bij alles wat we doen. We willen dat zij betaalbaar en comfortabel kunnen wonen, in een wijk waarin ze zich thuis voelen. Uit het jaarlijkse onderzoek van brancheorganisatie Aedes (de Aedes-benchmark) blijkt dat dit steeds beter lukt. Dit jaar zijn er zelfs twee duidelijk zichtbare verbeteringen ten opzichte van vorig jaar:

- **Nieuwe huurders waarderen ons nóg hoger** – hun oordeel over deltaWonen is verder gestegen van een 8,5 in 2024 naar een 8,7 in 2025. Vooral het contact met collega's bij de gunning van de woning en sleuteloverdracht én de informatievoorziening over het verhuurproces (beiden >8) wordt als zeer goed ervaren. Dit laat zien dat onze inzet voor een warm welkom en onze goede begeleiding echt het verschil maken.
- **Technische woonkwaliteit verder verbeterd** – onze woningen zijn technisch nóg beter op orde. Huurders kunnen dus rekenen op een comfortabele en veilige woonomgeving.

- **Leefbaarheid is gelijk gebleven vanwege geen onderzoek** – In 2023 en 2024 hebben we mee gedaan aan het Aedes onderzoek leefbaarheid. Vanaf 2024 is er besloten om tweejaarlijks een meting te doen vanwege het volgende: Leefbaarheid verandert over het algemeen langzaam, waardoor jaarlijkse metingen weinig extra inzicht geven. Door een lagere onderzoeksfrequentie zijn trends en effecten duidelijker zichtbaar en blijft de onderzoeksbelasting bij bewoners beperkt. Dit betekent dat we in 2026 opnieuw de Aedes-meting Leefbaarheid en Woningkwaliteit uitvoeren.

En daar blijft het niet bij: we hebben in 2025 in totaal 139 nieuwe woningen en 2 nieuwe woonwagens gebouwd, waardoor we nog meer mensen een fijn thuis kunnen bieden.



2.5 Klachten

Ondanks onze inspanningen om huurders tevreden te stellen, lukt het deltaWonen niet altijd om de verwachtingen waar te maken. Als een huurder een klacht over onze dienstverlening heeft, gaan we eerst in gesprek. Komen we er samen niet uit, dan kan een huurder een klacht indienen bij onze Klachtenadviescommissie.

Klachten deltaWonen

DeltaWonen ontving in 2025 in totaal 145 afgeronde klachten. Hiervan zijn 37 klachten in eerdere jaren (2023–2024) gestart en in 2025 alsnog afgehandeld.

Aard van de klachten

De klachten in 2025 hadden met name betrekking op:

- **Technische vraagstukken**, zoals storingen, lekkages en klachten na uitgevoerde werkzaamheden;
- **Communicatie**, bijvoorbeeld over bereikbaarheid, terugkoppeling of afstemming met aannemers;
- **Staat van de woning en oplevering**, waaronder afwerking en renovatiekwaliteit;
- **Leefbaarheid en overlast**;
- **Verhuur- en beleidsvragen**, zoals woningtoewijzing en toepassing van regels.

Het merendeel van de klachten had betrekking op de dagelijkse dienstverlening en werd door Klantadvies zelf opgepakt en afgehandeld.

Opvolging van de klachten

Klachten zijn in 2025 zorgvuldig geregistreerd en opgevolgd. Afhankelijk van de aard van de klacht is deze:

- doorgezet naar onderhoudspartners, aannemers of interne afdelingen;
- intern besproken met betrokken medewerkers of teammanagers;
- afgehandeld met uitleg, herstelmaatregelen en waar nodig coulance of compensatie.

Gedurende het jaar is zichtbaar gewerkt aan het verkorten van de doorlooptijd van klachten. De gemiddelde afhandeltijd daalde van 70 dagen in het eerste kwartaal naar 17 dagen in het vierde kwartaal. Over het gehele jaar bedroeg de gemiddelde doorlooptijd van een klacht 45,4 dagen.

Hoewel het vastgestelde KPI-niveau nog niet volledig is behaald, laat deze ontwikkeling zien dat de klachtenafhandeling in 2025 aantoonbaar is verbeterd. Voor 2026 wordt verdere verbetering verwacht.

Klachten bij de Klachtenadviescommissie

De Klachtenadviescommissie heeft in 2025 zestien klachten ontvangen over deltaWonen. Deze klachten hadden betrekking op communicatie en bejegening, de afhandeling van reparatieverzoeken, het niet uitvoeren van renovatiewerkzaamheden, de aanpak van burenoverlast, de technische staat van de woning, het niet toewijzen van een woning en de eindafrekening bij mutatie.

De commissie heeft vier klachten in behandeling genomen en heeft in 2025 twee adviezen uitgebracht. De commissie heeft geadviseerd één klacht gedeeltelijk gegrond te verklaren en één klacht ongegrond te verklaren. De bestuurder heeft deze adviezen van de klachtenadviescommissie overgenomen. Het derde advies van de commissie wordt in 2026 verwacht. Verder zijn bij één klacht tijdens de hoorzitting afspraken gemaakt tussen de klager en deltaWonen en heeft de klager zijn klacht ingetrokken.

Van de overige twaalf klachten zijn er acht afgehandeld, is één klacht door de klager ingetrokken en waren eind 2025 nog drie klachten in behandeling bij de organisatie. De klachtenadviescommissie heeft in 2025 één klacht ontvangen over de Woningzoeker/ woonruimteverdeling. Deze klacht ging over een opgelegde 'blokkade' om te reageren op woningen. Voor een verdere toelichting verwijzen we naar het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie op www.deltawonen.nl.

2.6 Beschikbaarheid woningen

De totale vraag naar woningen in Nederland overstijgt al geruime tijd het beschikbare aanbod. Ondanks ambities om jaarlijks een groot aantal nieuwe woningen te bouwen en in te zetten op doorstroom, lukt het gemeenten en corporaties niet voldoende om genoeg sociale huurwoningen te realiseren en te verhuren. Door schaarste is er druk op de woningmarkt, worden wachttijden langer en is er een grotere concurrentie voor iedere vrijkomende sociale huurwoning.

Daarnaast ontstaat er ook spanning over inkomen en woonvormen. Mensen die nét te veel verdienen voor sociale huur, maar niet genoeg verdienen voor de vrije huursector of koopwoning, blijven vastzitten zonder alternatief.

Totaal aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden per regio

Ingeschreven	2023	2024	2025
Noord-Veluwe	32.377	36.313	39.962
West-Overijssel	85.553	88.771	96.344
Actief woningzoekenden			
Noord-Veluwe	8.726	9.998	10.808
West-Overijssel	14.862	18.576	20.328

Aantal verhuringen per regio

Verhuringen	2023	2024	2025
Noord-Veluwe			
Oldebroek (deltaWonen)	99 (81)	91 (71)	133 (66)
West-Overijssel			
Kampen (deltaWonen)	307 (245)	363 (307)	465 (365)
Zwolle (deltaWonen)	1.351 (613)	1.335 (611)	1.150 (463)

Aantal verhuringen per gemeente 2025

Gemeente	Kampen	Zwolle	Oldebroek
Bemiddelingsmodule	54	306	25
Nieuwbouwwoning van project	31	85	-
Spoedmodule/Lotingsmodel	38	156	12
Vrije sectormodule	4	64	-
Wensmodule/Aanbodmodel	338	539	96
Totaal	465	1.150	133
Aandeel deltaWonen	365	463	66
Aandeel deltaWonen %	78%	40%	50%

Doorstroming

Het stimuleren van doorstroming binnen de sociale huursector is een effectief middel om het woningaanbod beter te benutten. Wanneer huishoudens die niet langer passend wonen (bijvoorbeeld doordat hun woning te groot is geworden of hun inkomen is gestegen) naar een geschiktere woning verhuizen, komt er ruimte vrij voor woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Zo draagt doorstroming direct bij aan meer beschikbaarheid, zonder dat er nieuwbouw nodig is. Deze verhuisbewegingen zorgen voor een kettingreactie: één verhuizing kan meerdere nieuwe verhuiskansen opleveren. Door hier actief op te sturen, wordt de doorstroming vergroot en neemt de effectieve beschikbaarheid van sociale huurwoningen toe. Naast de inzet van deltaWonen wordt hier regionaal met de betrokken corporaties van de Woningzoeker op gestuurd.

Ook in 2025 is de inzet op doorstroming met een bestendige lijn voortgezet. Door structureel aandacht te houden voor passend wonen en huurders actief te ondersteunen bij een mogelijke verhuizing, zijn extra verhuisbewegingen in gang gezet. Eind 2025 heeft deltaWonen nieuw doorstroombeleid opgesteld, waarmee de aanpak is aangescherpt en beter in de organisatie is verankerd. Dit beleid wordt momenteel geïmplementeerd. Om de effectiviteit verder te vergroten, wordt in 2026 een training verzorgd, zodat medewerkers beter zijn toegerust om doorstroomkansen te signaleren, bespreekbaar te maken en daadwerkelijk meer verhuisbewegingen te realiseren.



2.7 Woningverhuur

Woningzoekenden voor wie de reguliere huur- of koopmarkt geen optie is, kunnen een beroep op ons doen. Wij helpen deze huurders om een passende woning te vinden binnen de wettelijke kaders van passend toewijzen. Passend toewijzen is vastgelegd in de Woningwet en verder uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Het doel is dat huishoudens met een lager inkomen een woning krijgen waarvan de huur past bij hun financiële draagkracht, zodat woonlasten betaalbaar blijven.

Voor huishoudens met recht op huurtoeslag geldt dat zij in principe een woning moeten krijgen met een huur onder de voor hen geldende aftoppingsgrens. Deze grens is afhankelijk van de huishoudsamenstelling (één- of meerpersoonshuishouden). Minimaal 95% van de woningen die aan huishoudens met een lager inkomen worden toegewezen, moet passend worden toegewezen. Dat betekent: onder de toepasselijke aftoppingsgrens. Corporaties mogen maximaal 5% van de woningen niet-passend toewijzen. Dit geeft ruimte voor maatwerk, bijvoorbeeld:

- Bij doorstroming;
- Bij bijzondere persoonlijke of sociale omstandigheden;
- Wanneer een huishouden bewust kiest voor een iets hogere huur;
- Om een verhuisketen op gang te brengen.

In 2025 hebben we 96,2% van de woningen passend toegewezen (95,6% in 2024 en 96,2% in 2023). Voor de overige 3,8% van de verhuringen hebben we maatwerk geleverd.

2.7.1 Woningtoewijzing

Zwolle

In 2025 werden in Zwolle 463 nieuwe huurovereenkomsten getekend (611 in 2024). In 2025 zijn 48 nieuwbouwwoningen toegewezen vanuit de nieuwbouwprojecten Breezicht Reede (Stadshagen) en Het Buyten in Wijthmen.

Kampen

In 2025 werden in Kampen 365 nieuwe huurovereenkomsten getekend (307 in 2024). In 2025 zijn 91 nieuwbouwwoningen toegewezen vanuit de nieuwbouwprojecten aan de Molenstraat, de Rozenstraat, de Anjerstraat, het Fonteinkruid (Buitenbroeksweg) en de Groene Buren.

Oldebroek

In 2025 werden in Oldebroek 66 nieuwe huurovereenkomsten getekend (71 in 2024). In 2025 zijn in Oldebroek geen nieuwbouwwoningen toegewezen.

2.7.2 Percentage toewijzing DAEB-woningen

DeltaWonen is verplicht om minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de wettelijke inkomensgrens (de DAEB-inkomensgrens, jaarlijks geïndexeerd). Het minimale percentage kan verlaagd worden naar 85% als daar prestatieafspraken over zijn gemaakt tussen de corporatie, de huurdersorganisatie en de gemeente. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om lokaal beleid in te richten dat rekening houdt met specifieke woningmarkt- en doelgroepenproblematiek, terwijl het uitgangspunt blijft dat de meeste sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor lagere inkomens.

In 2025 hebben we 96,4% van de DAEB-woningen toegewezen aan deze inkomensgroep. Hiermee voldoen we ruim aan de wettelijke norm.

2.7.3 Leegstand

In 2025 stond 0,75% van onze woningen leeg. Hiermee bleef onze totale leegstand (leegstand door nieuwbouw, projectmatig onderhoud en verhuurleegstand) binnen de norm van 0,82%. Bij mutatie is er standaard sprake van leegstand. Dit komt door het verhuurproces, waarbij de mutatiewerkzaamheden worden uitgevoerd als de woning leeg staat. Deze werkwijze is een stuk klantgerichter. Bovendien blijven we met onze mutaties binnen de norm voor huurdering. Met 0,49% verhuurleegstand bleef deltaWonen in 2025 binnen de norm van 0,55%.

2.7.4 Huurdering (door leegstand)

Door leegstand van woningen ondervond deltaWonen in 2025 een totale huurdering van bruto € 814.000,- (€ 848.000,- in 2024). Deze huurdering is het gevolg van woningen die leeg staan vanwege projecten, renovaties, mutatieonderhoud, leefbaarheid, weigeringen of sloop. De huurdering in 2025 wordt in de jaarrekening onder het kopje 'Huuropbrengsten' verantwoord.

2.7.5 Bijzondere doelgroepen

Bemiddelingen

Ook in 2025 hebben we woningen direct bemiddeld. Bemiddeling vindt plaats bij bepaalde groepen, zoals woningzoekenden met een lichamelijke beperking die we in samenwerking met de afdeling WMO van de gemeente bemiddelen naar een aangepaste woning. Ook wordt er direct bemiddeld bij uitstroom uit beschermd wonen of

maatschappelijke opvang, zodat we mensen die klaar zijn om deze vorm van zorg te verlaten, passend kunnen huisvesten. Hierbij werken we samen met organisaties zoals RIBW, Leger des Heils, LIMOR, de Herberg en Driezorg.

Door directe bemiddeling blijven mensen niet onnodig lang in een zorg- of opvanglocatie en kunnen vrijgekomen plekken weer worden ingezet voor mensen met een acute hulpvraag. Zo helpen we deze groepen mensen aan een zelfstandige woning met als doel herstel, stabiliteit én een goed functionerende woon- en zorgketen.



Huisvesting statushouders

De gemeentelijke opgave (taakstelling) voor het huisvesten van statushouders is een belangrijk onderdeel van het woonbeleid in Nederland. In deze gemeentelijke opgave speelt samenwerking met deltaWonen een cruciale rol. Dankzij een gezamenlijke planning, de uitwisseling van gegevens en een actief voorraadbeheer kunnen gemeenten en deltaWonen beter anticiperen op de verwachte instroom en passende woningtoewijzingen voor statushouders organiseren. In onze regio Kampen-Zwolle en de regio Noord-Veluwe geldt een verdeling naar rato (afhankelijk van het totale aantal verhuurbare woningen per corporatie).

Statushouders (taakstelling en realisatie per gemeente):

Gemeente	Stand op 1 jan 2025*	Taakstelling 2025	Realisatie	Achterstand realisatie
Kampen	24	88	103	9
Oldebroek	43	38	43	38
Zwolle	36	207	207	36

** Alle drie gemeenten hebben voorafgaand aan 2025 minder gerealiseerd dan de taakstelling. Deze achterstand moet worden ingehaald en komt boven op de reguliere taakstelling 2025.*

2.8 Betaalbaarheid

Het is voor al onze huurders van belang dat zij betaalbaar kunnen wonen. Hierbij hebben wij in het bijzonder oog voor mensen met de allerlaagste inkomens. Dit vraagt om passende maatregelen op het gebied van betaalbaarheid en toewijzing. In 2025 hebben we met het project 'Sturen op Woonlasten' het beleid aangescherpt. Betaalbaar wonen draait immers niet alleen om een betaalbare huur, maar ook om een betaalbare energierekening. We hebben inzicht gekregen in wat verschillende klantgroepen kunnen betalen aan woonlasten en wat de te verwachte energielasten zijn bij verschillende installatieconcepten. Zo zijn we bijvoorbeeld van plan om een vergoeding te vragen als bij een woning een warmtepomp wordt aangebracht. Voorwaarde is wel dat de woonlasten hierdoor niet hoger worden dan voor de plaatsing van de warmtepomp. We nemen proactief besluiten die we in onderstaande paragrafen toelichten.

2.8.1. Huurverhoging 2025

Om de betaalbaarheid van onze huren voor huurders te borgen, hanteren wij als algemeen uitgangspunt dat onze totale huuropbrengsten uit de huurverhoging (de huursom) de cao-loonontwikkeling volgen. Bij de herijking van de Nationale Prestatieafspraken 2.0 is afgesproken om daar in 2025 onder te gaan zitten en om vanaf 2026 een driejarig gemiddelde van de inflatie te gaan hanteren, wat bijdraagt aan meer voorspelbaarheid. In het voorjaar van 2025 ontstond er onrust in corporatieland, omdat in het lente-akkoord het voorstel stond om de huren in 2025/2026 te gaan bevriezen. Dit zou een forse inperking van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties betekenen en veel corporaties dreigden bij gelijkblijvend beleid in de financiële gevarezone te komen. Doordat het kabinet vlak daarna demissionair werd, is de huurbevriezing niet uitgevoerd. De totale toegestane huursomstijging in 2025 was 4,5%. De werkelijk gerealiseerde huursomstijging in 2025 was 4,35%. Er was sprake van gedifferentieerde huurverhoging. Huurders met een kleine afstand tot de maximale huur kregen een lagere huurverhoging dan huurders met een grote afstand tot de maximale huur.

Huurders van een woning met energielabel E, F of G kregen een lagere huurverhoging. Met de nog steeds relatief hoge energieprijzen op de energiemarkt wilden we op deze manier bijdragen aan betaalbare woonlasten. Daarom hebben we de huren voor deze woningen met 3,1% (inflatie) verhoogd. Het overgrote deel van onze huurders woont overigens in een goed geïsoleerde woning. Dankzij ons verduurzamingsprogramma zorgen we ervoor dat we vanaf 2028 geen woningen meer hebben met energielabel E, F of G.

In 2025 hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgevoerd. Voor middeninkomens hebben wij de huren met € 40,- verhoogd en voor de hoge inkomens met € 65,-. Voor beide groepen gold dat de huur niet boven de middenhuurgrens van € 1.184,82 kwam.

Aanpak bij dreigende betaalproblemen

Betaalachterstanden zijn voor niemand prettig. Het kan voorkomen dat een huurder een probleem heeft, waardoor hij zijn huur niet betaalt en wij de afgesproken huursom niet ontvangen. Mensen met betaalproblemen vinden het in zo'n geval vaak moeilijk om hulp te zoeken of te vragen. Toch is het belangrijk om bij een betaalachterstand en/of andere betaalproblemen snel professionele hulp te krijgen, zodat grotere (schuld)problemen worden voorkomen.

Daarom wil deltaWonen huurders met betalingsproblemen zo goed en zo snel mogelijk helpen. Dit doen we op basis van persoonlijk contact en maatwerk, waarbij we samen met de huurder naar oplossingen zoeken. Zo kunnen we bijvoorbeeld een betalingsregeling treffen of een achterstand tijdelijk pauzeren. Regelmatig adviseren wij huurders daarbij contact op te nemen met professionele hulpverlening. Indien noodzakelijk melden wij ook zelf huurders hiervoor aan.

Door in ons incassoproces in een vroeg stadium gericht actie te ondernemen richting onze huurders, willen we problematische betaalachterstanden terugdringen en proberen we te voorkomen dat betaalachterstanden uitlopen op een huisuitzetting. De samenwerking met gemeentes, al dan niet vastgelegd in convenanten, helpt hier

enorm bij. Geregeld informeren we huurders in nieuwsbrieven over inkomens- of subsidieregelingen. In 2025 hebben we naar aanleiding van de afrekening van de energielasten een groep huurders actief benaderd over een eventuele betalingsregeling en een aanpassing van het voorschot voor de energiekosten.

Betaalachterstanden

Omschrijving (bedragen * € 1.000,-)	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Totaal betaalachterstanden	€ 930,-	€ 908,-	€ 1.016,-	€ 1.061,-	€ 876,-	€ 961,-
Totaal aangezegde ontruiming	11	6	2	6	8	8
Totaal aantal ontruiming	5	2	2	6	6	5
% ontruiming vs. aanzegging	45%	33%	100%	100%	75%	63%

** De bovenstaande betaalachterstand betreft de totale betaalachterstand van huurders bij deltaWonen die in de jaarrekening onder diverse balansposten wordt verantwoord.*

Eind 2025 hadden we met 281 huurders een lopende betalingsregeling met een totale waarde van € 212.600,- van de totale betaalachterstand.

Vroegsignalering

Sinds 2021 is deltaWonen, net als alle andere woningcorporaties, verplicht om bij beginnende betaalachterstanden een signaal af te geven aan de betreffende gemeente. Deze zogeheten 'vroegsignalering' is aan de orde bij de eerste maand huurachterstand en vindt plaats als eigen inspanningen (zoals het verzenden van een herinnering, pogingen om persoonlijk met de huurder in contact te komen of het aanbieden van een betalingsregeling) niet hebben geholpen. De gemeente moet vervolgens op basis van deze signalen de betreffende huurder een aanbod voor (schuld)hulpverlening doen. Hiermee hopen we, samen met onze partners, problematische schuldsituaties vroegtijdig te signaleren en grotere achterstanden te voorkomen. Huurders die kenbaar maken dat zij niet akkoord gaan met het afgeven van een signaal, worden niet gemeld. Zodra de huurachterstand oploopt, vindt er vanuit deltaWonen opschaling plaats naar het 'Sociaal Wijkteam' in Zwolle of 'Financiën op Koers' in Kampen.

Ontruiming

Ondanks vroegsignalering en andere inspanningen bij betaalproblemen kunnen wij niet voorkomen dat bij sommige huurders de betaalachterstand verder oploopt. In 2025 werden elf woningontruiming aangezegd en zijn vijf woningen ook daadwerkelijk ontruimd.

2.9 Bijdragen groei Regio Zwolle

Met de huidige wooncrisis is een fijn en veilig thuis niet meer voor iedereen vanzelfsprekend. De overspannen woningmarkt zorgt ervoor dat betaalbaar wonen en inclusieve wijken onder grote druk komen te staan, ook in de regio Zwolle. De tekorten in de sociale huur nemen sterk toe en de wachtlijsten blijven oplopen. Er ligt voor deltaWonen dan ook een forse opgave voor de komende jaren. Om aan die toenemende vraag te kunnen voldoen, willen wij de komende tien jaar minimaal ongeveer 2.200 woningen bouwen op inbreidings- en uitbreidingslocaties.

2.9.1 Portefeuillemanagement

In 2024 zijn we met een nieuw portefeuilleplan gaan werken. Dit portefeuilleplan geeft weer hoe onze (toekomstige) vastgoedportefeuille eruit dient te zien en welke beleidsmaatregelen genomen dienen te worden om tot de gewenste portefeuille te komen. In 2025 is bij de jaarlijkse monitoring de portefeuillestrategie bijgesteld. Aanleiding hiervoor was met name de Nationale Prestatieafspraken 2.0., waarvan de zichtperiode van de meeste doelstellingen van 2030 naar 2034 is verschoven.

De kernpunten van ons Portefeuilleplan zijn:

- **Beschikbaarheid:** om de slaagkansen van woningzoekenden te verbeteren, blijven we vol inzetten op nieuwbouw (jaarlijks 200 sociale huurwoningen). Om voldoende aantallen te kunnen realiseren, kijken we bijvoorbeeld ook naar de mogelijkheden van optoppen van woningen in ons eigen bezit, waarbij we extra woningen boven op een bestaand woongebouw plaatsen. We gaan niet tot nauwelijks woningen verkopen. Om meer beweging in de woningmarkt te bewerkstelligen, zetten we in op doorstroom. We willen namelijk niet alleen meer bouwen, maar de bestaande woningvoorraad ook beter benutten en woningen gericht toewijzen.
- **Betaalbaarheid:** we blijven een gematigd huurbeleid volgen en zorgen ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de laagste inkomens. Het verduurzamen van onze woningvoorraad draagt bij aan lagere woonlasten vanwege een lagere energierekening. In 2025 hebben we met het project 'Sturen op Woonlasten' het beleid aangescherpt. We zijn van plan om een vergoeding te vragen voor woningen waarbij een warmtepomp wordt aangebracht. Voorwaarde is wel dat de woonlasten niet hoger worden dan voor plaatsing van de warmtepomp.
- **Kwaliteit:** we blijven vol inzetten op de verduurzaming van onze woningen door middel van isolatie (jaarlijks tenminste zo'n 360 woningen) en het gasloos maken van onze woningen (ambitie jaarlijks zo'n 285 woningen). Het uiteindelijke doel is dat onze woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. In 2028 hebben onze woningen geen E-, F- of G-energielabels meer. Om aan de groeiende behoefte van in het bijzonder kleine huishoudens en seniorenwoningen te voldoen, voegen we het liefst ruime driekamerappartementen, patio's of levensloopgeschikte woningen en compacte eengezinswoningen toe aan onze portefeuille. Door ook voor de kleine huishoudens niet te klein te bouwen, bevorderen we de doorstroming. Hierdoor worden uiteindelijk de meeste woningzoekenden geholpen.

Omvang woningportefeuille

Onze portefeuille telt op dit moment 15.183 woningen (14.784 zelfstandige woningen en 399 onzelfstandige woningen). In overeenstemming met het Portefeuilleplan moet dit aantal in 2034 (minimaal) tot 15.990 woningen zijn gestegen. We streven ernaar om jaarlijks gemiddeld 220 nieuwe woningen op te leveren, waarvan 200 sociale huurwoningen en 20 middeldure huurwoningen.

Verkoop bestaand bezit

Het uitgangspunt van deltaWonen is dat wij als corporatie geen woningen verkopen. Incidenteel worden er bij uitzondering wel woningen verkocht. De woningen die we wel verkopen, passen niet in onze wensportefeuille. Hierover zijn afspraken gemaakt, die vastliggen in de prestatieafspraken. In 2025 hebben we twee woningen verkocht.

Gemeente	Aantal verkochte woningen
Zwolle	2
Kampen	0
Oldebroek	0
Totaal	2

2.9.2 Assetmanagement

Bij de aansturing van ons vastgoed stellen we de wijk en het gebiedsgericht werken als uitgangspunt centraal. Voor iedere wijk is een wijkstrategie bepaald. Deze wijkstrategie geeft richting aan de keuzes die wij maken op het niveau van de wooncomplexen. Aan wijktafels wordt met de gebiedsteams de doorvertaling gemaakt naar de complexbeheerplannen voor de wooncomplexen. In 2025 zijn we met de voorbereiding voor de actualisatie van de wijkstrategieën gestart. Het is ons doel om eind 2026 de wijken van een vernieuwde nieuwe strategie te voorzien (met een uitloop naar begin 2027).



2.9.3 Prestatieafspraken

In Zwolle, Kampen en Oldebroek werken we met [prestatieafspraken](#). Dit zijn afspraken over de lokale woningmarkt tussen de gemeenten, de corporaties en de huurdersorganisaties. De prestatieafspraken gelden voor vier jaar. In het document 'Jaarschijven' beschrijven we welke acties we in het betreffende jaar precies gaan uitvoeren.

De woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties werken intensief samen op vijf programmalijnen:

1. Voldoende sociale huurwoningen;
2. Betaalbaarheid;
3. Duurzaamheid, woningkwaliteit;
4. Een (t)huis voor iedereen;
5. Leefbare wijken.

Zwolle

In Zwolle hebben we in 2025 gewerkt aan de uitvoering van de eerste jaarschijf van de vierjarige afspraken voor de periode 2024-2027. In de afspraken ligt de focus op het realiseren van nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

In de prestatieafspraken voor Zwolle is afgesproken dat de Zwolse woningcorporaties voorrang hebben bij de ontwikkelingen van nieuwe woningen in het sociale huursegment. De woningbouw in Zwolle is grotendeels in binnenstedelijke complexe gebiedsontwikkelingen gepland. Dit zorgt ervoor dat de woningbouw in Zwolle al een aantal jaren achterblijft op de ambitie om 1.000 woningen per jaar te bouwen. In 2025 lag de totale woningbouwproductie van opgeleverde woningen in Zwolle rond de 700 woningen (prognosecijfer eind 2025). Hiervan zijn iets meer dan 200 door de gezamenlijke woningcorporaties gerealiseerd, waarvan 48 woningen door deltaWonen. Ervoor zorgen dat er voldoende voortgang wordt geboekt in de realisatie van de woningbouwgebieden in Zwolle is een blijvend punt van aandacht (en zorg).

In 2025 is een gezamenlijke 'Stadsdeal' getekend tussen de gemeente Zwolle en de drie corporaties. Het doel van de 'Stadsdeal' is dat de gezamenlijke corporaties in de periode 2025-2030 zo'n 500 extra sociale huurwoningen gaan realiseren, boven op het reguliere woningbouwprogramma en het programma van flexwoningen dat al in ontwikkeling/opgeleverd is. Het gaat om 500 extra woningen op eigen locaties van de corporaties en gemeentelijke locaties binnen de bestaande stad (door verdichting, optoppen, splitsen). Voor deltaWonen gaat het om zo'n 200 woningen. Daarnaast is in Zwolle een gezamenlijk programma actief ingezet om de doorstroom op de woningmarkt te stimuleren.

Kampen

In Kampen gaven we in 2025 uitvoering aan de vierde jaarschijf van de nieuwe meerjarige afspraken voor de periode 2022-2026. In nauwe samenwerking met de gemeente Kampen gaat deltaWonen door met de voorbereidingen voor een aantal transformaties in de Flevowijk. De algemene woningproductie in Kampen blijft achter bij de doelstellingen (gemiddeld 300 woningen per jaar, de doelstelling is 400 woningen per jaar). In 2025 heeft deltaWonen 91 woningen in Kampen opgeleverd. De meerjarige prestatieafspraken in Kampen lopen eind 2026 af. De voorbereidingen zijn gestart om vanaf 2027 tot nieuwe meerjarige afspraken te komen.



Oldebroek

In Oldebroek gaven we in 2025 uitvoering aan de derde jaarschijf van de meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2023-2027. Sinds drie jaar heeft deltaWonen van de Autoriteit Woningcorporaties ontheffing voor het ontwikkelen van woningen in de regio Amersfoort-Noord, Veluwe, Zeewolde. Dit betekent dat deltaWonen (weer) woningen in Wezep en Hattemerbroek mag bouwen. In 2025 is de bouw van twee woningbouwprojecten met in totaal 37 woningen gestart. Dat we binnen drie jaar na de ontheffing in nauwe samenwerking tot start bouw konden komen zien we als een succes, aangezien woningbouwplannen over het algemeen een lange voorbereidingstijd kennen.

2.9.4 Regionale woondeal

In 2024 zijn zowel de regionale woondeals van het Rijk, de provincie en de gemeenten als de Nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes en VNG vernieuwd. De ambities en de opgaven zijn grotendeels dezelfde als in de afspraken uit 2022. De termijn waarbinnen deze gerealiseerd moeten worden, is echter opgeschoven van 2030 naar 2035. DeltaWonen werkt in twee woondealregio's, te weten West-Overijssel (Zwolle en Kampen) en Noord-Veluwe (Oldebroek). In 2025 zijn de woondeals formeel geactualiseerd.

Nieuwbouwopgaven

De totale nieuwbouwopgave voor West-Overijssel omvat 34.000 woningen tot en met 2035, waarbij de regio koerst op de realisatie van 24.000 woningen tot en met 2030. Van deze 24.000 nieuwbouwwoningen heeft de regio sinds 2022 inmiddels bijna 8.000 woningen gerealiseerd.

Het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen tot en met 2030 bedraagt minimaal 8.500. Uitgaande van 30% sociale huur zal dit aantal tot en met 2035 oplopen tot minimaal 10.000 woningen.

De regionale afspraken zijn vertaald naar lokale opgaven, die met name voor Kampen en Zwolle fors zijn. In Kampen moeten tot en met 2035 in totaal 4.800 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden en in Zwolle in dezelfde periode in totaal 12.000 nieuwbouwwoningen.

De totale nieuwbouwopgave voor Noord-Veluwe omvat 14.800 woningen tot en met 2034. Hiervan is afgesproken dat minimaal 30% in het sociale huursegment wordt gebouwd. In de afspraken ligt het aantal van 5.000 woningen vast. Oldebroek neemt van deze afspraken 2.500 nieuwbouwwoningen voor haar rekening, waarvan 800 sociale huurwoningen.

Voor beide regio's geldt dat ook de opgave voor wonen met zorg is vastgelegd en naar het regionale niveau is vertaald. Het gaat om de opgave voor nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. De afspraken over deze opgave zijn in West-Overijssel regionaal gemaakt. De vertaling van de regionale opgave

vindt op lokaal niveau plaats in de gemeentelijke volkshuisvestelijke programma's. Dit maakt het mogelijk om aan te sluiten op de lokale behoeften en omstandigheden.

2.9.5 Gebiedsontwikkeling

Voor corporaties blijft het lastig om aan voldoende locaties te komen voor de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Daar waar locaties weliswaar in beeld zijn, is er vaak sprake van afhankelijkheden van marktpartijen, met name in de vele binnenstedelijke ontwikkelingen waar haalbaarheid onder druk staat. Daarnaast zijn we volop bezig met de voorbereiding van een aantal grote herstructureringen. Dit zijn plekken waar wij over het algemeen zelf (grotendeels) grondpositie hebben.

Wensportefeuille

In 2025 hebben we ons Portefeuilleplan geactualiseerd. Hierin staat onze ambitie om de komende tien jaren gemiddeld ongeveer 200 sociale huurwoningen toe te voegen. Daarnaast willen we (zeer) beperkt inzetten op het middenhuur segment (20 woningen per jaar). Veerkrachtige wijken met ruimte voor bijzondere woonvormen en het langer zelfstandig thuis blijven wonen, vragen hierbij onze aandacht. Daarom zetten we volop in op communities. De afgelopen periode hebben we bij diverse nieuwbouwprojecten communities gerealiseerd.

Zwolle

De gemeente Zwolle heeft in 2025 een drietal potentiële uitleggebieden aangewezen, namelijk Stadsbroek, Vechtpoort, Zwolle-Zuid-Zuid. Dit biedt kansen voor woningbouwproductie in de toekomst. In Stadshagen is deltaWonen op een drietal deelgebieden (Breezicht, De Tippe, Broeks) in ontwikkeling en in uitvoering. Samen met de gemeente zijn we in Zwolle gestart met de 'Stadsdeal', waarbij verdichting plaatsvindt door middel van optoppen, ombouw van garageboxen en dergelijke ('ondertoppen') en inbreiding. Dit vindt voornamelijk plaats bij of in eigen bezit van de corporaties. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt om processen te vereenvoudigen en te versnellen. Ook is er in diverse gebiedsontwikkelingen (onder andere in Spoorzone, Nieuw-Harculo, Roelenkwartier, Noorderkwartier, Oosterenk) stappen gezet in de planvorming. Helaas zijn er ook een aantal plekken in de stad die achterblijven vanwege de complexe opgave.



Kampen

In het hoofdlijnenakkoord uit 2023 hebben deltaWonen en de gemeente Kampen afgesproken dat er de komende tien jaar 900 nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd aan Kampen. Dit heeft in 2024 geresulteerd in de uitontwikkeling van de eerste concrete projecten voor deltaWonen, waarvoor we in 2025 zijn gestart met de bouw. Van de 900 te realiseren sociale huurwoningen worden 640 woningen in het uitleggebied Reevedelta gebouwd. De verdere productie blijft echter achter. We blijven met de gemeente en de betrokken partijen in gesprek over het versnellen van de sociale woningbouw, omdat het tempo van de realisatie achterblijft. Daarnaast hebben we in Kampen ook een mooie stap gezet. Zo zijn we in 2025 volop bezig geweest met de visie en voorbereiding van de (her)ontwikkeling van de Flevowijk.

Oldebroek

In Oldebroek is op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een uitbreidingslocatie in ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling (Wezep-Oost) is in 2024 de participatie met de buurt opgestart en zijn meerdere scenario's uitgewerkt. Helaas is deze locatie vanwege stikstofregels stil komen te liggen. We zijn in 2025 bezig geweest met het onderzoek naar de omgeving Jasmijnstraat/Ruitersveldweg. Deze locatie biedt kansen voor uitbreiding van woningbouw door herstructurering.

Een belangrijk thema in gebiedsontwikkelingen is de kwaliteit van een duurzame, gezonde en inclusieve wijk. Door de beperkte beschikbare ruimte, de grote vraag naar woningen en stijgende bouwprijzen (door bouwkosten en lange en dure procedures), complexer wordende regelgeving (stikstof, klimaatadaptatie, mobiliteit) en steeds meer druk op capaciteit en middelen, komt de bouw van sociale huurwoningen echter onder spanning te staan.

DeltaWonen vindt woonkwaliteit belangrijk in relatie tot de wensportefeuille (Portefeuilleplan). De gemeente heeft ook verschillende ambities, zoals de kwaliteit van het groen, mobiliteit en stedenbouw. Door de opeenstapeling van ambities worden projecten steeds complexer. In relatie tot de capaciteit en betaalbaarheid moet er daarom geprioriteerd worden. In 2025 is met de gemeente Zwolle een "tienpuntenplan" ontwikkeld om verdere vertraging te doorbreken en juist weer te versnellen.

Vier lijnen van (gebieds)ontwikkeling

Binnen de gebiedsontwikkeling kennen we vier lijnen die bijdragen aan voldoende en kwalitatief goede locaties:

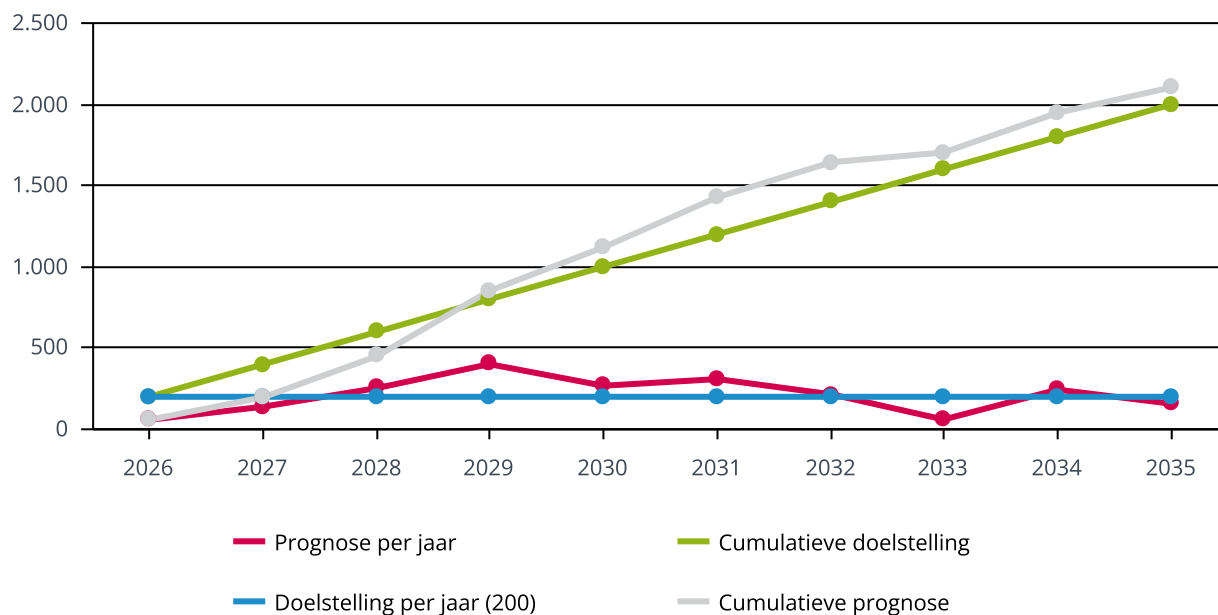
1. Uitleggebieden:
 - Stadshagen (Breezicht, De Tippe, Broeks);
 - Nieuw Harculo;
 - Reevedelta.
2. Transformatiegebieden:
 - Spoorzone (Hanzekwartier en NS-gebied);
 - Willemskwartier (Spoorzone/Veerallee);
 - Meeuwenlaan/Nieuwe Veemarkt;
 - Oosterenk.
3. Herstructurering (uitbreiding/inbreiding) bestaande wijken:
 - Dieze-west;
 - Omgeving Ruusbroecstraat;
 - Flevowijk;
 - Noorderkwartier;
 - Wezep-Oost;
 - Jasmijnstraat e.o.
4. Optoppen (onderplinten, aanplakken), gebiedsoverstijgend:
 - Diverse onderzoekslocaties.

DeltaWonen participeert in bovenstaande gebiedsontwikkelingen. Bij gebiedsontwikkeling wordt vooral gekeken naar de samenhang tussen onder andere doelgroep/programma, locatie, stedenbouw, mobiliteit, duurzaamheid en circulariteit. Met als doel het ontwikkelen van veerkrachtige wijken.

In de gebiedsontwikkelingen hebben onze wijkstrategieën een steeds prominentere rol. In 2025 hebben we een maatschappelijk scoremodel ontwikkeld waarmee we onder andere de urgentie en de mogelijkheden van een gebiedsaanpak inzichtelijk kunnen maken.

Resultaten

Totaaloverzicht ambitie sociale huur deltaWonen

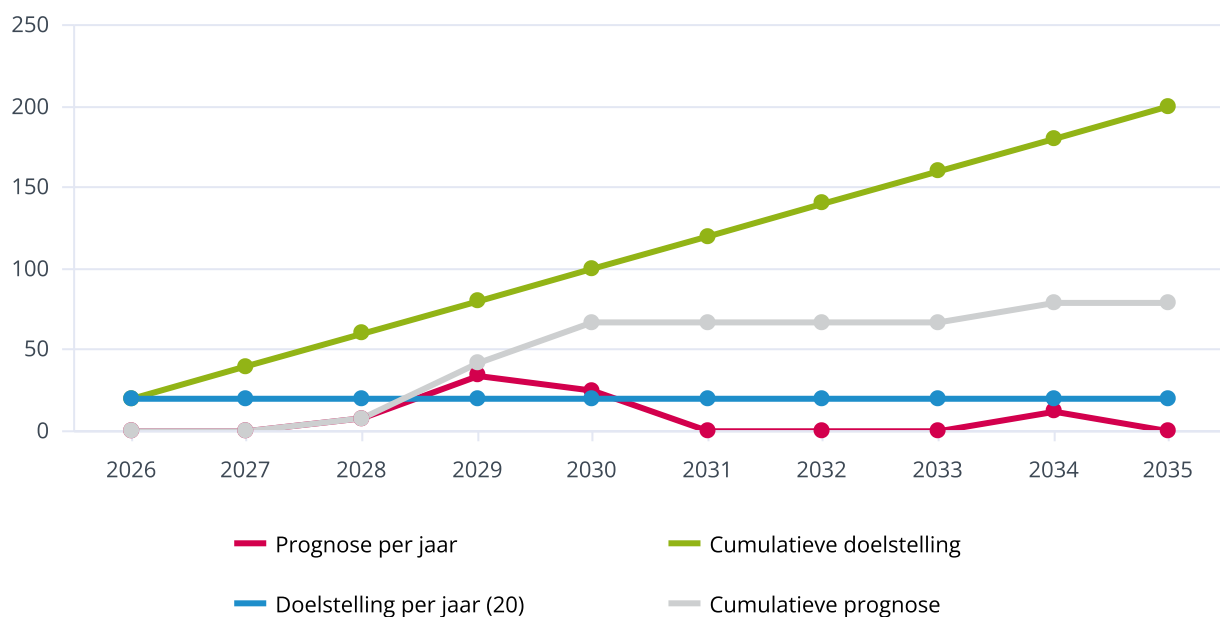


2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Eindtotaal
58	139	254	401	268	309	215	60	244	157	2.105

Waar we in 2025 met de oplevering van 139 woningen (exclusief 2 woonwagens) nog op een klein tekort uitkwamen, zien we voor 2026 een dip. Wel zijn er in 2025 al diverse projecten (265 woningen) gestart met de bouw. Vanaf 2027 is weer een stijgende lijn zichtbaar richting 2029 onder andere doordat er een aantal grote herstructureringsprojecten in gang zijn gezet. Gemiddeld komen we hiermee uit op een groei van ongeveer 210 woningen per jaar. We hebben een realistische prognose ingezet, waarbij beschikbaarheid, capaciteit en afhankelijkheid zijn meegewogen. Hoe verder in de toekomst, hoe meer risico op vertraging. We moeten realistisch blijven en rekening houden met belemmeringen die kunnen ontstaan in diverse grotere gebiedsontwikkelingen. Denk hierbij aan oorzaken, waardoor projecten in de tijd doorschuiven, waaronder stikstof, participatie en procedures. Daarnaast zien we met name in de binnenstedelijke ontwikkelingen een opeenstapeling van ambities, waardoor het in een aantal gevallen tot onhaalbare plannen leidt en we daarbij afhankelijk zijn van het tempo van de marktpartijen.

Ook dient rekening gehouden te worden met de herstructureringsopgaves en de flinke verduurzamingsopgave, die veel geld kosten en druk op de woningmarkt leggen door het (tijdelijk) uitverhuizen. Dit soort complexe opgaves vragen om capaciteit en opgeleid personeel. We zien op meerdere plekken dat dit onder druk komt te staan. Daarom is het belangrijk om in te zetten op strategische samenwerkingen voor de lange termijn. Daarnaast kunnen slimme oplossingen als fabrieksmatig bouwen bijdragen aan het realiseren van woningen.

Totaaloverzicht ambitie middeldure huur deltaWonen

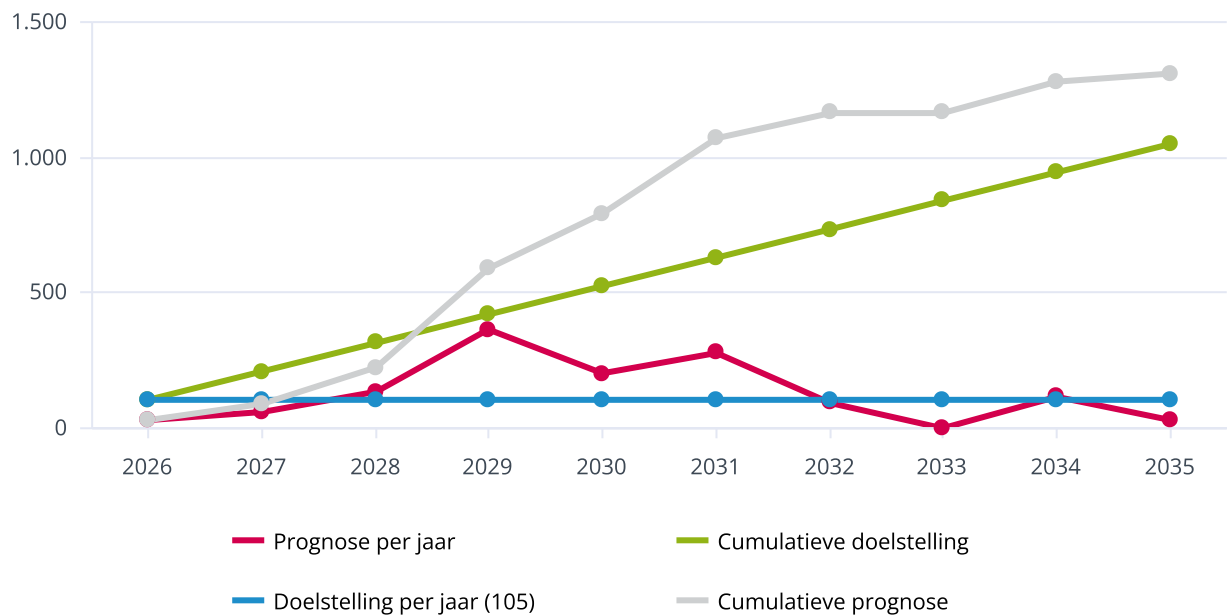


2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Eindtotaal
0	0	8	34	25	0	0	0	12	0	79

De ambitie voor middeldure huur ligt enigszins complex. De opgave is duidelijk herkenbaar, maar de financiering van niet-DAEB woningen staat onder druk. Dat is de reden dat er in de groeiambitie een ingetogen nieuwbouwplan in beeld is gebracht, zodat de financierbaarheid hiervan geborgd is. De komende tien jaar zijn 79 woningen opgenomen, wat neerkomt op gemiddeld acht middeldure huurwoningen per jaar. Het minimale aantal van 200 middeldure huurwoningen (10 jaar) lijkt de komende jaren dan ook niet te worden bereikt. Mocht wetgeving rondom middeldure huur voor woningcorporaties wijzigen, dan ligt er potentie om deze aantallen (flink) te verhogen.

Hieronder wordt per gemeente toelichting gegeven op de groeiambitie, de acquisitiebehoefte en de beschikbare bouwlocaties.

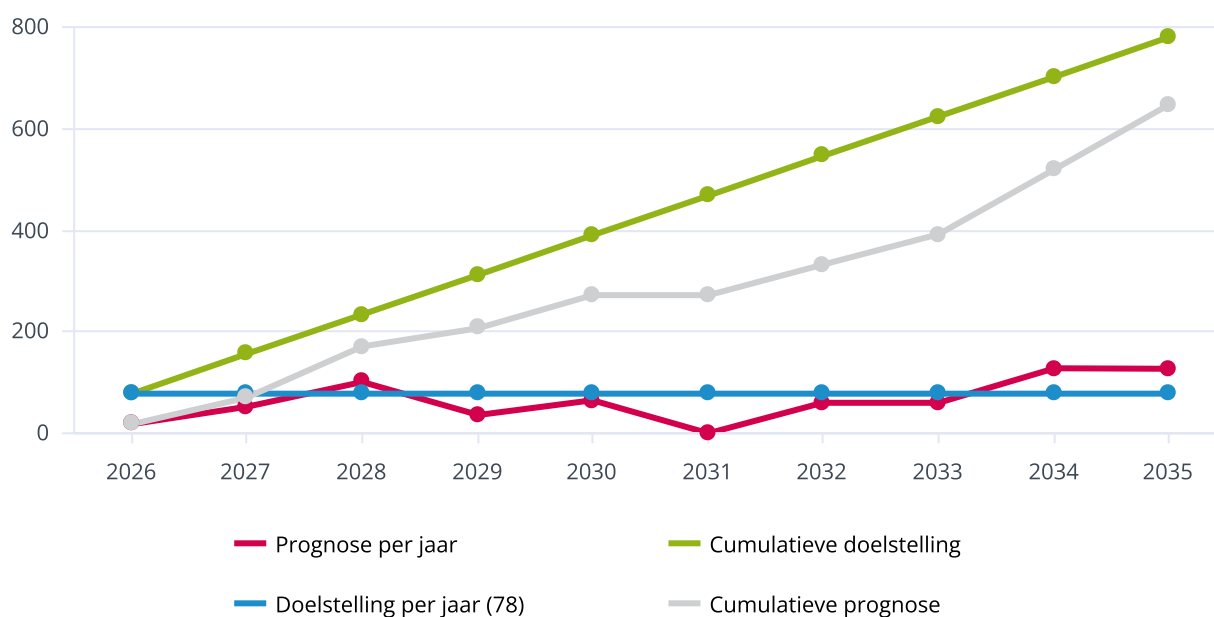
Zwolle



2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Eindtotaal
30	60	135	365	203	278	93	0	116	30	1.310

In Zwolle is de groeiambitie het hoogst. In totaal kunnen hier de komende jaren minimaal 1.310 woningen worden toegevoegd. De uitdaging in Zwolle ligt met name in de binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij afhankelijkheid van marktpartijen een belangrijk aandachtspunt is in relatie tot de marktomstandigheden.

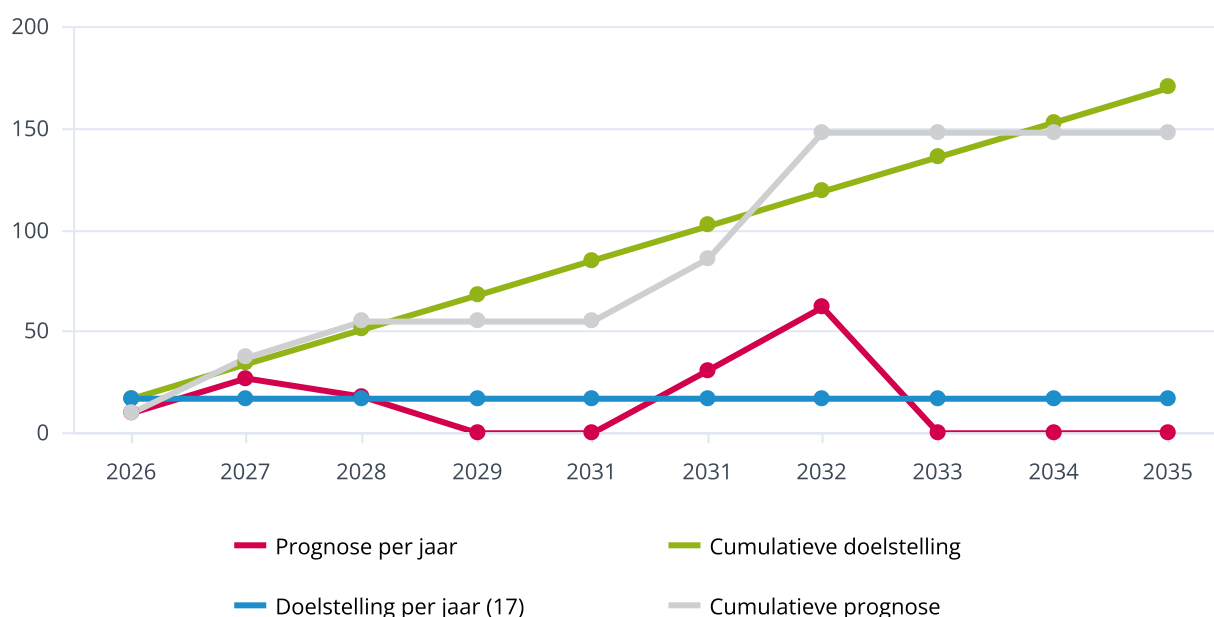
Kampen



2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Eindtotaal
18	52	101	36	65	0	60	60	128	127	647

In Kampen is de afspraak gemaakt om in tien jaar tijd 900 nieuwe woningen toe te voegen aan de stad. Helaas zien we momenteel dat de realisatie achterblijft met gemiddeld 65 woningen per jaar. Het ziet er naar uit dat we dit aantal van 900 nieuwe woningen in tien jaar tijd niet gaan bereiken. Dit heeft alles te maken met de grote ontwikkeling die in Reevedelta plaatsvindt. Hier zijn ongeveer 640 woningen gepland. Er zijn echter uitdagingen, zoals stikstof en de financiële haalbaarheid van de plannen, die momenteel niet bijdragen aan het realiseren van de geplande woningen. Op basis hiervan dienen extra woningen geacquireerd te worden. Een van de oplossingsrichtingen is het verdichten van de sociale woningbouw in Reeve.

Oldebroek



2026	2027	2028	2029	2031	2031	2032	2033	2034	2035	Eindtotaal
10	27	18	0	0	31	62	0	0	0	148

Eind 2022 kreeg deltaWonen ontheffing om ook in Oldebroek woningen te mogen toevoegen. We hebben ontzettend goed gewerkt met elkaar, waardoor we in 2025 gestart zijn met de bouw van de eerste projecten. Deze worden naar verwachting in 2026 en 2027 opgeleverd. Er zijn meerdere locaties in onderzoek. De complexiteit van de woningbouwlocaties in Oldebroek is dat deze zich binnen 500 meter van een Natura2000-gebied bevinden. Daarnaast is er in de regio sprake van netcongestie. Beide zaken zorgen er momenteel voor dat plannen onzeker zijn. In Oldebroek blijft het dan ook de uitdaging om woningen te acquireren, zodat invulling gegeven kan worden aan onze ambitie.

Overall-conclusie

We blijven al een aantal jaren achter met de woningbouwproductie, waarbij de vraag naar nieuwe woningen blijft toenemen. Om nieuwe woningen te kunnen realiseren, kennen we de nodige uitdagingen. We zullen dan ook samen met gemeenten en marktpartijen op zoek moeten gaan naar slimme oplossingen en daadkracht.

Ook op het gebied van de financiële haalbaarheid zien we risico's, want rendementen staan onder druk. Dit heeft te maken met complexe opgaves, hoge bouwkosten en plan- en procedurekosten. In het geactualiseerde investeringsstatuut sturen we niet enkel op financieel rendement, maar is ook ruimte om investeringen vanuit maatschappelijke bijdragen te verantwoorden. Onze portefeuille kan de iets lagere rendementen momenteel nog dragen, maar op de middellange termijn moeten we goed blijven monitoren of nieuwe acquisities en/of eigen ontwikkelingen verantwoord zijn, mede in het kader van de grotere herstructureringsprojecten die impact hebben op de kasstromen van huuropbrengsten. Wel zien we vooruitgang in de diverse gebiedsontwikkelingen. Naast onze eigen ontwikkellocaties (herstructurering), locaties van gemeenten en die van de marktpartijen lijkt de woningbouwproductie, na een kleine dip in 2026, de komende jaren weer in een licht stijgende lijn te komen.



Kwalitatieve verantwoording (type woningen)

Als we de projecten in de meerjarenbegroting (tot en met 2035) beoordelen op het type vastgoed dat we kunnen realiseren, krijgen we het volgende beeld:

X	II	III	IV	V	A	B	C	D	Eindtotaal
-	52	377	12	39	70	635	885	35	2.105

Het gaat daarbij om de volgende productmarktcombinatie (PMC) types:

- PMC Type X is een flexwoning (1-/2-persoonshuishouden);
- PMC Type II een compacte grondgebonden rijwoning;
- PMC Type III een grotere grondgebonden rijwoning met vier slaapkamers;
- PMC Type IV is een grote grondgebonden rijwoning met een mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
- PMC Type V is een levensloopbestendige woning;
- PMC type A is een onzelfstandige studentenwoning;
- PMC Type B is een klein appartement;
- PMC Type C is een middelgroot appartement;
- PMC Type D is een groot appartement.

We zien dat er veel appartementen (1.686 = 80%) worden toegevoegd aan de portefeuille. Dit heeft onder andere te maken met de vele binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen en schaarse grond.

2.10 Oplevering nieuwbouw

Nieuwbouw woningen opgeleverd in 2025

In 2025 zijn er in Zwolle (48) en Kampen (91) in totaal 139 woningen opgeleverd.

De projecten die in 2025 opgeleverd zijn:

- P1155 Breezicht Noord (40 woningen);
- P1612 Het Buyten Wijthmen (8 woningen);
- P3810 Molenstraat-Vloeddijk (26 woningen);
- P3819 Groene Buren (10 woningen);
- P3820 Anjerstraat/Rozenstraat (31 woningen);
- P3830 Buitenbroeksweg (24 woningen).

In totaal zijn dit 125 woningen in de sociale huur en 14 woningen in de middeldure huur. Dit aantal ligt beneden de groeiambitie van minimaal 200 woningen per jaar. De bouw van deze woningen is over het algemeen goed verlopen. Wel is er op diverse plekken vertraging ontstaan, grotendeels veroorzaakt door het niet tijdig kunnen verkrijgen van NUTS-aansluitingen. Deze vertraging is met name zichtbaar bij de fabrieksmatige bouw, waarbij de termijn voor de realisatie van huisaansluitingen langer is dan de termijn waarop de woningen geplaatst kunnen worden. Een groot deel van de opgeleverde woningen zijn Nul-Op-de-Meter (NOM). Het project Buitenbroeksweg is volledig fabrieksmatig en met CLT (Cross-Laminated-Timber)-constructie gebouwd. Het project Groene Buren maakt onderdeel uit van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Start bouw in 2025

In 2025 zijn we bij diverse projecten (totaal 235 woningen) gestart met de uitvoering. Als de uitvoering van deze projecten goed verloopt, lijkt de oplevering van deze woningen de komende jaren geborgd. Het gaat om de volgende projecten:

- De Havezate fase 1 (102 woningen);
- Nieuwstad (26 woningen);
- Kennedylaan (52 woningen);
- Reeve Haveneiland de Erven (18 woningen);
- Marienrade (10 woningen);
- Meidoornstraat (27 woningen).

Het moment waarop de bouw start is bij sommige projecten moeizaam verlopen. Soms vanwege financiële haalbaarheid, maar ook de procedure van een aantal projecten verliep moeizaam. Dit werd onder andere veroorzaakt door bezwaren vanuit de buurt (Kennedylaan) en onduidelijkheid rondom de Wet kwaliteitsborging in relatie tot het bouwen met CLT. Desondanks zijn we ontzettend trots dat we ook in 2025 weer gestart zijn met twee projecten, namelijk de Tippe D5 (voorbereiding) en Reeve Haveneiland de Erven, die volledig biobased en circulair gebouwd worden.

Momenteel hebben we een mooie portefeuille met zeer uiteenlopende bouwprojecten. We zijn in alle drie gemeenten aan het bouwen, waarbij zowel grondgebonden- als gestapelde bouw wordt gerealiseerd. Ook bouwen we zowel traditioneel als innovatief met hout. We realiseren woningen in uitleggebied en binnenstedelijk én we herstructureren ons eigen vastgoed. We hebben oog voor klimaatadaptief bouwen door groene leefgebieden in te richten en waterbuffers en biobased materialen toe te passen. Daarnaast creëren we op diverse plekken ontmoetingsruimtes en we hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder senioren. De huidige bouwprojecten laten wat dat betreft zien waar deltaWonen voor staat.

3. Thuis in de buurt



In 2025 hebben we onze inzet op leefbaarheid en inclusiviteit verder verdiept, met de nadruk op het versterken van sociale samenhang en het voorkomen van ondermijning. Onze visie 'Ruimte voor Wijkgeluk' blijft richtinggevend, maar we hebben deze aangescherpt met concrete procesdoorlichtingen en normeringen om sneller en effectiever te handelen bij overlast en vervuiling. Het doel blijft hetzelfde: een leefbare en inclusieve omgeving waarin bewoners zich thuis voelen en waarin iedereen zich gezien en gewaardeerd weet.

Onze missie is helder: we willen het woongeluk van onze huurders bevorderen én actief bijdragen aan veiligheid en sociale cohesie in de wijken. Deze missie realiseren we door een wijkgerichte aanpak te hanteren waarbij preventie en verbinding centraal staan en door processen te standaardiseren en doorlooptijden te monitoren. Samen met onze partners in zorg en welzijn, de politie en de drie gemeenten hebben we in 2025 extra stappen gezet om convenanten en afspraken te borgen, zodat we sneller kunnen ingrijpen bij complexe situaties. Hiervoor participeren we actief in verschillende wijkplatforms, lokale samenwerkingen en bestuurlijke gremia. Op wijkniveau versterken we samenwerking met gemeentelijke wijkteams, zorg en welzijn. Bestuurlijk werken we samen in WWZ (wonen, welzijn, zorg) én regionaal werken we samen met de politie, de drie gemeenten en zorgpartijen in de Regionale Agenda Zorg en Veiligheid IJsselland.

Het project 'Het Huis van de Wijk' is in 2025 herijkt, nadat enkele partners hun samenwerking hadden beëindigd. We hebben de governance en financiële structuur herzien en alternatieve partners gezocht om continuïteit te waarborgen. Bij wooncommunity Oosterenk 2.0 hebben we de samenwerking met welzijnsorganisaties en GGZ verder versterkt, met aandacht voor inclusieve woonvormen en circulaire oplossingen. Dit is ook herkend door de sector en onze omgeving; met de uitreiking van de European Housing Award en de nominatie voor de ZorgzaamWonen Award krijgen we niet alleen erkenning voor onze visie en inspanningen, maar vormen we hopelijk ook een inspiratie voor anderen.



3.1 Leefbaarheid en inclusiviteit

In 2025 hebben we onze visie op leefbaarheid vertaald naar een meer data gedreven aanpak. Dankzij procesdoorlichtingen op leefbaarheidsdossiers (geluidsoverlast, vervuiling) en het invoeren van normeringen kunnen we sneller reageren en preventief handelen. We hebben een facilitator ingezet om doorlooptijden te verkorten en herhaalstappen in te richten voor opvolging.

Onze missie om woongeluk te verbeteren, blijft onverminderd van kracht, maar we zien dat de uitdagingen groter worden door vergrijzing, eenzaamheid en toenemende tweedeling. Daarnaast vragen thema's als jeugdproblematiek, immigratie en ondermijning om innovatieve oplossingen en een integrale visie op wonen, zorg

en leefbaarheid. Hierbij is de lage mutatiegraad én de toenemende druk van de uitstroom van bijzondere doelgroepen een negatieve katalysator. De samenwerking met onze ketenpartners is daarom steeds belangrijker, net als het goede gesprek met aankomende huurders voorafgaand aan een toewijzing.

In 2025 werden we geconfronteerd met een aantal ernstige incidenten, waaronder de toename van vervuilde huishoudens en veiligheidsproblemen door ondermijnend gedrag. Dit benadrukt de noodzaak van een robuuste aanpak en nauwe samenwerking met hulpverleners en gemeenten. We blijven investeren in sociaal beheer en aanwezigheid in complexen, maar we moeten erkennen dat dit soms niet voldoende is. Voor de meest kwetsbare groepen werken we aan convenanten en procesborging om escalaties te voorkomen.

Aandachtsgroepen

De zorg verschuift steeds meer naar de wijk, waardoor de druk op onze buurten toeneemt. We zien een groeiende groep kwetsbare bewoners die zorg mijden of overlast veroorzaken, vaak vanuit onmacht. Dit vraagt om een combinatie van preventie, handhaving en maatwerkoplossingen. In 2025 hebben we de eerste stappen gezet om KPI's en dashboards te koppelen aan leefbaarheidsprocessen, zodat we grip houden op doorlooptijden en resultaten.

Het blijft onze ambitie om bij te dragen aan een genereuze gemeenschap, waar ruimte is voor iedereen en waar samenredzaamheid bijdraagt aan sociale samenhang. Dit willen we realiseren door out-of-the-box te denken, bewoners actief te betrekken en hun zorgen serieus te nemen. Meer dan ooit zien we dat een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn noodzakelijk is om leefbare wijken te behouden.

3.2 Buurten en leefomgeving

Gebiedsgericht werken: samenwerken met de klant voorop

In onze Gebiedsteams ligt de integrale focus op het verhuren van alle woningen en het streven naar gelukkige huurders. De medewerkers in deze teams weten wie de huurders in hun gebied zijn en hebben goede kennis van de wijk. Zij zijn voor onze huurders in de wijk het eerste aanspreekpunt en weten wat er speelt. Ook onderhouden de gebiedsteams goede contacten met ketenpartners in de wijk, zoals de gemeenten, wijkagenten, opbouwwerk en hulpverlening. Hierdoor ontstaat een goed beeld van wat er nodig is in de wijk. We bouwen mee aan een gemeenschap waarin inwoners centraal staan, we creëren ontmoeting en sluiten aan bij ideeën van wijkbewoners.

Daarnaast zetten we steeds sterker in op een proactieve en preventieve aanpak. We signaleren vroegtijdig knelpunten in leefbaarheid, veiligheid of sociale structuren en pakken deze samen met bewoners en partners op. Door actief zichtbaar, benaderbaar en vaak letterlijk aanwezig te zijn in de wijk, werken we aan een omgeving waarin bewoners zich gehoord en gezien voelen. Zo groeit het vertrouwen en kunnen we sneller schakelen, wanneer situaties daar om vragen.

Ons doel is om buurten te creëren waar mensen zich thuis voelen, elkaar weten te vinden en trots zijn op hun leefomgeving. Dit doen we door samen te werken, te verbinden en ruimte te geven aan initiatieven van bewoners die bijdragen aan een sterke, leefbare wijk.

Integraal samenwerken

Bij het maken van plannen en beleid stellen wij de wijk centraal. Dit betekent dat wij altijd kijken wat er in een specifieke wijk nodig is. In zo'n wijk wonen en leven veel verschillende mensen. Dat brengt uiteenlopende woon- en leefbaarheidsvraagstukken met zich mee. Daarom werken we in de wijken nauw samen met sociale wijkteams, welzijnsmedewerkers, politie, GGZ en de gemeente. Wij geloven in een sterk professioneel netwerk en zetten in op onderlinge verbinding die kan leiden tot synergie. Samen met onze netwerkpartners werken we aan een gezamenlijke wijkvisie, gericht op preventie en verbinding. We werken integraal samen vanuit de achterliggende vraag 'Wat heeft deze wijk nodig?'. Ons gemeenschappelijke doel is het vergroten van het woongeluk voor alle inwoners van de wijk.

Soms moet je daarbij over je eigen schaduw heen stappen, terwijl je de grenzen van je eigen rol bewaakt. Samenwerking kan soms om een andere aanpak, rolverdeling en financiering vragen. Randvoorwaarde is een gedeeld perspectief op samenwerken vanuit gedeelde waarden, gezamenlijke doelen en aanvullende expertises.

Vijfjarig bestaan gebiedsteams

Op donderdag 6 november 2025 vierden we het vijfjarig bestaan van onze gebiedsteams. Net als in voorgaande jaren stond de eerste donderdag van november in het teken van de 'Dag van de gebiedsteams'. Deze dag staat altijd in het teken van ontmoeten, kennis delen en het versterken van onze onderlinge verbinding. Dit jaar bezochten we Veenhuizen, een plek die historisch verbonden is met het ontstaan van georganiseerde gemeenschappen en een belangrijke voorloper vormt van het sociaal-volkshuisvestelijk denken. Het bezoek bood ons de kans om stil te staan bij de fundamenten van ons werk en onze gezamenlijke ontwikkeling.

De dag kreeg een extra emotionele lading doordat we wisten dat een collega op sterven lag. Ondanks het verdrietige nieuws besloten we om de bijeenkomst door te laten gaan. Er was ruimte voor stilte, voor het delen van herinneringen en voor het uitspreken van ons medeleven. Juist in die kwetsbaarheid werd de onderlinge verbondenheid voelbaar en waardevol. Het was goed om deze dag samen door te brengen; in reflectie, in ontmoeting en in de kracht van verbinding.

3.3 Bewonersbetrokkenheid

Zwolle-Oost

In maart 2025 vierden we op 'De Oversteek' in Zwolle-Oost de feestelijke opening van de communityruimte 'De Vuurtoren'. Er was een grote opkomst onder de bewoners. In april organiseerden wij een gezellige plantjesmarkt bij ons wijkkantoor. Hier hebben we veel bewoners ontmoet en hadden we goede gesprekken. In mei hebben we, samen met Travers en de gemeente Zwolle, een koffiemoment georganiseerd aan de Willem Barentszstraat in Zwolle-Oost. Er was een grote opkomst en ook de wijkagenten waren aanwezig. Op zaterdag 13 september hebben we een Kleedjesmarkt en een opruimactie voor de huurders aan de Meppelerstraatweg georganiseerd.



Bewoners konden een ijsje halen bij de camper en de gemeenschappelijke bergingen werden flink opgeruimd. In oktober vond er een gezellig koffiemoment plaats voor de bewoners aan de Evertsenstraat in de gezamenlijke binnentuin.

Zwolle-Noord

2025 was een jaar vol beweging, uitdagingen en mooie initiatieven in Holtenbroek. Ons Gebiedsteam stond midden in de wijk met onder andere opruimacties en een barbecue. Daarnaast werkte het team samen met bewoners en partners aan een leefbare en veilige omgeving. Ook hebben we samen een toekomstvisie voor Holtenbroek opgesteld. De bouw van De Havezate is van start gegaan; een mooi project voor de toekomst. Ook voor de wijk Aa-landen hebben we allerlei activiteiten georganiseerd, zoals een buitenspeeldag in de straat Geleen. Incidenten in de wijk, waaronder in de Chopinstraat, vormden de aanleiding voor de realisatie van een plek voor ontmoeting en herstel. Met deze tijdelijke locatie willen we bewoners een vast aanspreekpunt bieden (de aanwezige professionals) en hopen we dat zij weer meer vertrouwen krijgen in hun leefomgeving. Samen met bewoners en organisaties hebben we stappen gezet om verbinding te creëren.



Zwolle-West

Het jaar 2025 stond in het teken van ontmoeting, verbinding en nieuwe ontwikkelingen in Zwolle-West. Ons Gebiedsteam heeft samengewerkt met bewoners en partners om de leefbaarheid en het woongeluk in de wijk te vergroten. Met de Woongeluktour in Westenholte en de eerste bewonersbijeenkomst over woongeluk hebben we stappen gezet om samen met bewoners te werken aan een prettige woonomgeving. Hun ideeën en ervaringen vormen de basis voor toekomstige verbeteringen. Eén van de wensen van bewoners was het realiseren van een 'Huis van de wijk'; een plek waar bewoners en professionals elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren. De plek is inmiddels gevonden en wordt binnenkort geopend. De buurtkamer aan de Snavelzegge/Sterzegge groeide uit tot een fijne ontmoetingsplek. Hier komen burens samen voor koffie, activiteiten en gesprekken die bijdragen aan verbinding in de buurt. Een belangrijk hoogtepunt was de oplevering van het nieuwbouwproject Breezicht Reede. We hebben daar mooie woningen opgeleverd, waar onze huurders fijn kunnen wonen.

Zwolle-Zuid

In 2025 heeft Gebiedsteam Zwolle-Zuid tijdens Burendag een bijeenkomst gehad in de omgeving van de Democratenlaan/Regentenstraat. Tijdens deze bijeenkomst kwamen bewoners met het initiatief om kunst toe te passen op meerdere gevels. Hier is in oktober met een Zwolse kunstenaar over gesproken en komend jaar zal de kunst op de gevels worden aangebracht. De plantjesmarkt in het voorjaar was een succes. In samenwerking met Travers hebben we in Wezep en in Zwolle-Zuid plantjes uitgedeeld, met huurders koffie gedronken en een praatje gemaakt. We kiezen elk jaar een ander stukje buurt in deze plaatsen om zo zichtbaar te zijn in deze gebieden. Ook in 2025 werden we enthousiast ontvangen en gingen sommige huurders direct met de plantjes aan de slag in hun tuin.

Kampen-Noord

In 2025 is er veel gebeurd in de wijken Hanzewijk, Greente en in de binnenstad. Een belangrijk moment was het woongelukonderzoek dat in nauwe samenwerking met het wijkteam Brunnepe werd uitgevoerd in de Hanzewijk en Greente. We kregen waardevolle inzichten in hoe bewoners hun woonomgeving ervaren en wat zij belangrijk vinden voor hun leefgeluk. Deze inzichten vormen een stevige basis voor vervolgstappen in de wijkontwikkeling. In de binnenstad is daarnaast een nieuw wijkteam Binnenstad gevormd, dat inmiddels maandelijks samenkomt. In dit team werken verschillende partijen intensief samen, waaronder de gemeente, WIJZ, wijkvereniging Binnenstad en deltaWonen. Door de krachten te bundelen, ontstaat er een sterk netwerk dat sneller kan inspelen op signalen, behoeften en kansen in de wijk.

Oplevering nieuwbouw Anjerstraat, Rozenstraat en Molenstraat

Een ander hoogtepunt in 2025 was de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de Anjerstraat, de Rozenstraat en de Molenstraat. Om de start in de nieuwe woningen extra feestelijk te maken, ontvingen de bewoners een cheque voor initiatieven die de verbinding in de straat versterken. Dat leverde al mooie resultaten op:

- In de Molenstraat werd een picknickbank geplaatst, waar burens elkaar kunnen ontmoeten.
- In de Rozenstraat zijn vlaggenstokken opgehangen, wat direct heeft bijgedragen aan een gezelliger straatbeeld en meer saamhorigheid.



Deze initiatieven laten zien hoe kleine investeringen een groot effect kunnen hebben op de sociale verbinding in een straat.

Hof van Breda opgeleverd

Ook het project 'Hof van Breda' is in 2025 succesvol opgeleverd. Dankzij de inzet van een aantal actieve en betrokken bewoners heeft het complex een prachtige uitstraling gekregen. Er hangt een indrukwekkende plafondschildering en de tuin is volledig opgeknapt. Deze gezamenlijke inspanning heeft niet alleen het uiterlijk van de locatie verbeterd, maar ook de betrokkenheid en trots binnen de buurt versterkt.

Kampen-Zuid

Het voorjaar van 2025 begon wederom met een blik op de Flevowijk. In mei trokken we de wijk in voor het woonwijkgelukonderzoek. Terwijl bewoners hun dagelijkse dingen deden, stonden wij bij het complex om te luisteren naar hun verhalen: wat gaat goed, wat mag beter en waar dromen ze van? Die gesprekken vormden de basis voor ons verdere werk. In november stonden we samen in de Bruynstraat, waar we gingen buurten om wat dieper de inhoud in te gaan. De uitkomsten hebben we begin december bij een gezellig haardvuurtje teruggekoppeld. Geen grote bijeenkomsten, maar korte, fijne momenten van écht contact; even buurten, even samen stilstaan bij het leven in de wijk.



Tegelijkertijd borrelde er iets nieuws. Met onze netwerkpartners doken we drie dagen lang in de ABCD-methode; een aanpak die draait om de kracht van bewoners zelf. We kwamen terug vol ideeën, inspiratie en plannen. De intentie om dit in 2026 verder vorm te geven, zit stevig in ons hart. We gaan collega's meenemen, de aanpak verankeren, en vooral: samen met bewoners bouwen aan sterke, veerkrachtige buurten.

In de Wortmanstraat werd duidelijk dat er werk aan de winkel was. Blok 1, 2 en 3 vroegen om aandacht en zo begonnen we aan de eerste schetsen voor een plan om de leefbaarheid te versterken. Naast plannenmakerij gebeurden er ook mooie dingen zoals de Balkon Bingo, we stonden samen te grillen tijdens de buurtbarbecue en we hebben de straat groener gemaakt door de aanleg van geveltuintjes. Deze kleine initiatieven hebben een grote impact, want samen dingen doen verbindt.

Het jaar 2025 kende ook uitdagingen. Een grote liftstoring in blok 1 zorgde voor veel overlast. Het was zo'n moment waarop je voelt wat er gevraagd wordt van bewoners en wat er van ons wordt verwacht. We schakelden een verhuisservice in voor wie de trap niet op of af kon en we bezochten alle bewoners persoonlijk met een AH-bon om de situatie wat draaglijker te maken.

En dan was er nog de Jacob Catsstraat. De eerste verhuringen via Carex markeerden een nieuw hoofdstuk voor het complex. Er was even wat opschudding toen er vuurwerk was afgegaan, zo'n gebeurtenis kan de rust van een buurt in één klap verstoren. Maar juist op die momenten zie je hoe samenwerking het verschil maakt. Politie, de gemeente Kampen en deltaWonen stonden schouder aan schouder, waardoor de situatie snel en kordaat werd opgepakt.

We zien een duidelijke toename van complexe problematiek binnen onze huurdersgroep. Een huisbezoek alleen is een uitzondering, vaak doen we dit samen. Een zorgvuldige en complete intake wordt belangrijker dan ooit: het écht kennen van onze klant vormt de basis voor passende ondersteuning. Daarnaast merken we dat onze zichtbaarheid in de wijk wordt gewaardeerd en bijdraagt aan het vroegtijdig signaleren van ontwikkelingen.

Als we terugkijken op dit jaar, zien we niet alleen projecten en gebeurtenissen. We zien mensen, momenten, beweging. De wijk ademde, veranderde, vroeg om aandacht en gaf energie terug. En samen bouwen we stap voor stap verder aan buurten waar mensen zich thuis voelen, veilig voelen en gelukkig zijn.

'Huis van de Wijk' De Buren – Flevowijk

Het afgelopen jaar stond voor 'Huis van de Wijk' De Buren in het teken van groei, verbinding en het versterken van de samenwerking in de Flevowijk. Een bijzonder moment was het vieren van het éénjarig bestaan van De Buren, een mijlpaal die laat zien hoe stevig het initiatief inmiddels is verankerd in de wijk. Daarbij ontvingen we een waardevolle subsidie van de gemeente Kampen, die onze inzet voor bewoners en partners verder mogelijk maakt.

Sinds de zomer zijn de deuren van De Buren vier dagen per week geopend voor netwerkpartners. Dit heeft geleid tot meer zichtbaarheid, toegankelijkheid en samenwerking tussen wijkprofessionals. Ook is in september de pilot 'Klantadvies in de Wijk' gestart.

Iedere donderdag van 09.00 tot 12.00 uur kunnen huurders en woningzoekenden terecht bij onze collega's voor advies en ondersteuning, dichtbij en laagdrempelig. De Buren was bovendien het decor voor diverse bijzondere bijeenkomsten. Zo vond er ter afsluiting van de ramadan een drukbezochte iftar-maaltijd plaats, waarbij ook de burgemeester aanwezig was. Op 18 december zorgde een sfeervol kerstdiner voor verbinding en gezelligheid in de donkere dagen.

Naast activiteiten voor bewoners is er het afgelopen jaar verder geïnvesteerd in samenwerking rond veiligheid en leefbaarheid. Er is een preventie- en casuïstiekoverleg opgestart, dat elke zes weken plaatsvindt en waar partners elkaar weten te vinden voor het bespreken van signalen en het oppakken van vraagstukken.

Er was ook ruimte voor talent en creativiteit in 2025. Een van onze huurders exposeerde zijn schilderijen in De Buren en de 'Helden van de Flevowijk' – Wall of Fame kreeg steeds meer vorm, als ode aan bewoners die zich op een bijzondere manier inzetten voor hun wijk. Dankzij de inzet van verschillende professionals zijn meerdere communities ontstaan die elkaar binnen De Buren ontmoeten en versterken. Daarnaast vonden diverse activiteiten een vaste plek in het huis, zoals een naaiatelier, fotoworkshops, poolwedstrijden en zelfs een scootmobiel/rolstoel-wasstraat. Deze initiatieven dragen bij aan ontmoeting, zelfredzaamheid en plezier.

Tot slot is De Buren sinds 2025 verantwoordelijk voor de nieuwsbrief van de Groene en Gezonde Flevowijk. In 2026 krijgt deze nieuwsbrief een geheel nieuwe vorm, waardoor bewoners nog beter geïnformeerd en betrokken blijven.

3.4 Vitale coalities

Van stadsontwikkeling tot verduurzaming, van inclusieve wijken tot woongeluk; als woningcorporatie zijn wij partner bij grote sociale vraagstukken. Samenwerking is hierbij erg belangrijk, zeker nu deze vraagstukken steeds complexer worden. Die samenwerking vindt plaats bij beleidsontwikkeling en zeker ook in de uitvoering van taken in de wijken. Daar komen we allemaal samen: sociale wijkteams, politie en zorgorganisaties. Met veel van deze organisaties sluiten we coalities en samenwerkings-convenanten om vraagstukken rondom wonen goed op te kunnen lossen. Ons koersdocument 'Ruimte voor Geluk' vormt voor ons de basis voor die samenwerking. Partners verbinden we dan ook actief op inclusiviteit, circulariteit en geluk.

3.5 Formele samenwerking

Wij hechten groot belang aan het contact met vertegenwoordigers en belangenbehartigers van onze huurders. In 2025 hebben we opnieuw ingezet op het versterken van deze samenwerking, maar we erkennen dat dit niet altijd eenvoudig is. De samenwerking met de Centrale Bewonersraad (CBR) is uitdagend, zowel op beleidsniveau als op uitvoeringsniveau. Er wordt veel van de raad gevraagd vanuit onder meer de prestatieafspraken en ook de advisering rondom beleid en de jaarlijkse huurverhoging. Tegelijkertijd heeft de raad de ambitie om ook individuele huurders en lokale huurdersbelangen te vertegenwoordigen met ondersteuning van extern advies van de Woonbond. Het is voor zowel de raad als onze medewerkers uitdagend om duidelijkheid te krijgen over wie welke rol heeft. We zijn met elkaar in gesprek hierover en werken aan een herijking van onze gezamenlijke visie, zodat deze aansluit bij onze koers en bij wat wij belangrijk vinden: de stem van de huurder stevig aan tafel.

Naast de CBR benutten we ook andere kanalen om huurders te betrekken, bijvoorbeeld uitgebreide bewonersonderzoeken, zoals het onderzoek naar 'Wijkgeluk', het buurt-voor-buurtonderzoek samen met gemeenten en de inzet van veerkrachtkaarten. Deze data vormen een belangrijke basis voor het ontwikkelen en doorontwikkelen van onze wijkstrategieën. Per gebiedsteam werken we met bewonerscommissies waar dat aan de orde is, veelal in complexen met gestapelde bouw. Bij sloop/nieuwbouw, intensieve renovatie of verduurzamingstrajecten richten we klankbordgroepen in om de stem van de huurder te borgen. Op deze manier kunnen we ons beleid optimaliseren en inspelen op de werkelijke behoeften van bewoners.

Bewonerscommissies en klankbordgroepen

We werken samen met elf bewonerscommissies en enkele klankbordgroepen. De interesse in deelname blijft wisselend. Vergrijzing en tijdgebrek spelen een rol, waardoor opvolging soms lastig is. Tegelijkertijd zien we dat bij sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten de animo om mee te denken toeneemt. Er is een groeiende voorkeur voor kortdurende deelname in klankbordgroepen, gericht op specifieke onderwerpen, zoals bouwplannen, energiebesparing of complexe kwesties. Het contact met onze gebiedsteams verloopt goed. Zij beantwoorden veel praktische vragen en denken mee over initiatieven in de wijk.

Tijdens de vergaderingen van de CBR kwamen in 2025 diverse onderwerpen aan bod, waaronder:

- Prestatieafspraken: jaarlijkse afspraken in Kampen, Oldebroek en Zwolle;
- Woonruimteverdeling: afstemming binnen de regio West-Overijssel;
- Huisvestingsverordening: voor de regio Noord-Veluwe;
- Jaarlijkse huurverhoging: bespreking van beleidsvoorstellen;
- Nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming: evaluatie en planning van projecten;
- Samenwerkingsstatuut: evaluatie van het "WHY HOW WHAT" samenwerkingsstatuut;
- Lunchmomenten: periodieke lunches met directie;
- Begroting: bespreking van de begroting van de CBR;
- Brede ontmoeting: de ondernemingsraad (OR), het managementteam (MT), de Centrale Bewonersraad (CBR) en de raad van commissarissen (RvC).

Jaarverslag

De CBR brengt jaarlijks een verslag uit waarin de activiteiten worden beschreven. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd via de website van de CBR en biedt inzicht in de voortgang, resultaten en plannen voor de toekomst.

Brede Ontmoeting

Jaarlijks organiseert de raad van commissarissen een zogenaamde 'Brede Ontmoeting' met de bestuurder, het managementteam, de ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad. Tijdens deze ontmoeting gaan de partijen met elkaar in gesprek over maatschappelijke thema's. Voor 2025 was het thema 'Hoe houd je je staande in tijden van verandering?'. Voor deze ontmoeting was een externe spreker uitgenodigd die met zijn verhaal de aanwezigen uitdaagde om vanuit verschillende perspectieven naar leiderschap en verandering te kijken.

3.6 Samenwerking met sociale partners

Partners in de wijk

In 2025 hebben onze gebiedsteams nauw samengewerkt met de partners in de wijk. De samenwerking met welzijnsorganisaties groeit zichtbaar en ook het contact met gemeenten en wijkagenten verloopt goed. Sterke relaties met deze partners zijn cruciaal, omdat we steeds meer mensen huisvesten die extra ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Dankzij deze goede samenwerking kunnen we sneller schakelen, problemen gezamenlijk aanpakken en zorgen voor een veilige en prettige leefomgeving. Onze relaties met sociale partners zijn stevig, wat eraan bijdraagt dat de meeste buurten een fijne plek zijn om te wonen. Wanneer zich ergens problemen voordoen, weten we elkaar snel te vinden en zoeken we samen naar oplossingen.

WWZ038

WWZ038 staat voor Wonen, Welzijn en Zorg in Zwolle en Kampen. Het is een netwerk waarin zorgpartijen, verzekeraars, gemeenten en corporaties samenwerken. In 2025 hebben we onze inzet in het netwerk WWZ038 verder verdiept, zowel in Zwolle als in Kampen waar deltaWonen vertegenwoordigd is in het dagelijks bestuur. Beide netwerken brengen woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten samen om te werken aan een inclusieve regio waarin wonen, welzijn en zorg hand in hand gaan. Het doel: passende woonvormen, doorstroming en een sterke sociale basis in wijken.

In Kampen lag de nadruk tijdens de eerste netwerkbijeenkomst op transitieleiderschap en buurtgericht werken. Tijdens de bijeenkomst in mei bij Quintus stond het thema 'Van klassiek naar nieuwe interactiedynamiek' centraal. Partners oefenden met nieuwe rollen en bespraken hoe deze vertaald kunnen worden naar de praktijk in Kampen. Ook kwam de gebiedsontwikkeling Reevedelta aan bod, waarbij de koppeling tussen wonen en zorg cruciaal is. In het dagelijks bestuur is afgesproken om vergadertijd vooral te benutten voor gezamenlijke verdieping en inspirerende thema's, zoals de uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Deze onderwerpen zijn direct verbonden met regionale afspraken over urgentie en fair-share. In de najaarssessie hebben partners elkaar geïnformeerd en geïnspireerd met lopende projecten die aansluiten op de uitvoeringsagenda. Daarbij is gebruik gemaakt van een woongelukonderzoek dat deltaWonen in samenwerking met WijZ, gemeente en zorgpartijen heeft uitgevoerd. Ook is de verandering naar centralisering van WMO-voorzieningen toegelicht.

In Zwolle lag de focus op coalitievorming en op concrete projecten. Een goed voorbeeld is het project 'ONS Havezate' in Holtenbroek, waar we samen met andere partners werken aan een woonconcept dat ouderen in een community-structuur huisvest. Daarnaast organiseerde WWZ038 een bijeenkomst over bewustwording in huisartsenzorg en werd de enquête 'Vitaal & Veilig Thuis' gestart om inzicht te krijgen in woon- en zorgbehoeften van ouderen. Ook is een inventarisatie van maatschappelijk vastgoed gemaakt om locaties beter af te stemmen op zorg- en woonfuncties. Deze aanpak sluit aan bij het gemeentelijke programma 'Wonen en Zorg' en het manifest van het Concilium, waarin doorstroming en seniorenhuisvesting prioriteit hebben.



3.7 Wonen en zorg

Visie op wonen en zorg voor elkaar

Wij geloven dat een thuis voor iedereen het fundament is voor groei en geluk. Samen met andere partijen werken wij continu aan de huisvesting van mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Want iedereen verdient een passend thuis, ook als je zorg nodig hebt. Een thuis in een buurt waar men naar elkaar omkijkt, of juist in een buurt waar je iets meer op jezelf kan zijn. Middenin, beschut of juist aan de rand van de samenleving. In de visie 'Wonen met Zorg voor elkaar' beschrijven we hoe wij dit willen bereiken.

In het eerste kwartaal van 2025 hebben wij onze geactualiseerde visie 'Wonen met zorg voor elkaar' opgeleverd. De kern van deze visie is dat we passende gemengde woonvormen ontwikkelen voor mensen met verschillende ondersteuningsbehoeften, waarbij wonen, ontmoeting en onderlinge betrokkenheid centraal staan en zorg en welzijn aanvullend worden georganiseerd.

In 2025 hebben wij samen met stakeholders verschillende activiteiten ondernomen op het thema 'Wonen met Zorg', variërend van presentaties en interviews tot het opstarten van nieuwe woonprojecten en deelnames aan overlegtafels:

- Presentatie communities aan medewerkers van de Alliantie;
- Presentatie communities samen met de gemeente Zwolle tijdens de landelijke bijeenkomst 'Jeugdbeleid' van de gemeente Zwolle;
- Interview met bewoners en deelnemers aan het intergenerationeel jongerenproject met EW (Elseviers Weekblad);
- Interview voor het WWZ-magazine (Wonen en zorg) van de gemeente Zwolle;
- Presentatie wonen met zorg tijdens een bijeenkomst van de verschillende corporaties in Noord-Veluwe;
- Presentatie communities voor het Kernteam Vluchtelingen van de gemeente Zwolle;
- Presentatie samen met de gemeente Zwolle tijdens de inspiratiebijeenkomst 'Lokaal vertrouwen als basis voor contract op eigen naam' van Valente, VNG en Aedes;
- College communities voor studenten Bouwkunde van Hogeschool Windesheim;
- Thematafel 'Doorstroom' tijdens de bijeenkomst van de Woonkeuken van de provincie Overijssel;
- Presentatie communities samen met de gemeente Zwolle voor ambtenaren van de gemeente Kampen;
- Deelname aan overlegtafels: wij namen onder andere deel aan diverse overlegtafels en werkgroepen, zoals de GWBT-tafel (Geclusterd Wonen Beschermd Thuis) en de overlegtafel 'Seniorenhuisvesting' van de gemeente Zwolle. Ook namen wij deel aan de werkgroep van de provincie Overijssel om te komen tot een afwegingskader faire-share en urgentieregeling als onderdeel van een regionale huisvestingsverordening.

Aandachtsgroepen voor woonvormen

In onze visie 'Wonen met zorg voor elkaar' spreken we de ambitie uit om jaarlijks minimaal één nieuwe woonvorm of nieuw woonconcept te realiseren. In 2025 zijn geen nieuwe woonvormen opgeleverd, maar is wel gestart met de voorbereiding van vijf mogelijke nieuwe woonvormen voor verschillende aandachtsgroepen. Drie van deze nieuwe woonvormen bevinden zich in een gevorderde planfase met ontwerpen voor woningen en ontmoetingsruimtes. Twee andere initiatieven verkeren nog in een verkennende fase. Gezien de lange doorlooptijd van nieuwbouw verwachten wij vóór 2027 geen nieuwe woonvormen voor aandachtsgroepen op te kunnen leveren.

Gemengde woonvorm 'De Oversteek' bekroond

In 2025 is onze gemengde woonvorm 'De Oversteek' (2024) in de Zwolse wijk Oosterenk tweemaal in de prijzen gevallen.

Bij de European Responsible Housing Awards 2025 heeft 'De Oversteek' zilver gewonnen in de categorie 'Een stap verder voor veilig en zorgeloos wonen'. De prijsuitreiking vond plaats op 5 juni 2025 in Dublin. Het project werd geprezen om:

- Circulaire houtbouw en duurzame flexwoningen;
- Sociale inclusie: mix van starters, statushouders en mensen met een ondersteuningsvraag;
- Samenwerking tussen de gemeente Zwolle, woningcorporatie deltaWonen, zorg- en welzijnsorganisaties (o.a. LIMOR, GewoonZeS, Hart voor Zwolle) en bewoners;
- Communityvorming: de ontmoetingsplek 'De Vuurtoren' als sociaal hart van de wijk.

Tijdens het ZorgSaamWonen Congres op 25 september 2025 in Apeldoorn is 'De Oversteek' bekroond met de derde prijs in de categorie 'Sociaal'. De jury beoordeelde op sociale cohesie, inclusiviteit en samenwerking. Het publiek stemde ook mee. 'De Oversteek' werd geprezen om:

- Gemengd wonen: jongeren met en zonder ondersteuningsvraag, statushouders en maatjes;
- Communityvorming: de ontmoetingsplek 'De Vuurtoren' als sociaal hart;
- Samenwerking tussen de gemeente Zwolle, deltaWonen en zorg- en welzijnspartners zoals LIMOR, GewoonZeS en Hart voor Zwolle.



Woonvormen senioren

Kennedylaan Kampen – gemengde geclusterde woonvorm voor ouderen

In 2025 is de bouw gestart voor nieuw te realiseren appartementen aan de Kennedylaan in Kampen. Op deze locatie komt een gemengde geclusterde woonvorm voor senioren met en zonder zorgindicatie en een aantal jongere (<55 jaar) bewoners. Alle woningen worden zorggeschikt en ongeveer zestien van deze woningen zijn bestemd voor ouderen met een geïndiceerde zorgvraag. IJsselheem gaat de zorg aan deze bewoners leveren. In het gebouw komt ook een ontmoetingsruimte.

De Havezate Zwolle - geclusterde woonvorm voor ouderen

De bouw van de eerste fase is gestart. Alle woningen worden zorggeschikt, waarvan dertig voor ouderen met een geïndiceerde zorgvraag. In het gebouw komt ook een ontmoetingsruimte voor de bewoners.

Meidoornstraat Wezep - gemengde geclusterde woonvorm voor ouderen

In 2025 is de bouw van de appartementen aan de Meidoornstraat in Wezep gestart. Hier wordt ook een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Een deel van de woningen wordt met voorrang aan senioren verhuurd, waarmee dit project bijdraagt aan de opgave van geclusterde woonvormen voor ouderen.

CPO – Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Groene Buren

‘Groene Buren’ is een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), waarin zestien kopers en deltaWonen hebben geparticipeerd. De gemeente Kampen heeft dit initiatief een kans gegeven door het aanwijzen van een locatie aan de Goudreinnet ten behoeve van de realisatie van zestien koopwoningen en een ontmoetingsruimte en tien sociale huurwoningen. Het eindresultaat mag er zijn, want ‘Groene Buren’ is een prachtig project geworden. De sociale huurappartementen zijn NOM (Nul-Op-de-Meter) dankzij een doordacht ontwerp, goede isolatiewaarden, zonnepanelen en een collectieve warmtevoorziening (bodemwarmte) voor de in totaal 26 woningen. Hierdoor worden de kosten voor het verwarmen van de woningen laag gehouden. Een aantal huurders is al bij dit project betrokken vanaf 2019 en zij hebben lang uitgekeken naar het moment in december 2025, waarbij zij de sleutel van hun woning mochten ontvangen. Het proces naar dit prachtige resultaat liep wat moeizamer dan bij een regulier project, waarbij deltaWonen de touwtjes volledig in eigen handen heeft. Dit vanwege het feit dat we te maken hadden met zestien kopers die, op een paar uitzonderingen na, onervaren waren op het gebied van projectontwikkeling.



3.8 Stakeholdersbijeenkomsten

Gemeenteraden

De woningmarkt speelt een belangrijke rol op de politieke agenda. Daarom organiseren we regelmatig ontmoetingen met de gemeenteraden van de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek om met hen in gesprek te gaan over de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van wonen.

Jaarlijkse ontmoeting met gemeenteraad Zwolle en Kampen

In 2025 organiseerden wij samen met de collega-woningcorporaties de jaarlijkse informele ontmoetingen met de gemeenteraden van de gemeenten Zwolle en Kampen. Deze gesprekken stonden in het teken van de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen. Ter voorbereiding op de verkiezingen van 2026 hebben wij samen met de collega-corporaties een position paper opgesteld. Dit document is besproken tijdens twee bijeenkomsten met raadsleden en aspirant-raadsleden in beide gemeenten. De gesprekken waren inspirerend en boden ruimte om op informele wijze onze visie op de opgaven voor de komende vier jaar te delen.

Bondgenotendag 2025

Op 27 maart vond de Bondgenotenbijeenkomst plaats, waarin wij met een brede vertegenwoordiging van partners en interne collega's stilstonden bij de vraag 'Hoe geven wij als bondgenoten samen ruimte aan passend wonen én veerkracht in wijken?'. In diverse werkgroepen werden inzichten gedeeld rondom fysieke, sociale en beleidsmatige interventies. Jeroen Frissen van Circusvis verzorgde aan de hand van de 'Veerkrachtkarten' een prikkelende aftrap van de bijeenkomst. In de gesprekken werd benadrukt dat het realiseren van passend wonen en veerkrachtige wijken vraagt om integrale samenwerking tussen partners, bewoners en interne collega's. Door te investeren in gemeenschapsvorming, maatwerk in woonaanbod, het stimuleren van natuurlijke doorstroom en het structureel verbinden van fysieke en sociale programma's, bouwen we aan leefgemeenschappen die toekomstbestendig zijn en aansluiten bij de behoeften van bewoners.

4. CO₂-neutraal



In 2019 is het 'Klimaatakkoord' getekend. Hierin is afgesproken dat in 2030 ten opzichte van 1990 minimaal 49 procent van de CO₂-uitstoot is gereduceerd en dat 1,5 miljoen woningen van het aardgas af zijn, zodat Nederland voldoet aan de Europese CO₂-doelstellingen.

In 2024 zijn de herijkte Nationale Prestatieafspraken getekend door Aedes en het Rijk (niet door de Woonbond). Het uitfasen van E-, F- en G- energielabels verloopt volgens gemaakte afspraken. De prestatieafspraken rondom het reduceren van de warmtevraag en met name het aardgasvrij maken van woningen lopen landelijk achter.

De doelstellingen van de in 2024 herijkte Nationale Prestatieafspraken (NPA) veranderen niet. Wel is de datum per wanneer de aantallen gehaald moeten worden, verplaatst van 2030 naar 2034.

DeltaWonen blijft proactief inzetten op de te behalen doelen. Dit hebben we ook in 2025 samen met de gemeenten, de energiebedrijven en andere stakeholders gedaan.

4.1 Doelstellingen

Portefeuilledoelstellingen

De portefeuilledoelstellingen van deltaWonen zijn in 2025 bijgesteld, zie paragraaf 2.10.1 (Portefeuillestrategie). Naast de aantallen is ook de tijdfase in overeenstemming met de NPA-afspraken verplaatst van 2030 naar 2034.

Warmteprogramma's gemeenten

In 2050 moet de gebouwde omgeving in Nederland aardgasvrij zijn. Via een warmteprogramma leggen alle gemeenten uiterlijk 31 december 2026 vast welke wijken en buurten van het aardgas gaan en hoe ze dat gaan realiseren. Het is niet alleen een beleidsstuk, maar ook een verplicht programma uit de Omgevingswet. Het helpt gemeenten om de transitie naar duurzamere alternatieven voor aardgas zorgvuldig te plannen en uit te voeren. De gemeenten Kampen en Zwolle hebben eind 2025 hun warmteprogramma vastgesteld. DeltaWonen is geïnformeerd over die plannen. In augustus 2025 werd bekend welke wijken in Zwolle en Kampen voor 2034 aardgasloos zullen worden. Vervolgens is deltaWonen begonnen met het actualiseren van de aanpak om samen met de gemeenten en de netwerkbeheerders met name in die wijken woningen aardgasloos te gaan maken.

Warmtenet Zwolle-Noord

In 2025 heeft de gemeente Zwolle samen met de corporaties het proces geëvalueerd van de voorbereidingen voor de mogelijke aanleg van een groot warmtenet met als bron geothermie in de wijken Holtenbroek en Aa-landen. Dit naar aanleiding van het besluit om in die wijken (vooralsnog) geen groot warmtenet met geothermie aan te leggen. In het warmteprogramma van de gemeente Zwolle is wel opgenomen dat de ambitie er is om deze wijken voor 2034 aardgasloos te maken (met een warmtenet), maar is er geen verplichting om de woningen van de corporaties aan te sluiten op een warmtenet met geothermie.

Woonlasten

In 2025 is het beleid voor Woonlasten vastgesteld, waarbij gestuurd wordt op de betaalbaarheid voor zowel de huurder als de verhuurder van duurzame woningen (zie ook: 2.10.1 Portefeuilleplan onder kopje 'Betaalbaarheid').

4.2 Innovaties

Met de huidige sectorale werkwijze en producten verloopt de energietransitie moeizaam, mede door de overbelasting van het elektriciteitsnetwerk. Voor de energietransitie is anders denken en anders samenwerken nodig. Zonder innovaties is de energietransitie niet haalbaar. Het zwaartepunt bij de innovaties lag ook in 2025 bij de aanpak van de overbelasting van het elektriciteitsnetwerk, die mede is veroorzaakt door de opwekking van veel groene zonne-energie en de duurzame elektriciteitsvraag door het gebruik van duurzame warmtepompen.

4.2.1 Overzicht lopende innovatietrajecten

DeltaWonen werkt op dit moment aan de volgende innovatietrajecten:

Energieopslagproject (d.m.v. waterstof) in Kampen

Het innovatieproject in Kampen, waarbij waterstof als seizoensopslag voor zonnestroom wordt ingezet, is in 2025 uitgewerkt tot een startnotitie, die begin 2026 wordt geagendeerd. Hierna kunnen de volgende stappen worden gezet ter voorbereiding voor de definitieve besluitvorming en mogelijke realisatie van het project. Dit innovatieproject wordt in nauwe samenwerking met Enexis uitgewerkt, als voorbeeld van netwerk ontlastende verduurzaming.

Programma 'Joule4Joule'

Vanuit het programma '1001 Wijken van de Toekomst', waar deltaWonen in 2024 samen met de strategische- en innovatieafdelingen van Alliander en Enexis aan heeft gewerkt, is de oprichting van een landelijk programma, Joule4Joule, ontstaan. Dit programma wordt geregistreerd door Enexis. Het doel is om samen met netbeheerders proactief te sturen op het voorkomen van overbelasting van het elektriciteitsnetwerk bij nieuwbouw en bestaande bouw.

Spoorzone Zwolle

DeltaWonen neemt deel aan de integrale werkgroep 'Energie-expertise' van de Spoorzone in Zwolle. De gemeente Zwolle regisseert dit overleg. Het doel is om samen te onderzoeken of en hoe deze gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het voorkomen van overbelasting van het elektriciteitsnetwerk. Na de quickscan in 2024 is door stagnatie in de gebiedsontwikkeling en door wisselingen bij het programmamanagement bij de gemeente Zwolle vertraging ontstaan. In het najaar van 2025 is het vervolgoverleg opgestart. Naar verwachting wordt dit onderwerp in 2026 verder opgepakt.

Monitoren duurzame installaties

In 2025 heeft deltaWonen, in samenwerking met installatiebedrijf Breman, de eerste nieuwbouwprojecten uitgevoerd met monitoringssystemen die zowel geschikt zijn voor monitoring van de EPV (Energieprestatievergoeding) als voor het op afstand beheren van duurzame installaties.

Innovatief inkoopproject 'Launching Customership'

'Launching Customership' is een innovatief inkooptraject, georganiseerd door de provincie Overijssel. DeltaWonen neemt deel als beoogd inkoper/opdrachtgever voor opslagsystemen van warmte en/of elektriciteit en alternatieve installaties voor cv-ketels. De inrichting van een testwoning met een thermische buffer is geannuleerd. Het gehele 'Launching Customership'- programma wordt naar verwachting 2026 formeel afgerond. Het programma heeft opgeleverd dat deltaWonen voor verschillende startups testwoningen heeft ingericht, en dat met de resultaten van die test opstellingen de start ups verder hun product en uitwerken van start up door kunnen zetten.

Biltin

In 2025 is deltaWonen partner geworden van Biltin, een Zwols innovatieplatform waar bedrijven en het onderwijs samen experimenteren, onderzoeken en werken aan innovaties die bijdragen aan een CO₂-neutrale bebouwde omgeving voor 2050. Bij Biltin werkt deltaWonen samen met andere partners, professionals, docenten, onderzoekers en studenten aan duurzame innovaties voor bouwbedrijven, installateurs en andere bedrijven die betrokken zijn bij de energietransitie en de grondstoffentransitie in de bebouwde omgeving.

4.2.2 Circulariteit

In 2030 streven wij naar 80% circulaire materiaaltoepassing binnen onze nieuwbouw en renovaties. Circulair bouwen gaat niet alleen over slim gebruik van grondstoffen, maar ook over het creëren van een duurzame kringloop, waarin materialen eendeloos herbruikbaar zijn. We omarmen gebruikte materialen en stimuleren het gebruik van nieuwe producten die later opnieuw ingezet kunnen worden. Daarnaast leggen we de CO₂-voetafdruk van al onze materialen bloot, zodat we bewust duurzame keuzes kunnen maken. Onze samenwerkingspartners in nieuwbouw en renovatie worden uitgedaagd om circulaire principes te omarmen, waarbij innovatie hoog in het vaandel staat. Samen bouwen we aan een toekomst waarin duurzaamheid de standaard is.

Houtbouwprojecten

Door te bouwen met hout (in plaats van met traditioneel bouw materiaal als beton en steen) is er sprake van een kleine milieu-impact dankzij een lage CO₂-emissie. In 2025 hebben we daarom diverse houtbouwprojecten opgestart, voorbereid en opgeleverd.

We hebben aan de volgende acht nieuwbouwprojecten in hout gewerkt.

- De Tippe veld D5 (in uitvoering);
- Diezerparkpoort (in voorbereiding = hybride);
- Proeftuin circulariteit Veemarkt (in voorbereiding);
- Berkummer Dijk (in voorbereiding);
- Gebouw 6/portierslodge (in voorbereiding = hybride);
- Optopprojecten (in voorbereiding);
- Reeve Haveneiland de Erving (in uitvoering);
- Buitenbroeksweg (opgeleverd).

Een aantal aspecten wordt hieronder nader toegelicht.



Proeftuin circulariteit Veemarkt

De proeftuin 'Veemarkt', aan de rand van de nog te ontwikkelen duurzame en circulaire woonbuurt 'Nieuwe Veemarkt', ligt op een locatie met een bijzondere geschiedenis. Met de nieuwbouw wordt beoogd dat de geschiedenis van de plek zichtbaar blijft. Het gebouw wordt volledig opgebouwd met houten bouwelementen (wanden, vloeren en daken). Voor de gevelafwerking wordt duurzaam en circulair materiaal gebruikt. Naast circulair gebruik van materialen is ook een natuurinclusief ontwerp gemaakt. In de gevels komen

nestelmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten en er wordt gevelbegroeiing toegepast. Dit project heeft helaas vertraging opgelopen vanwege het faillissement van de beoogde aannemer. Fabrieksmatige bouwers hebben het momenteel zwaar, onder andere vanwege lastige procedures. Gelukkig hebben we het plan zoveel mogelijk overeind weten te houden en hopen we binnenkort met een nieuw geselecteerde aannemer te kunnen starten met de uitvoering.

Buitenbroeksweg

In 2025 hebben we 24 volledig duurzame flexwoningen opgeleverd aan de Buitenbroeksweg in Kampen. De flexwoningen zijn circulair en modulair gebouwd. Dat betekent dat ze later verplaatst kunnen worden naar een andere locatie. Bij de realisatie van deze woningen hebben we CO₂-reductie bereikt door het gebruik van hout (CLT) dat CO₂ opslaat, efficiënte fabrieksbouw met minder transport en afval én het gebruik van biobased materialen. Samen leidt dit tot een significant lagere CO₂-voetafdruk in vergelijking met traditionele bouw. De carboncredits geven de opgeslagen CO₂ een financiële waarde. De woningen zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dankzij de goede samenwerking tussen de gemeente Kampen, deltaWonen, Startblock en de buurt konden de woningen in korte tijd worden gerealiseerd.



Hybride houtbouw

Omdat we momenteel veel te maken hebben met binnenstedelijke ontwikkelingen en daarmee hoge appartementengebouwen, is het volledig bouwen met hout een uitdagende opgave. Daarom zijn we op verschillende plekken bezig met hybride oplossingen: beton waar het moet, hout waar het kan. Door de juiste balans toe te passen, houden we meer grip op de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen.

Biobased en natuurinclusief

Naast het gebruik van hout als bouw materiaal, dagen we onze bouwpartners uit om te bouwen met biobased materialen of hergebruikt materiaal. Er zijn in diverse projecten biobased materialen toegepast.

Daarnaast is er bij diverse projecten (onder andere bij Breezicht Reede, De Tippe D5, Het Buyten Wijthmen) een focus op natuurinclusief bouwen, met veel aandacht voor mens, dier, water en groen. De huizen zijn omringd door groen, hebben hagen als erfafscheiding en in de gevels zijn nestkasten en bijenkasten geplaatst. Er zijn wadi's gerealiseerd voor de opvang van overtollig regenwater, plekken waar insecten en vogels een thuis vinden en veel planten, gras en bomen, waardoor hittestress wordt voorkomen.

4.3 Vastgoedkwaliteit

4.3.1 Dagelijks onderhoud

Reparatie- en serviceverzoeken

In 2025 zijn de kosten voor reparatieverzoeken onder de begroting gebleven met een realisatie van € 4,8 miljoen (2024: € 6,1 miljoen). Het relatief rustige weer en de mindere regenval hebben hieraan bijgedragen. In 2024 was nog sprake van incidenteel hoge kosten als gevolg van ondergelopen kelders door hoge grondwaterstanden. Ook zijn in 2025 minder schimmelklachten gemeld. Het aantal reparatie- en serviceverzoeken is gedaald van 23.269 in 2024 naar 21.629 in 2025.

In 2023 en 2024 lagen de kosten voor reparatieonderhoud aanzienlijk boven de begroting (respectievelijk 14% en 19%). In 2025 is daarentegen 9% minder uitgegeven dan begroot. Dit laat zien dat de ervaringen uit 2023 en 2024 zijn benut om te komen tot een realistischere begroting, waarbij blijft gelden dat de omvang van het aantal reparatieverzoeken deels afhankelijk is van externe en moeilijk voorspelbare factoren.

Mutatiewerkzaamheden

De kosten van mutatiewerkzaamheden worden in belangrijke mate bepaald door het aantal huuropzeggingen en het aantal uitgevoerde na-renovaties. Onder na-renovaties verstaan wij mutaties waarbij ten minste de badkamer, keuken en/of het toilet wordt vervangen. Geactiveerde uitgaven zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Het aantal huuropzeggingen is de afgelopen jaren gedaald (2023: 875, 2024: 896, 2025: 811), terwijl het aantal woningen waarin een na-renovatie is uitgevoerd juist is toegenomen (2023: 119, 2024: 139, 2025: 151).

Als gevolg hiervan zijn de totale kosten van mutatiewerkzaamheden in 2025 in lijn gebleven met voorgaand jaar tot € 4,3 miljoen. De gemiddelde kosten per mutatie bedragen in 2025 € 5.259 (2024: € 4.802). De stijging van de gemiddelde kosten wordt deels verklaard door een wijziging in de toepassing van de activeringsregels. Vanaf 2025 is strikter per mutatie beoordeeld welke uitgaven in aanmerking komen voor activering. Hierdoor is ongeveer € 0,4 miljoen aan kosten in 2025 direct ten laste van het resultaat gebracht, terwijl deze uitgaven in voorgaande jaren grotendeels zouden zijn geactiveerd.

Nieuwe ketensamenwerking

In 2025 zijn er nieuwe afspraken gemaakt voor de ketensamenwerking. We hebben het aantal ketenpartners van twee naar vier uitgebreid en afspraken vastgelegd over prijzen en doorlooptijden. De resultaten zijn al zichtbaar in het cijfer voor de klanttevredenheid (zie volgende paragraaf). Dankzij de nieuwe ketensamenwerking zijn we goed voorbereid op de toekomst en kunnen we de kwaliteit blijven leveren die huurders van deltaWonen mogen verwachten.

Klanttevredenheid

De klanttevredenheid over onze eigen dienst is in 2025 gestabiliseerd. De klanttevredenheid voor de partners stijgt gestaag. De waarderingscijfers voor de uitgevoerde werkzaamheden bij huurders kregen het volgende rapportcijfer (bron: Inceptivize):

Eigen dienst: gemiddeld een 8,7 (2024: 8,8).

Partners: gemiddeld een 8,0 (2024: 7,7).

We zijn heel trots op deze resultaten, omdat ze weergeven waar we in 2025 aandacht aan hebben besteed.



4.3.2 Verduurzamingsprojecten

In 2025 hebben we grootschalige woningrenovaties uitgevoerd om de CO₂-uitstoot te verlagen. Hierbij kregen 208 woningen een duurzame opknapbeurt. In de afgelopen twaalf jaar hebben we in totaal al 5.529 woningen energiezuiniger gemaakt.

Het aantal gerenoveerde woningen per gebied in 2025:

- Zwolle: 59 woningen
- Kampen: 122 woningen
- Wezep/Hattermerbroek: 27 woningen

Bij elke renovatie staat persoonlijke aandacht voor de huurder centraal. De bewonersbegeleiders van de aannemer zijn het eerste aanspreekpunt en kunnen de meeste vragen over de renovatie beantwoorden. Hoewel een verbouwing vaak als lastig wordt ervaren, werken we hard aan positieve resultaten. Dit betekent lagere maandelijkse kosten en meer comfort in de woning. We betrekken onze huurders actief bij keuzes zoals kleuren en materialen. Daarnaast streven we naar een snelle uitvoering, zodat de renovatieperiode zo kort mogelijk duurt. Gelukkig lukt dit vrijwel altijd. Ongeveer 90% van de huurders bereidt de renovatie zelfstandig voor. Voor de overige 10% bieden we hulp, bijvoorbeeld met het verplaatsen van spullen of het beperken van overlast. Onze CO₂-renovaties richten zich niet alleen op duurzaamheid, maar ook op het welzijn en de tevredenheid van onze huurders.

4.3.3 Oplevering van modernisering

Zwolle

Akkerhoornweg e.o.

Aan de Akkerhoornweg en de Anijskruidweg in de Zwolse wijk Westenholte staan 62 woningen van deltaWonen. Dit zijn zowel grondgebonden woningen als boven- en onderwoningen. In mei 2025 zijn we gestart met het verbeteren van de woningen. Tijdens de woningverbeteringen vervangen we meteen ook de keukens die hiervoor in aanmerking komen, waarbij de bewoners kunnen kiezen voor elektrisch koken. Daarnaast krijgen de woningen onder andere decentrale warmte-terugwin-units, goed geïsoleerde daken en hoogwaardig isolatieglas. Dit maakt dat we de woningen efficiënter kunnen verwarmen, waardoor de CO₂-uitstoot afneemt. De woningen zijn klaar om in de toekomst afgesloten te worden van het aardgasnetwerk. Van de 62 woningen zijn er inmiddels 43 aan deltaWonen opgeleverd, de overige negentien woningen worden in april 2026 aan deltaWonen opgeleverd. We hadden een realisatie van het gehele project voorzien in 2025. Bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden bleek al snel dat de afgegeven planning door de aannemer niet haalbaar was voor diezelfde aannemer, waarop de planning is bijgesteld. Met de realisatie van de werkzaamheden behalen de woningen minimaal een energielabel A.

Sallandstraat

Aan de Sallandstraat staan vijf grondgebonden eengezinswoningen uit de jaren '20 die deltaWonen heeft verduurzaamd en daarbij gasloos heeft gemaakt. In het eerste kwartaal van 2024 zijn we gestart met de ontwerpfase. De ontwerpfase was een lange zoektocht naar de technische haalbaarheid, waarbij in de nieuwe situatie de energielasten (woonlasten) voor de bewoners, op basis van de huidige marktcondities, gelijk moesten blijven of zelfs lager werden. In het derde kwartaal van 2024 is het ontwerp vastgesteld. Dit ontwerp voldeed aan de gevraagde prestaties en paste binnen het gestelde budget. De maatregelen die noodzakelijk waren om te voldoen aan deze prestaties, konden niet in bewoonde staat worden uitgevoerd in verband met de mate van overlast en het beperkte gebruik van de woning. We hebben de bewoners individueel benaderd en een verbetervoorstel voorgelegd, met daarbij de mogelijkheid dat bewoners werden ontzorgd tijdens de uitverhuizing. Het resultaat was dat alle bewoners met het verbetervoorstel instemden. Omdat de gehele realisatie in het geplande jaar 2024 niet haalbaar was, werd de planning bijgesteld en zijn de werkzaamheden in de eerste helft van 2025 aan deltaWonen opgeleverd. Met dit project heeft deltaWonen de eerste woningen van de jaren '20 gasloos gemaakt. De bewoners hebben het project als zeer positief ervaren.



Zeisweg

Aan de Zeisweg in Wijkthmen bezit deltaWonen een blok van vijf grondgebonden (senioren) woningen. Na de zomervakantie is hier gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, zoals het vervangen van het dak door een goed geïsoleerd dak en het vervangen van de beglazing. Gelijktijdig is de installatie omgebouwd tot een hybride installatie, waardoor de woningen minder CO₂ uitstoten, wat bijdraagt aan de doelstelling van deltaWonen. De woningen zijn goed genoeg geïsoleerd om ze in de toekomst helemaal van het gas af te halen, als het stroomnetwerk hiervoor geschikt is. Bij twee van de vijf woningen zijn niet alle werkzaamheden uitgevoerd vanwege persoonlijke omstandigheden van de bewoners, wat niet samen gaat met de overlast vanuit de realisatie van de werkzaamheden. De werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd, worden bij mutatie alsnog uitgevoerd. Met deze verbetering krijgen de woningen minimaal een energielabel A. Het project is in december aan deltaWonen opgeleverd.

Hertenstraat

In de stationsbuurt in Zwolle bezit deltaWonen een wooncomplex uit de jaren '20 met drie benedenwoningen en drie ruime appartementen. Na de zomervakantie zijn we gestart om de woningen beter te isoleren en het ventilatiesysteem aan te passen, zodat in de nieuwe situatie minder warmte verloren gaat bij het verwarmen van de woningen. Hiermee gaat de CO₂uitstoot omlaag, wat bijdraagt aan de doelstelling van deltaWonen. Tijdens de verduurzamingswerkzaamheden zijn meteen ook onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, zoals het vervangen van de keukens en het schilderwerk. De werkzaamheden zijn in december aan deltaWonen opgeleverd.

Greenshieldsstraat

In de wijk Schelle in Zwolle-Zuid hebben wij, in samenwerking met Van Wijnen, 52 appartementen aan de Greenshieldsstraat onderhanden genomen. Het project kende een 100% deelname van de bewoners, wat heeft bijgedragen aan een succesvol verloop. De werkzaamheden waren gericht op het verbeteren van de bouwkundige staat, het verhogen van de energieprestatie en het wooncomfort. Daarbij zijn onder andere de gevels en de beglazing aangepakt, isolatiemaatregelen doorgevoerd, deuren vervangen en is het mechanische ventilatiesysteem uitgebreid met CO₂-sensoren.

Tijdens het verbeteringsproces zijn meteen ook aanvullende werkzaamheden uitgevoerd die naar voren kwamen. Zo is de gevelbekleding op de buitenhoeken en boven en onder de kozijnen vervangen, zijn in overleg met de klankbordgroep kleurwijzigingen doorgevoerd en zijn de postkasten en de intercom-installatie vernieuwd, waarbij de intercom is uitgebreid met beeld. In verband met flora- en faunawetgeving is het project in het najaar van 2024 gestart en zijn de woningen begin januari nagenoeg allemaal opgeleverd.

Van Karnebeekstraat

In 2025 is het pand aan de van Karnebeekstraat 8 in samenspraak met de huurder (het Leger des Heils) aangepakt en gemoderniseerd. Bovendien is het gelukt om in het gebouw een extra zevende appartement te realiseren. Daarnaast is tijdens de werkzaamheden extra isolatie aangebracht om het energielabel van deze zeven appartementen te verbeteren. Het werk is begin januari 2026 opgeleverd, waarna de bewoners weer in de appartementen zijn getrokken.

Oldebroek

Klommenmakersweg en omgeving

In de gemeente Oldebroek hebben wij aan de Klommenmakersweg, de Imkersweg, de Vinkenhof en de Mezenhof in totaal 23 woningen verduurzaamd. Achttien woningen aan de Klommenmakersweg en aan de Mezenhof en de Vinkenhof zijn uitgevoerd met een hybride installatie. De vijf woningen aan de Imkersweg zijn volledig gasloos gemaakt. Tijdens het proces hebben wij daarnaast nog twee woningen aan de Vinkenhof meegenomen; ook deze zijn gasloos gemaakt.

De overige werkzaamheden bestonden uit het herstellen van voegwerk, het vervangen van dakgoten en dakpannen, het plaatsen of vervangen van isolerend glas en het vervangen van enkelglas door HR++-glas. Daarnaast zijn de daken en muren geïsoleerd, radiatoren vervangen en maatregelen aangebracht om brandoverslag te voorkomen. De werkzaamheden zijn in juni 2025 gestart en ruim voor het einde van het jaar opgeleverd.

Kampen

Kievitstraat en omgeving

In 2023 hebben we de startnotitie en het investeringsbesluit genomen om in de Kievitstraat en omgeving 153 grondgebonden eengezinswoningen uit de jaren '60 te verduurzamen in combinatie met planmatig onderhoud. Vanuit dit genomen besluit is de voorbereiding opgestart. De gewenste prestaties zijn vertaald in een Plan van Eisen (PvE), op basis waarvan de aannemer een ontwerp heeft opgesteld. Dit ontwerp heeft geresulteerd in drie modelwoningen. Eind 2023 zijn we gestart met de bewonersparticipatie om de benodigde 70% instemming vanuit de bewoners op te halen. We zijn in april 2024 met het project gestart en in de eerste helft van 2025 zijn de laatste 48 woningen aan deltaWonen opgeleverd. Voor de verduurzaming en het onderhoud hadden de woningen energielabel E, F of G, wat vanuit het Nationaal Isolatieprogramma eind 2028 verboden is. Daarom hebben we een hybride warmtepomp, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en zonnepanelen geïnstalleerd. Daarnaast is de schil (vloer, gevel, dak) hoogwaardig geïsoleerd. Nadat we alle verduurzamingsmaatregelen hebben doorgevoerd, verwachten wij voor deze woningen gemiddeld energielabel A+++ te behalen, waarbij de warmtevraag op of beneden 'De Standaard' zal liggen.

Tijdens de voorbereiding hebben we de bewoners, in samenspraak met de klankbordgroep (afvaardiging van de bewoners), de keuze geboden om de houten vloeren op de begane grond te laten vervangen door hoogwaardige geïsoleerde vloeren. Soms was het voor een huurder niet haalbaar om deze maatregel, samen met de andere maatregelen, uit te laten voeren als de woning in bewoonde staat was. In dat geval werd de isolatie van de vloeren tijdens de mutatie uitgevoerd door het team Dagelijks Onderhoud. Tijdens het project werden ook de elektriciteitsaansluitingen van de woningen verzwakt (3 x 25 ampère), waarop netbeheerder Enexis besloot om het gehele stroomnet in de wijk te verzwaken. Hierdoor is het stroomnet klaar voor de toekomst en worden congestieproblemen voorkomen.

In 2024 hebben wij de benodigde bewonersparticipatie opgehaald, waarbij ruim 85% van de bewoners ingestemde met ons verbetervoorstel. Daarnaast gaven ruim honderd bewoners aan mee te willen doen met de vervanging van de niet-geïsoleerde houten bevloeren op de begane grond door een geïsoleerde vloer. Op basis van dit resultaat startte Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen volgens planning met de werkzaamheden. Gelijktijdig en in afstemming met Ter Steege heeft Siers in opdracht van Enexis het bestaande stroomnetwerk in de wijk aangepast

(verzwaard). Eind november 2024 is er een tussenevaluatie gehouden om te peilen wat het oordeel van de bewoners is over de realisatie van de werkzaamheden en het eindproduct. Het project kreeg vanuit deze tussentijdse peiling een score van een 8,2. Deze score voldoet aan de gestelde norm vanuit deltaWonen.

Inmiddels zijn alle 153 woningen opgeleverd. Vanuit de eindevaluatie geven de bewoners het project een ruime acht. Voor deltaWonen en onze huurders was het een intensief project, maar het eindresultaat voldoet aan onze gestelde KPI's (Key Performance Indicators).

Plantsoen- en Anjerstraat

In Kampen hebben wij aan de Plantsoenstraat en de Anjerstraat 27 appartementen gerenoveerd. Het betrof een complex project vanwege de ligging in de binnenstad, de nabijheid van een aangrenzend nieuwbouwproject, het beschermde stadsgezicht en de volledige vervanging van de kap. Met name het vernieuwen van het dak vormde een grote uitdaging door de vele verschillende dakvormen.

Tijdens de werkzaamheden aan het dak moesten wij, op verzoek van de welstandscommissie, diverse karakteristieke ornamenten terug laten komen, waaronder rollagen. Daarnaast hebben wij herstelwerkzaamheden aan de gevels uitgevoerd, de keukens vernieuwd, isolerende maatregelen getroffen aan zowel het dak als de gevels en asbest gesaneerd. Ook is een verbeterd mechanisch ventilatiesysteem geplaatst en is het complete buitenschilderwerk uitgevoerd. De werkzaamheden zijn succesvol opgeleverd in het tweede kwartaal van 2025.

Voorstraat

De werkzaamheden ten behoeve van de verduurzaming en het gasloos maken van drie woningen aan de Voorstraat zijn volgens planning in maart 2025 opgeleverd. De drie in dit pand gelegen woningen zijn volledig gasloos gemaakt.

Hofstraat/Boven Nieuwstraat

Ook de aanpak van de woningen gelegen aan de Boven Nieuwstraat en Hofstraat is uitgesteld, doordat een bewoner de werkzaamheden emotioneel en praktisch niet aankon. De aangepakte woningen zijn volledig gasloos opgeleverd. Ook voldoen de vijf woningen aan de geldende brandveiligheidseisen. Aangezien de werkzaamheden niet in bewoonde toestand konden worden uitgevoerd, moesten de bewoners van vier woningen enige tijd worden uitverhuisd. De werkzaamheden aan de woningen waren eind 2025 afgerond, waardoor de woningen konden worden opgeleverd.

4.3.4 Gestarte modernisering

In 2025 hebben we een aantal moderniseringsprojecten voorbereid waarvan de werkzaamheden inmiddels zijn gestart.

Zwolle

Iepenstraat/Wilgenstraat

In de wijk Diezerpoort liggen aan de Iepenstraat, de Wilgenstraat en omgeving 115 grondgebonden eengezinswoningen. In november 2025 zijn we hier gestart met het realiseren van de verduurzamingsmaatregelen in combinatie met planmatig onderhoud. De woningen krijgen na realisatie minimaal een energielabel A. Van de 115 woningen worden 102 woningen uitgevoerd met een hybride warmtepomp en zeventien woningen worden geheel gasloos.

Het participatietraject voor de zeventien gasloze woningen wordt het eerste kwartaal van 2026 opgestart. Voor de overige woningen (hybride) hebben wij de benodigde 70% deelname ruimschoots behaald. Dankzij de verduurzamingswerkzaamheden worden alle woningen goed genoeg geïsoleerd om ze op een lagere temperatuur te kunnen verwarmen. Hierdoor worden alle woningen geschikt om ze van het aardgasnetwerk af te halen. Vooralsnog heeft het huidige stroomnetwerk hiervoor nog niet voldoende capaciteit. Volgens de huidige planning zijn de laatste woningen rond de zomervakantie 2026 gereed en wordt daarmee het project aan deltaWonen opgeleverd.

Berkumstraat/Berkumhof

In Diezerpoort bezit deltaWonen twee wooncomplexen uit de jaren '80 met in totaal 68 appartementen. In de eerste helft van 2025 zijn de voorbereidingen opgestart om de complexen te verduurzamen en daarbij wat te doen aan de uitstraling, in combinatie met de onderhoudsgevoelige details aan de buitengevel. In de tweede helft van 2025 is het participatietraject gestart. Met een score van bijna 100% is de vereiste 70% deelname ruimschoots gehaald. Met deze uitkomst is eind 2025 begonnen met de realisatie van de werkzaamheden. Het project wordt eind maart 2026 aan deltaWonen opgeleverd. Na realisatie van de werkzaamheden zijn de appartementen klaar om in de toekomst van het aardgasnetwerk gehaald te worden. Ook hebben de wooncomplexen dan een meer eigentijdse uitstraling.

Palestrinalaan

Om de leefbaarheid te verbeteren, pakken wij de bergingsgangen en entrees van de twee flats aan de Palestrinalaan in Holtenbroek aan. Door in deze ruimten meer openheid en betere zichtlijnen te creëren, willen wij het gevoel van veiligheid vergroten. Ook de buurtkamer, die een belangrijke rol speelt in de wijk, krijgt een update. Het plan hiervoor is in 2023 in samenspraak met een architect uitgewerkt. Naast de investeringen in de bergingen en de plint worden ook de installaties in de woningen aangepakt. Vanuit het planmatig onderhoud nemen wij onder andere voegwerkherstel en schilderwerk mee. In 2025 en 2026 werken wij het plan samen met onze RGS-partner verder uit. De uitvoering staat gepland voor de periode 2027–2030.

Kampen

Verduurzaming 47 monumentale woningen in Kampen

In december 2025 hebben het PAM (Portefeuille- en Assetmanagement) en het managementteam goedkeuring gegeven voor de verduurzaming van 35 woningen in de binnenstad van Kampen. Deze woningen horen bij een groep van vijf complexen die bestaan uit in totaal 47 woningen. Veel van deze woningen zijn gemeentelijke monumenten en sommige woningen zijn zelfs rijksmonumenten. Op dit moment hebben deze woningen een relatief laag energielabel (F of G), dat we door middel van de verduurzaming willen verbeteren naar minimaal energielabel B. De start van de werkzaamheden zal plaatsvinden in februari van 2026, waarbij begonnen zal worden aan de Burgwal 69. De bewoners hebben inmiddels toestemming gegeven.

4.4 Strategische samenwerking met aannemers

Bij deltaWonen werken wij volgens de uitgangspunten van Resultaatgericht Samenwerken (RGS) om zo ons vastgoedonderhoud slimmer en efficiënter te organiseren. Dit doen we met vier pijlers: Innovatie, Grip op capaciteit, Grip op kwaliteit en Grip op een lagere Total Cost of Ownership (TCO).

Vanaf 2027 gaan we met zes gespecialiseerde partners werken, die elk verantwoordelijk zijn voor een deel van ons woningbezit. Zij krijgen een specialisme toegewezen binnen een specifiek woningtype, zoals bijvoorbeeld gestapelde bouw, grondgebonden woningen inclusief duplexwoningen en monumentale bouw.

Door specialisatie aan te moedigen, stimuleren we innovatie en versterken we de expertise van onze partners. Dit leidt tot een hogere voorspelbaarheid en kwaliteit in onderhoud, wat uiteindelijk zorgt voor een betere woonervaring en een hogere klanttevredenheid bij onze huurders.

Deze verandering is een belangrijke stap voor deltaWonen. We leggen de markt namelijk geen vaste richtlijnen op, maar dagen onze partners uit om innovatieve oplossingen te bieden.

We richten ons nu op prestatiegerichte eisen en laten de focus op alleen 'de laagste prijs' en 'initiele investeringskosten' achter ons. In plaats daarvan kijken we naar een optimale prijs-kwaliteitverhouding en lage beheerkosten, waarbij we altijd de belangen van onze huurders centraal stellen.



Vier pijlers van succes

We meten het succes van deze nieuwe aanpak op basis van vier belangrijke pijlers:

- Innovatie: we stimuleren onze partners om vernieuwende oplossingen te bedenken, zodat we voorop lopen in de branche;
- Grip op kwaliteit: we garanderen dat de geleverde diensten en materialen voldoen aan de hoogste standaarden;
- Grip op planning en capaciteit: een strakke controle op de voortgang en de middelen is essentieel voor een vlot projectverloop;
- Lagere Total Cost of Ownership (TCO): we streven naar minimale eigendomskosten, met een goede balans tussen kosten en prestaties.

Werkverdeling op basis van woningtypes

De werkzaamheden zijn verdeeld over de volgende woningtypes:

- Hoogbouw met en zonder lift;
- Grondgebonden woningen inclusief duplexwoningen;
- Monumentale woningen.

5. Medewerkerschap



Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers gelukkig zijn in hun werk én zingeving, voldoening en plezier ervaren. Werken bij deltaWonen betekent groeien, als persoon en als professional. Daarom krijgt iedere medewerker bij deltaWonen veel ruimte om zelf met ideeën, initiatieven en experimenten te komen om het werk beter en/of fijner te maken.

We doen ons werk op een respectvolle, professionele, verbindende en verrassende manier. Daarnaast zoeken we altijd naar kansen om het de volgende keer nóg beter te doen. Werkgeluk gunnen we iedereen. Daarom krijgen ook de mensen die aan het begin van hun carrière staan, of die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben, de ruimte om zich te ontwikkelen, aansluiting te vinden en werkgeluk te ervaren. Vanuit het meerjarenprogramma 'Sterk in je werkgeluk' geven we invulling aan medewerkerschap. Op basis hiervan hebben we bij deltaWonen de '7 stappen naar werkgeluk' geformuleerd:

- Stap 1 - Werken bij deltaWonen;
- Stap 2 - Anders samenwerken;
- Stap 3 - Leren en ontwikkelen;
- Stap 4 - Groei- en geluksgesprekken;
- Stap 5 - Tijd voor ontmoeten en verbinden;
- Stap 6 - Fijne werkplek;
- Stap 7 - Eigen weg naar werkgeluk.

In 2025 hebben we binnen het programma 'Sterk in je werkgeluk' een aantal prioritaire projecten benoemd en gekoppeld aan de 7 stappen naar werkgeluk, namelijk:

Stap 1 - Werken bij deltaWonen:

- Arbeidsmarktcommunicatie/werving en selectie;
- Medewerkersreizen;
- Inwerkprogramma nieuwe medewerkers.
- Organisatiebreed programma 'Verbindend Communiceren' vanuit de werkgroep Integriteit



Stap 2 - Anders samenwerken:

- Leiderschapsexpeditie (focus op leiderschapontwikkeling en verbetering van vaardigheden voor leidinggevend).

Stap 3 - Leren en ontwikkelen:

- Visie op opleiden en ontwikkelen.

Stap 4 - Groei- en Geluksgesprekken

Stap 5 en 6 - Ontmoeten en verbinden en fijne werkplek:

- Huisvesting, korte en lange termijn.

Stap 7 - Eigen weg naar werkgeluk.

5.1 Stap 1 - Werken bij deltaWonen

Stap 1 richting het werkgeluk van onze medewerkers is ervoor te zorgen dat we een interessante en inclusieve werkgever zijn, die goed zichtbaar is voor mensen die bij ons willen werken, maar ook voor mensen die al bij ons werken. We sluiten aan bij ontwikkelingen in de arbeidsmarkt, de technologische ontwikkelingen die steeds meer een vlucht nemen en de talenten die bij ons komen werken. We hebben de volgende werkgeversbeloften vastgesteld:

- We bieden ruimte voor jou en de ander;
- We bieden ruimte voor ideeën en inspiratie;
- We bieden ruimte voor ambities en doelen;
- We bieden ruimte voor groei.

Medewerkersonderzoek en integriteit

Meer tevreden, vitale en gelukkige medewerkers, een gezondere bedrijfsvoering én een grotere tevredenheid bij de klant; dat is waar we naar streven. Gelukkige mensen denken vaker in oplossingen, zijn productiever en vaak creatiever. Ze zijn loyaal aan de organisatie, praten positief over hun werk en werkgever en zijn minder vaak ziek. Bovendien is een organisatie met gelukkige medewerkers een interessante werkgever voor werkzoekenden.

Dit blijkt uit het jaarlijks terugkerende medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO), dat we samen met EHERO (The Erasmus Happiness Economics Research Organisation) uitvoeren. Het onderzoek meet de tevredenheid van onze medewerkers op verschillende punten. In 2025 hebben we samen met EHERO de vijfde meting gedaan.

Van alle medewerkers binnen deltaWonen heeft 80% de vragenlijst ingevuld. Overall hebben we een score om trots op te zijn met een 7,7 voor werkgeluk (arbeidstevredenheid en tevredenheid over de organisatie). Uit de ingevulde vragenlijsten blijken medewerkers meer tevreden te zijn met deltaWonen. In het onderzoek zijn, naar aanleiding van het eerdere onderzoek over 'soft controls', ook vragen gesteld over het thema Integriteit. Deze vragen gingen bijvoorbeeld over voorbeeldgedrag, aanspreekbaarheid, bespreekbaarheid en helderheid. Op deze vier punten wordt goed gescord. In oktober en november 2025 zijn de uitkomsten per team besproken. De teams gaan met hun teammanager aan de slag om te investeren in wat goed gaat (behouden en verder ontwikkelen) en om met elkaar te bepalen welke punten nog aandacht behoeven. Enkele keren per jaar bespreken leidinggevend met elkaar met welke acties zij aan de slag zijn gegaan en wat dit het team heeft opgeleverd.

Arbeidsmarktcommunicatie

DeltaWonen heeft grote ambities als het gaat om onze maatschappelijke opgaven. Hierbij geldt ons koersdocument 'Ruimte voor Geluk' als uitgangspunt. Om onze doelen te bereiken, hebben we mensen nodig die gelukkig zijn in hun werk en die willen groeien als mens én als professional. De komende vijf jaar hebben we een groot aantal functies te vervullen, waarvoor we mensen moeten aantrekken en behouden. Mensen met voldoende kennis en/of de wil en potentie om die kennis eigen te maken. Tegelijkertijd zien we een krapte op de arbeidsmarkt. De tijd waarin we een vacature pas gingen uitzetten op het moment dat dit actueel was, is dan ook voorbij. We zetten arbeidsmarktcommunicatie structureel en strategisch in.

Begin 2024 is de website www.werkenbijdeltaWonen.nl live gegaan. Op deze website vinden bezoekers onze vacatures en verhalen van onze medewerkers over hun werk. Omdat wij doorgroei en ontwikkeling van onze medewerkers belangrijk vinden, staat een vacature altijd eerst twee weken intern uit, voordat deze op de website wordt geplaatst. Dit is een vast onderdeel van ons vacatureproces. Naast de website is het actief gebruiken van LinkedIn onderdeel van een bredere arbeidsmarktstrategie. Dit doen we door nieuwsberichten en vacatures op LinkedIn te plaatsen. We proberen een continue stroom van nieuw talent, zoals studenten, trainees, starters en ervaren professionals, aan ons te binden. Dat is ook nodig, want we ervaren al jaren een hoger verloop als gevolg van doorstroom en uitstroom.

Medewerkersreis

In 2025 is het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers live gegaan, dat wordt ondersteund door de deltaWonen-Academie, waar opleidingen en cursussen aangeboden worden. Met een jaar ervaring kunnen er in 2026 weer verbeterstappen doorgevoerd worden.

5.2 Stap 2 - Anders samenwerken

Op het gebied van werk is er de afgelopen jaren veel veranderd. Binnen deltaWonen omarmen we hybride werken. Veel medewerkers werken deels thuis en deels op kantoor. Het type werk verandert. Er worden andere en meer digitale vaardigheden gevraagd en functies ontwikkelen zich door. Dit vraagt om een manier van samenwerken die past bij deze ontwikkelingen. Bijvoorbeeld een passende manier van leidinggeven, samenwerken, overleggen en goed navolgbare besluitvorming.



Leiderschapsexpeditie

In 2022 zijn we gestart met een 'Leiderschapsexpeditie'. Tijdens deze expeditie werken de leidinggevenden aan een gezamenlijke focus op leiderschap, persoonlijke groei en ontwikkeling van vaardigheden. In 2025 stonden de sessies onder andere in het teken van 'Positief Leiderschap'. Deze bijeenkomsten zorgen voor verbinding, voor één plek en één verhaal, voor kortere lijnen en betere samenwerking.

De ontwikkelingen meten we tijdens het medewerkersonderzoek aan de hand van 'De vijf eigenschappen van netto positief leiderschap' van Paul Polman, oud-topman bij Unilever.

Samenwerken

Om slimmer en leuker samen te werken en minder verschillende afstemmingsmomenten te hebben, werken we gezamenlijk aan organisatie brede projecten die worden geprioriteerd, bestuurd en geëvalueerd vanuit het overleg met de naam de 'Stuurhut'. Dit vanuit de gedachte 'één plek, één verhaal'. Tijdens de tweewekelijkse 'Stuurhut' delen leidinggevenden voortgang op projecten en ontwikkelingen en successen met elkaar. Voor elk project wordt een performance-dialoog gehouden. Iedere medewerker kan bij een Stuurhut-overleg aansluiten om te volgen hoe het staat met de projectvoortgang en de resultaten. Op deze manier krijgen alle leidinggevenden en projectleiders tweewekelijks één gezamenlijk update over veranderingen in de organisatie. Dit draagt bij aan een gezamenlijke focus.

Ook onze digitale nieuwsbrief 'deltaNieuws' draagt bij aan het goed en snel informeren van alle medewerkers. In deze nieuwsbrief staan de besluiten die door het managementteam genomen zijn en worden richtinggevende ontwikkelingen vanuit het managersoverleg en vanuit de organisatie gedeeld. Daarnaast informeert bestuurder Evert Leideman de medewerkers met een periodieke vlog over ontwikkelingen binnen de organisatie.

5.3 Stap 3 - Leren en ontwikkelen

Studenten bij deltaWonen

In 2025 heeft deltaWonen de samenwerking met het Deltion College voortgezet door stageplekken te bieden voor studenten van de opleiding Sociaal Werk. Het hybride leertraject, waarbij studenten niet alleen stage liepen, maar ook les kregen binnen deltaWonen, is niet meer van toepassing. Studenten krijgen geen onderwijs op locatie; het gaat om reguliere stages die voor de helft plaatsvinden bij de afdeling Klantadvies en voor de helft bij een gebiedsteam. De samenwerking met het Deltion College en andere netwerkpartners vindt plaats op woensdagochtend in het 'Huis van de Wijk'. Het hybride leren heeft zo plaats gemaakt voor interprofessioneel samenwerken en leren met onder meer welzijnsorganisaties.

Gedurende de eerste helft van 2025 waren er drie Deltion-studenten actief binnen deltaWonen, maar zij zijn allemaal voortijdig gestopt. We zien dat vooral persoonlijke omstandigheden en motivatie van studenten hierbij een belangrijke rol hebben gespeeld. We hebben hier samen met de onderwijsinstelling dan ook extra aandacht voor. In de tweede helft van 2025 zijn er vier nieuwe studenten gestart. De stagedagen zijn op woensdag, donderdag en vrijdag, waarvan één dagdeel wordt besteed aan interprofessioneel samenwerken met andere organisaties.

Om de begeleiding van studenten te borgen, hebben medewerkers van deltaWonen een training gevolgd, waardoor ze studenten mogen beoordelen. Deze training wordt in het najaar opnieuw aangeboden, zodat minimaal één collega per gebiedsteam bevoegd is. De periode bij de afdeling Klantadvies wordt door studenten ervaren als gestructureerd, maar minder afwisselend. Deze periode biedt ruimte voor het ontwikkelen van werknemerschap, klantgerichtheid en schrijfvaardigheden. Studenten worden gestimuleerd om zelf initiatief te nemen en zich te verdiepen in thema's als leefstijlen, renovatieprojecten en woongeluk.

Voor het komende jaar blijft deltaWonen investeren in regionale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en het stimuleren van instroom in de corporatiesector. Daarmee draagt deltaWonen bij aan het bieden van betekenisvolle leerplekken en het versterken van de sector.

Naast het hybride leertraject voor Deltion-studenten bieden we ook plek aan mbo-, hbo- en wo-studenten van verschillende opleidingen die tijdens hun studie een of meerdere periodes bij ons werken en leren.

Een leven lang ontwikkelen

In 2025 is de deltaWonen-Academie verder vormgegeven. In het portaal van de deltaWonen-Academie bieden we onze medewerkers een breed scala aan opleidingen, zowel via opleidings-partners waarvoor medewerkers zich kunnen inschrijven, als via direct beschikbare e-learning modules. Ook onze eigen opleidingsprogramma's voor groepen medewerkers worden via dit portaal aangeboden. In 2025 is het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers aan de deltaWonen-Academie toegevoegd.

In 2025 is ons leer- en ontwikkelplan opgesteld, waarin wij onze visie op leren uitdragen. We koppelen deze visie aan concrete leeractiviteiten.

Voor 2025 was het onze doelstelling dat 20% van onze medewerkers aan een activiteit uit het loopbaanontwikkelingsbudget ging ondernemen. Hoewel we de doelstelling niet helemaal hebben gehaald, zagen we wel een duidelijke toename in deelnemers. Uiteindelijk heeft 15% van onze medewerkers in 2025 het loopbaanontwikkelingsbudget ingezet.

5.4 Stap 4 – Groei- en gelukgesprekken

In plaats van beoordelingsgesprekken voeren alle medewerkers van deltaWonen jaarlijks twee keer een 'Groei- en gelukgesprek' met hun leidinggevende. Tijdens deze gesprekken bespreken medewerkers wat zij graag willen bereiken in hun werk en persoonlijke ontwikkeling, op korte termijn of op de langere termijn. Deze gesprekken maken ook duidelijk of een medewerker nog gelukkig is in het werk en hoe we dat geluk samen kunnen bevorderen. Soms betekent dit een doorstroming naar een andere (passende) functie, soms leidt dit tot uitstroom. In 2025 hebben we gezien dat er veel ruimte is om deze gesprekken te voeren en opvolging te geven door medewerkers en de leidinggevende. In 2026 gaan we onze 'Groei- en gelukgesprek-cyclus' evalueren en indien gewenst vanuit het HR-domein handvatten bieden aan leidinggevendenden.

5.5 Stap 5 en 6 - Tijd voor ontmoeten en verbinden en fijne werkplek

Tijd voor ontmoeten en verbinden

Ook in 2025 hebben we een voorjaars- en herfstmarkt georganiseerd voor en door medewerkers. Tijdens deze markten hebben teams/afdelingen projecten, ontwikkelingen en/of nieuwe initiatieven gepresenteerd. De bijeenkomsten werden gezamenlijk afgesloten en zorgen voor verbinding, wederzijds begrip, kennisdeling en meer samenzijn.

Fijne werkplek

In 2024 heeft deltaWonen het pand aan de Veerallee 30 in Zwolle gekocht. Dit monumentale kantoorpand is al jaren een fijne werk- en ontmoetingsplek, waar collega's graag werken. In 2025 is de vervolgstap gezet door een architect te selecteren die het monumentale kantoorpand toekomstbestendig gaat inrichten. Wensen van medewerkers, zoals klimaatbeheersing, meer gezamenlijke werkruimtes, stilteruimtes en ruimtes voor hybride vergaderingen, worden hierin meegenomen. Het voornemen is om medio 2026 te starten met de aanpassingen in het gebouw, zodat de Veerallee 30 een toekomstbestendige ontmoetingsplek kan blijven met hetzelfde aantal werkplekken.



Het strategische huisvestingsplan (huisvestingsscenario's)

Vanuit het bestaande Programma van Eisen (PvE) voor het deltaHuis is een traject opgestart om het gebouw toekomstbestendig in te richten. Er komen in 2026 ook nog twee aparte trajecten voor toekomstbestendige dienstverlening in de wijken (de zogenaamde 'Huizen van de Wijk') en voor toekomstbestendige magazijninrichting. Hiervoor is het Programma van Eisen nog in ontwikkeling.

5.6 Stap 7 - Eigen weg naar werkgeluk

Bij deltaWonen krijgen medewerkers de ruimte om zelf met ideeën, initiatieven en experimenten te komen om hun werk beter of fijner uit te voeren om zo de regie te nemen over hun eigen werkgeluk. We willen ruimte voor initiatief en ontwikkeling door medewerkers blijven stimuleren en dus minder vastleggen in regels en beleid. Bovendien bieden we zowel (secundaire) arbeidsvoorwaarden die aansluiten bij elke generatie, als ruimte voor nieuwe initiatieven en experimenten vanuit dezelfde bedoeling om het werkgeluk verder te versterken.

5.7 Strategische personeelsplanning

In 2025 hebben we, net als in voorgaande jaren, een strategische personeelsplanning opgesteld. Hierin staat welke ontwikkelingen we voor de komende jaren verwachten en welke consequenties deze ontwikkelingen hebben voor onze teams en onze medewerkers. Met de medewerkersscan brengen we de uitkomsten in verband met het ontwikkelpotentieel van onze medewerkers. Op basis van de uitkomsten hebben we voor 2025 diverse speerpunten bepaald, zoals het versterken van digitale vaardigheden en datageletterdheid, het bevorderen van eigenaarschap bij medewerkers op het gebied van zelforganisatie, het stimuleren van continu leren en ontwikkelen en het versterken van samenwerking tussen de afdelingen.



In-, door- en uitstroom van medewerkers

Net als in voorgaande jaren waren er in 2025 aanzienlijke bewegingen in het personeelsbestand. In het afgelopen jaar hebben 25 medewerkers deltaWonen verlaten en hebben we 32 nieuwe medewerkers en elf stagiair(e)s/studenten mogen verwelkomen. Sommige vacatures waren snel ingevuld, voor andere posities duurde dit helaas iets langer.

Ontwikkeling en groei van medewerkers is een belangrijke pijler in het personeelsbeleid van deltaWonen. Dit betekent dat onze medewerkers kansen krijgen om andere functies binnen deltaWonen in te vullen of kennis te maken met andere werkgebieden. In 2025 zijn elf medewerkers in een andere functie binnen onze organisatie gestart, zodat zij de ruimte krijgen om verder te groeien.

Inzetbaarheid medewerkers

In 2025 bedroeg de inzetbaarheid van onze medewerkers 93,9%. Dat is lager dan in het voorgaande jaar (2024: 95,8%). Onze doelstelling van minimaal 96% inzetbaarheid hebben we dus niet gehaald. Ook landelijk zien we de trend dat het ziekteverzuim stijgt, met name als gevolg van psychische klachten. Meer dan 80% van ons verzuim bestaat uit langdurig verzuim. Dat zien we ook terug in de ziekmeldingsfrequentie (hoe vaak een gemiddelde medewerker zich per jaar ziekmeldt), die met 0,89 lager ligt dan vorig jaar en ruim onder onze doelstelling van 1,2 zit.

Samen met arbodienst Richting voeren we ons duurzame inzetbaarheidsbeleid uit. Duurzame inzetbaarheid betekent dat medewerkers doorlopend over daadwerkelijke mogelijkheden en voorwaarden beschikken om in hun huidige en toekomstige werk met behoud van gezondheid en welzijn te kunnen blijven functioneren. Het casemanagement heeft in de aanpak een belangrijke rol gespeeld. Aan de hand van een door deltaWonen ontwikkeld gespreksmodel kunnen medewerkers workshops volgen, waarbij ze inzicht krijgen in hun inzetbaarheid en in de mogelijkheden die we hen bieden om deze inzetbaarheid te bevorderen.

6. Wendbaar, waardevol en financieel gezond



Met ons koersdocument 'Ruimte voor Geluk' zetten we in op ruimte voor woongeluk, leefgeluk en werkgeluk, waarin circulariteit en inclusiviteit de belangrijkste maatschappelijke pijlers zijn. Hierbij vormt een gezond businessmodel de basis, zodat deltaWonen wendbaar, waardevol en financieel gezond is én blijft.

DeltaWonen heeft hoge ambities als het gaat om de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. Om deze ambities te realiseren verbeteren wij continu, werken wij doelmatig en zijn we voortdurend op zoek naar het beste businessmodel. Zo blijven wij ook op de lange termijn wendbaar, waardevol en financieel gezond.

We houden een scherpe focus op onze bedrijfslasten. Door onze organisatie *lean* (continu verbeteren) en *agile* (wendbaar) in te richten, zijn we in staat om flexibel, efficiënt en responsief te zijn in een snel veranderende omgeving. Bij de levering van onze producten en diensten leggen we de nadruk op de meerwaarde voor onze huurders. Door processen efficiënter en kosteneffectief in te richten, voorkomen we verspillingen in tijd, productiviteit en/of materialen. Bovendien worden medewerkers gemotiveerd om hun expertise in te zetten en ideeën aan te dragen. Dit leidt niet alleen tot betere oplossingen, het bevordert ook de samenwerking, verbinding en transparantie binnen onze organisatie.

6.1 Waardesturing 2025

In het vastgoedsturingsproces beantwoorden we kernvragen zoals 'Welke woningen zijn er nodig?', 'Voor welke doelgroepen?', 'Op welke locatie?', 'Tegen welke huurprijs?' en 'Met welke kwaliteit?'. In de afgelopen jaren hebben we gekeken hoe we de belangen van een inclusieve stad/wijk nog beter kunnen behartigen. Om echt waarde toe te kunnen voegen aan de regio en het woon- en leefgeluk van onze klanten, kijken we bij onze vastgoedsturing vanuit de gehele context en de opgaven in een wijk naar de klantbehoeften, de woningen en de woningcomplexen. Dat noemen we Waardesturing bij deltaWonen. Vanuit de principes van natuurlijke wijkvernieuwing leggen we verbinding met alle andere behoeften die er in de wijk zijn.



Medewerkers uit onze gebiedsteams hebben de meeste kennis van wat er speelt in onze wijken. Daardoor weten zij ook hoe, waar en met welke producten wij het beste waarde kunnen toevoegen aan het woon- en leefgeluk van onze huurders: de bewoners van die wijk. Daarom hebben de medewerkers uit onze gebiedsteams in Waardesturing aan wijktafels een belangrijke stem gekregen bij vastgoed gerelateerde beslissingen en afwegingen over wat er in een wijk of wooncomplex moet gebeuren. Daarmee komen de woonwensen van onze huurders meer centraal te staan en kunnen de bewoners in die wijken gelukkig met elkaar samenleven.

In 2025 hebben we ook een intern project uitgevoerd om de processamenwerking op de achtbaan van de waardesturing verder te verbeteren. Met de 'achtbaan' bedoelen we ons procesmodel voor de vastgoedsturing: een liggende 8 waarin strategie en uitvoering voortdurend met elkaar verbonden zijn. Het model laat zien hoe we steeds schakelen tussen waarde leveren, verbeteren en vernieuwen, en hoe keuzes op portefeuille-, wijk- en complexniveau in samenhang tot stand komen. Zo zorgen we dat onze vastgoedbeslissingen niet alleen financieel kloppen, maar ook bijdragen aan sterke wijken en meer woongeluk voor onze bewoners.

Onderdeel van deze procesverbeteringen zijn de implementatie van vernieuwde formats voor fasedocumenten in de vastgoedprojecten en de introductie van het Volkshuisvestelijk afwegingskader. Hiermee maken we in de besluiten over vastgoedinvesteringen naast de financiële afweging nog explicieter de afweging op maatschappelijke doelstellingen. De kaders voor deze procesverbeteringen zijn vastgelegd in het vernieuwde investeringsstatuut (zie [paragraaf 6.4](#)).

6.2 Digitalisering en informatiemanagement

Door processen te digitaliseren en slim gebruik te maken van data, wordt deltaWonen steeds slimmer en versnellen we onze organisatie. Zo wordt onze dienstverlening richting onze huurders steeds waardevoller en bouwen we aan deltaWonen als kennisorganisatie.

Digitalisering

In 2025 stond de digitalisering bij deltaWonen in het teken van focus, doorzettingsvermogen en het realiseren van een belangrijke mijlpaal: de migratie naar ons primair systeem (ZIG Operations) naar de cloud. Die overstap naar de cloud vormde een fundamentele verandering en vroeg niet alleen iets van techniek, maar ook van de organisatie. Deze stap biedt structurele voordelen op het gebied van veiligheid, onderhoud en doorontwikkeling, maar vergde in de eerste periode van de migratie veel aandacht en capaciteit.

Tegelijkertijd hebben we gewerkt aan inzicht in de digitale vaardigheden van onze collega's. De uitgevoerde meting liet zien dat de basisvaardigheden gemiddeld op orde zijn. De grootste uitdaging ligt vooral in gedrag en cultuur: hoe kunnen we nieuwe werkwijzen daadwerkelijk toepassen en volhouden in het dagelijks werk? Dit inzicht heeft de focus verbreed van enkel aandacht voor systemen naar een veranderingsaanpak met duidelijke werkafspraken, ritme en eigenaarschap.

Na een intensieve voorbereidingsfase is de migratie naar ZIG Operations succesvol afgerond. Daarmee is een stabiele basis gelegd voor het gemakkelijk kunnen beheren en innoveren van ons primaire systeem. De aandacht verschoof naar het borgen van vaste testmomenten, voorspelbare releases en het ondersteunen van procesexperts in hun nieuwe rol. Parallel hieraan zijn stappen gezet met de implementatie van de maintenance app, een impactanalyse voor Customers ZIG365 en het inzichtelijk maken van de gevolgen van standaardisatie binnen ZIG. Zo zetten we flinke stappen in het verbeteren van ons primair systeem en maken we het werk van onze collega's een stuk efficiënter.

Gaandeweg het jaar zijn bewuste keuzes gemaakt: het beheer is stabiel ingericht en het standaardisatietraject richting ZIG-best practice is afgerond. De conclusie was dat volledige standaardisatie op dit moment beperkt extra waarde oplevert. Daarom is de focus verlegd naar digitale fitheid: processen inzichtelijk en op orde, procesbeschrijvingen structureel onderhouden en gericht investeren in kennis, kunde en beschikbare capaciteit van procesexperts en adviseurs. Dit vormt een stevig fundament voor verdere verbetering, snellere adoptie en het verantwoord inzetten van nieuwe technologieën zoals AI. Hiervoor zijn ook kaders opgesteld met aandacht voor privacy, veiligheid en uitlegbaarheid. 2025 was daarmee een jaar van afronden, leren en scherpere keuzes maken. Niet alles tegelijk, maar stap voor stap bouwen aan een digitaal stevige en wendbare organisatie.

Informatie- en kennismanagement

In 2025 heeft deltaWonen belangrijke stappen gezet om informatie beter te organiseren en slimmer te gebruiken. Het doel was helder: ervoor zorgen dat collega's kunnen werken met betrouwbare en actuele informatie en dat beslissingen beter onderbouwd worden. Informatiemanagement vervult hierin steeds meer een verbindende rol tussen beleid, uitvoering en ICT.

We hebben overzichtelijk gemaakt welke informatie we gebruiken voor wijken, klanten en rapportages. Hierdoor is duidelijker geworden waar data vandaan komt en waarvoor deze wordt gebruikt. Ook zijn nieuwe toepassingen ingevoerd, zoals een automatische berekening van het woningwaarderingssysteem (WWS) op basis van 3D-gebouwmodellen. Dit bespaart tijd, verkleint de kans op fouten en zorgt voor meer eenduidigheid.

Daarnaast zijn processen rondom onderhoud en verduurzaming beter ondersteund met informatie. Leveranciers zijn aangesloten op vaste werkwijzen en systemen, waardoor onderhoud aan zonnepanelen en andere installaties beter gepland en gevolgd kan worden. Ook zijn we gestart met de voorbereiding om installaties, zoals warmtepompen en laadpalen, op afstand te kunnen beheren. Dit is belangrijk om grip te houden op prestaties, kosten en toekomstige afspraken met huurders.

In de loop van 2025 is de samenwerking met andere afdelingen en externe partijen verder versterkt. Zo zijn vastgoedfoto's direct beschikbaar gekomen voor de afdeling Verhuur, zijn medewerkers getraind in het gebruik van nieuwe informatie en is een duidelijke routekaart opgesteld voor de verdere ontwikkeling van informatiemanagement. We hebben grote stappen gezet in het verbeteren van vastgoeddata, onder andere door de start van de conversie van meetrapporten naar een centraal 3D-model voor een groot deel van het bezit.

Richting het einde van 2025 lag de focus op afronden en verdiepen. Informatie is tijdig aangeleverd voor de jaarafsluiting, marktwaardering en gebiedsanalyses. Ook zijn verbeteringen doorgevoerd op het gebied van informatiebeveiliging en samenwerking met aannemers, zodat data beter gedeeld kan worden en verantwoordelijkheden duidelijker zijn.

2025 was daarmee een jaar waarin informatiemanagement minder versnipperd en meer samenhangend is geworden. Dit helpt deltaWonen om efficiënter te werken, betere keuzes te maken en voorbereid te zijn op verdere digitalisering en groei.

Informatiebeveiliging en privacy

We hebben in 2025 gericht gewerkt aan het versterken van informatiebeveiliging en privacy. De focus lag op het op orde brengen van de basis, het vergroten van bewustwording en het verbeteren van de sturing. Dit is belangrijk om risico's te beheersen, te voldoen aan wet- en regelgeving en het vertrouwen van huurders, partners en medewerkers te borgen. Een belangrijk onderdeel was het actualiseren van analyses en processen. Achterstallige privacy-analyses zijn alsnog uitgevoerd voor systemen met verhoogde datarisico's, zoals Mind2Pay en ZIG Operations. Ook zijn kritieke bedrijfsprocessen opnieuw bekeken, samen met proceseigenaren en procesexperts. Hierdoor is beter zichtbaar geworden waar risico's zitten en welke maatregelen nodig zijn. Daarnaast zijn kwetsbaarheden in de IT-omgeving in kaart gebracht en grotendeels opgelost.

Naast techniek en processen, was ook bewustwording een belangrijk thema. Er is gewerkt aan een organisatiebreed awareness-programma, met quizen en voorbereidingen voor interactieve sessies. De deelname van collega's nam toe en privacy en cybersecurity zijn een zichtbaarder onderdeel geworden van het dagelijkse gesprek. Ook zijn we gestart met maandelijkse rapportages, zodat incidenten, datalekken en trends beter gevolgd en besproken kunnen worden.

Samenwerking speelde een grote rol. DeltaWonen sloot aan bij gezamenlijke projecten met andere corporaties en gemeenten, zoals rondom de digitale inkomensverklaring en woonfraude. Hiervoor zijn duidelijke afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden en gegevensverwerking. Daarnaast zijn werkprocessen binnen onder andere de afdelingen Klantadvies en Incasso beoordeeld en is regie georganiseerd rondom de inzet van

beveiligingscamera's, met expliciete aandacht voor privacy. Aan het einde van het jaar zijn keuzes voorbereid voor de toekomst. Beveiligingsmaatregelen en verbeteracties zijn gebundeld en geprioriteerd op impact en haalbaarheid, zodat in 2026 gericht kan worden doorgepakt.

Continu veranderen en verbeteren

Bij deltaWonen zijn een aantal medewerkers in een 'verbeterteam' aan de slag met het verbeteren van applicaties, data, processen en samenwerken. De kern van het werk in 2025 was het aanbrengen van meer samenhang, duidelijke sturing en het vergroten van het vermogen van de organisatie om veranderingen ook echt waar te maken. Niet alleen door nieuwe structuren aan te brengen, maar juist door aandacht voor gedrag en samenwerking. Een belangrijke stap was het inrichten van 'de Stuurhut'. Hierdoor ontstond meer overzicht en focus op wat echt belangrijk is: de voortgang van projecten, betere resultaten en samen leren van wat werkt en wat niet. Ook is gestart met het uitwerken van een samenhangend plan voor verandering en verbetering. Het verbeterteam speelde hierin een centrale rol en leverde zichtbare verbeteringen op in processen die direct raken aan de dienstverlening aan huurders.

Naast structuur is geïnvesteerd in vaardigheden en cultuur. De training 'Open communicatie' is positief ontvangen door onze collega's en draagt bij aan aanspreekbaarheid, bespreekbaarheid en voorbeeldgedrag. De voorbereiding van de organisatie brede training 'Verbindend communiceren' sluit hier op aan. Tegelijkertijd zijn meerdere processen verder verbeterd, zoals ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen), Verduurzamen VvE, onboarding en verkoopprocessen. Door projecten en verbeteringen actief te evalueren, hebben we beter zicht gekregen op welke onderdelen waarde toevoegen en op welke onderdelen bijsturing nodig is.

Gaandeweg het jaar is de blik steeds meer vooruit gericht. We hebben gewerkt aan duidelijke keuzes in prioritering, aan het formuleren van doelen voor 2026 en aan het verbeteren van de samenhang tussen plannen en begroting. Dit heeft geleid tot de vaststelling van de koers 'Continu wendbaar bij deltaWonen'. Hiermee is een duidelijke richting bepaald voor de inrichting van de verbeterorganisatie in 2026 en verder.



Onderzoek

In 2025 is het onderdeel onderzoek bij deltaWonen verder gegroeid van alleen meten, naar samen leren en handelen. De onderzoeksfunctie kreeg een stevigere plek binnen 'team Brein' en werd nadrukkelijk ingezet om keuzes te onderbouwen en samen met bewoners en partners te werken aan betere buurten. De focus lag op woongeluk, gebiedsgericht werken en het benutten van inzichten in beleid en uitvoering.

Woongeluk vormde de rode draad. In meerdere wijken is samen met gemeenten en welzijnspartners onderzocht hoe inwoners hun woon- en leefomgeving ervaren. De respons was hoog, wat laat zien dat bewoners graag meedenken. De opbrengst bleef niet beperkt tot cijfers: in wijken als Westenholte leidde het onderzoek direct tot concrete acties, zoals burendagen, tuininitiatieven en kleine ontmoetingsplekken. In andere gebieden zijn de resultaten gebruikt om samen met partners te bepalen welke stappen logisch zijn om het woongeluk te vergroten.

Daarnaast werd onderzoek steeds vaker ingezet om vooruit te kijken. We hebben aan een aanpak gewerkt om naast financiële afwegingen ook de maatschappelijke waarde van investeringen beter mee te kunnen nemen in de besluitvorming. Ook is een meerjarige onderzoeksplanning opgesteld, zodat de belasting voor inwoners en collega's beheersbaar blijft en onderzoeken beter op elkaar aansluiten.

Om inzichten toegankelijker te maken, zijn we gestart met de ontwikkeling van dashboards voor gebiedsteams. Hierdoor kunnen onderzoeksresultaten direct gebruikt worden in het dagelijkse werk. In de Aedes-benchmark behaalde deltaWonen in 2025 sterke scores op belangrijke onderdelen van het huurdersoordeel, wat bevestigt dat de ingezette koers effect heeft. We hebben er bewust voor gekozen om niet elk jaar hetzelfde te meten, omdat ontwikkeling in wijken tijd vraagt en trends beter zichtbaar worden over meerdere jaren.

Facilitair & diensten

In 2025 heeft de afdeling Facilitair & Diensten bijgedragen aan een veilige, prettige en goed georganiseerde werkomgeving voor medewerkers van deltaWonen. De focus lag op het op orde brengen van de basis, het ondersteunen van grote veranderingen in de organisatie en het vergroten van werkplezier en veiligheid.

Een belangrijk thema was de professionalisering en digitalisering van facilitaire processen. Contractbeheer en meldingen van incidenten zijn inmiddels beter ingericht, waardoor afspraken duidelijker zijn en sneller kan worden gehandeld. Verouderde applicaties zijn opgeruimd en alle medewerkers werken nu met actuele en veilige apparatuur. Dit gaf rust in de dagelijkse ondersteuning en bood ruimte voor grotere veranderingen, zoals de overgang naar het werken in de cloud.

Veiligheid en comfort kregen nadrukkelijk aandacht. Medewerkers, met name in de wijk, worden beter ondersteund met persoonlijke veiligheidsmiddelen. Zo kregen collega's die in risicovolle situaties terecht kunnen komen een draagbare alarmknop. Gebouwen zijn veiliger en duurzamer gemaakt door het aanpakken van asbest, het verbeteren van klimaatinstallaties en het beperken van piekbelasting in energieverbruik. Tegelijkertijd hebben we aan toekomstbestendige werkplekken en vergaderruimtes gewerkt, zodat opties als hybride werken en samenwerken goed worden gefaciliteerd.

Ook welzijn en ontmoeting stonden op de agenda. Activiteiten zoals vitaliteitsinitiatieven, informele bijeenkomsten en verbeteringen in gezamenlijke ruimtes droegen bij aan werkplezier en verbinding. Daarnaast is bewuster omgegaan met middelen door hergebruik en circulaire oplossingen, wat past bij de duurzame ambities van deltaWonen.

2025 was daarmee een jaar waarin de afdeling Facilitair & Diensten er vooral voor heeft gezorgd dat de organisatie kon blijven draaien tijdens grote veranderingen. Met aandacht voor veiligheid, comfort en efficiënt werken en met een stevige basis voor de komende jaren.

6.3 Meerjarenbegroting 2025-2034

Met het opstellen van de Meerjarenbegroting 2025-2034 hebben we voldaan aan de normen uit het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanuit de uitgangspunten van het realistisch begroten is ons Portefeuilleplan niet meer volledig opgenomen in de meerjarenbegroting. De meerjarenbegroting past nog binnen de financiële grenzen. Echter, als we de uitgangspunten van het Portefeuilleplan (waaronder de Nationale Prestatieafspraken) in een scenario doorrekenen, dan voldoen we op lange termijn niet meer aan alle financiële ratio's.

De meerjarenbegroting is tot stand gekomen in onrustige tijden. De toestroom van vluchtelingen in ons land, met name door de oorlog in Oekraïne, heeft invloed, zowel op de woningnood als op het sentiment in ons land. Ook de CO₂-uitstoot is reden tot zorg. De klimaatverandering werd zichtbaar in de zeer warme zomers van de afgelopen jaren. Deze zaken zijn van invloed op onze branche en daarmee op deltaWonen. In deze woelige politieke tijden zien we ook het dilemma van de opgaven en ambities die er liggen. Het terugdringen van de wachtlijsten, het huisvesten van statushouders, verduurzaming, leefbaarheid; de opgaven waren al groot en blijven dat ook. Dit vraagt enerzijds om ambitie en durf en anderzijds om realisme in de begroting. Onze financiën zijn op orde, maar het verwezenlijken van onze opgaven en ambities en het duurzame bedrijfsmodel op lange termijn staan onder druk. Door de veranderende omstandigheden bereiken wij de grenzen van onze financiële mogelijkheden eerder dan wenselijk is.

Onze minimum ambitie in het nieuwbouwprogramma voor de komende tien jaar is een realisatie van gemiddeld 230 woningen per jaar. Onze ambitie om jaarlijks 325 nieuwe woningen te realiseren is nog een stuk hoger, want we zien dat de woningmarkt gespannen is en dat er een grote behoefte is aan veel extra woningen. In de begroting baseren we ons op de gemiddelde opgave van 230 woningen per jaar, omdat dit gezien de marktomstandigheden en beschikbaarheid van locaties meer realistisch is. Daarnaast moeten we tussen 2025 en –2034 jaarlijks minimaal veertien middeldure huurwoningen per jaar realiseren. De ambitie is om (tenminste) 20 middeldure huurwoningen per jaar te bouwen. We hebben ook nadrukkelijk aandacht voor de haalbaarheid van onze verduurzamingsopgave. In de Nationale Prestatieafspraken is een stevige opdracht neergelegd voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Het wegwerken van de E-, F- en G-energielabels per 2028 en de opdracht om de woningen toekomst klaar te isoleren en van het aardgas af te halen, zijn belangrijke opgaven.



6.4 Portfoliomanagement

We hebben het koersdocument 'Ruimte voor Geluk' uitgewerkt in meerjarenprogramma's. We zetten portfoliomanagement in voor deze meerjarenprogramma's en voor de (prioritaire) projecten, zodat wij een optimale balans kunnen realiseren tussen de planning van de activiteiten en de beschikbare capaciteit en middelen. Hierdoor kunnen wij onze strategische doelstellingen op een efficiënte en effectieve wijze realiseren.

6.5 Governance

6.5.1 Aangepaste Governancecode 2025

Op 1 januari 2025 is de herziene Governance Woningcorporaties in werking getreden. In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland.

De Governancecode geeft invulling aan de maatschappelijke opdracht met richtlijnen voor goed gedrag in, goed bestuur van en goed toezicht op iedere woningcorporatie. De code richt zich primair op het bestuur en de raad van commissarissen, maar secundair ook op de medewerkers en belanghebbenden bij een woningcorporatie.

DeltaWonen onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode en handelt ernaar. In 2025 is de herziene code geïmplementeerd binnen deltaWonen. Een actiepoint dat nog wordt opgepakt is het in lijn brengen van alle governance documenten met de geactualiseerde code.

Wanneer een huurder of andere belanghebbende een klacht heeft over hoe deltaWonen de Governancecode naleeft, dan kan men terecht bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties.

6.5.2. In gesprek over de code

Begin 2025 zijn medewerkers via een (intern) nieuwsbericht geïnformeerd over de inwerkingtreding van de nieuwe Governancecode. In 2026 worden medewerkers verder geïnformeerd over de voor hen belangrijke onderwerpen uit de code en zorgen we voor een continue doorleving hiervan. Daarbij wordt aansluiting gezocht met onze gedrags- en integriteitscode. In 2025 en 2026 nemen alle medewerkers aan de training 'verbindend communiceren', waarbij ook aandacht is voor een belangrijke waarde uit de code, namelijk de aanspreekbaarheid en bespreekbaarheid (bijvoorbeeld wanneer het gaat om waarden uit de Governancecode).

Ook zijn de bestuurder, de directeuren en de RvC regelmatig met elkaar in gesprek over principes van de Governancecode, bijvoorbeeld tijdens RvC-vergaderingen of een (kennis)sessie waarbij een governance onderwerp wordt besproken. In 2025 is gesproken over de implementatie van de herziene Governancecode en de toepassing van (specifieke) bepalingen door bestuur, medewerkers en RvC. In 2026 volgen de commissarissen, de bestuurder, de directeuren, bestuurssecretaris en de concerncontroller een kennissessie 'governance en integriteit', waarbij stil wordt gestaan bij belangrijke waarden en normen uit de code (waaronder het voorkomen van belangenverstrengeling).

6.5.3 Verantwoording toepassing code

In het Bestuursverslag en in het verslag van de raad van commissarissen is nader beschreven hoe uitvoering is gegeven aan de principes van de Governancecode.

6.6 Statuten

Het treasury- en beleggingsstatuut en het fiscaal statuut zijn in 2025 niet gewijzigd. Het investeringsstatuut en het verbindingsstatuut zijn in 2025 geactualiseerd.

Het investeringsstatuut

Het geactualiseerde investeringsstatuut biedt een verbeterd kader voor de Volkshuisvestelijke en financiële toetsing van investeringen, het waarborgen van een duurzaam prestatieproces, efficiënte en transparante besluitvorming binnen de organisatie en het kunnen sturen binnen een veranderende financiële context, waaronder de impact van kabinetsmaatregelen.

Het treasury- en beleggingsstatuut

In het treasury- en beleggingsstatuut is onder andere een beschrijving opgenomen van het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico. Het statuut staat ten dienste van het risicobeleid en kent geen winstoogmerk.

Het fiscaal statuut

In het fiscaal statuut zijn de uitgangspunten, kaders en de daarbij behorende randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de fiscale visie, het fiscaal beleid, de fiscale processen en de organisatie- en informatiestructuur. Met het fiscaal statuut geven we ook helderheid over de afbakening van rollen, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.

Het verbindingsstatuut

Het verbindingsstatuut draagt bij aan het adequaat en transparant afwegen van het aangaan van een nieuwe verbinding en het waarborgen van de beheersing van verbindingen van deltaWonen. Wij hebben sinds 2018 geen verbindingen meer.

6.7 Risicomanagement

Om de doelstellingen in ons koersdocument 'Ruimte voor Geluk' te kunnen behalen, is het van belang dat we aandacht besteden aan risicomanagement. Daarom meten we de feitelijke realisatie onder andere door middel van 'Objectives' en 'Key Results' (strategische doelen en sleutel- en borgresultaten), oftewel OKR's. Daarnaast willen we inzicht hebben in de risico's die we lopen. Door deze risico's te kennen, zijn we namelijk in staat keuzes te maken hoe met deze risico's om te gaan. Soms zijn risico's onvermijdelijk en moeten we ze accepteren. Andere risico's kunnen we beperken door de toepassing van maatregelen. Naast de harde maatregelen, zoals protocollen, interne controles en dergelijke, zijn er ook zachte maatregelen, zoals het risicobewustzijn vergroten en aandacht voor de cultuur. Elk risico krijgt een aanpak op maat.

De strategische risico's sluiten aan bij de strategische doelstellingen in het koersdocument 'Ruimte voor Geluk'. Voor de strategische risico's zijn beheersingsmaatregelen uitgewerkt. De strategische risico's zijn opgenomen in paragraaf 6.7.1. Voor elk risico is een verantwoordelijke benoemd, die zorgdraagt voor de aanpak op maat. Naast risico's zijn ook strategische kansen uitgewerkt. Deze zijn, net als bij de risico's, gekoppeld aan verantwoordelijken. De strategische kansen zijn opgenomen in paragraaf 6.7.2.

Verder zijn bottom-up de risico's benoemd die we in onze procesvoering lopen. Voor de onderkende risico's treffen we maatregelen, zodat we de risico's verkleinen. Met deze werkwijze creëren we bewustwording ten aanzien van de risico's die we lopen, maar ook ten aanzien van de in het verleden getroffen maatregelen.

Met deze stappen zijn de belangrijkste risico's voor onze bedrijfsvoering in beeld. Waar de raad van commissarissen vanuit haar toezichthoudende taak aandacht aan heeft besteed, is uitgewerkt in paragraaf 7.2.5 Toezicht op risicobeheersing.

Tijdens de interne audits die gedurende 2025 zijn uitgevoerd (zie paragraaf 6.7.1), is beoordeeld in hoeverre de risico's in de processen zijn onderkend, of we compliance risico's hebben gelopen en of er binnen de processen voldoende risicobewustzijn is. De modelmatige financiële risicoanalyse stellen we jaarlijks vast bij de goedkeuring van de Meerjarenbegroting.

Risico-acceptatie

De mate waarin we risico's accepteren ('risk appetite') staat vermeld in de onderstaande tabel. Bij het inschatten van kans/impact houden we rekening met de beheersmaatregelen die op het moment van beoordeling aanwezig zijn om het risico te beperken. Voor de risico's die in de rode en oranje gebieden vallen, moeten we maatregelen

treffen om het risico terug te brengen naar het witte gedeelte van de matrix (de zogenaamde risicotolerantiegrens). In ons risicobeleid zijn de grenzen gedefinieerd voor kans en impact. De mate waarin we risico willen lopen, typeren we als voorzichtig en terughoudend.

Risicomatrix

Kans	5	5	10	15	20	25	30
	4	4	8	12	16	20	24
	3	3	6	9	12	15	18
	2	2	4	6	8	10	12
	1	1	2	3	4	5	6
		1	2	3	4	5	6
		Impact					

Bij het beoordelen van de risico's gaan we voor de kans en de impact uit van onderstaande definities:

Kans:

Klasse	Kader	Percentage
1	< of maximaal 1x per 5 jaar	10%
2	1 x per 2-5 jaar	30%
3	1 x per 1-2 jaar	50%
4	1 x per jaar	70%
5	Meerdere keren per jaar	90%

Impact:

Tabel impactscore strategische risico's financieel

Klasse	Impact
1	< € 100.000
2	> € 100.000 en < € 250.000
3	> € 250.000 en < € 500.000
4	> € 500.000 en < € 1.000.000
5	> € 1.000.000 en < € 2.500.000
6	> € 2.500.000

Tabel impactscore imago

Klasse	Kader	Imago gevolg
1	Individueel	Zeer klein
2	Persoonlijke kring	Klein
3	Plaatselijke pers	Midden
4	Regionale pers	Groot
5	Externe toezichthouders of stakeholders	Zeer Groot
6	Landelijke pers	Zeer Groot

De impact van een risico wordt daar waar mogelijk financieel bepaald. Daar waar dat niet lukt, kijken we naar de mogelijke impact op het imago van het bedrijf.

Investerings in vastgoed vallen binnen onze risico-acceptatiegrenzen. Projecten toetsen we bij besluitvorming aan strikte kaders die zijn vastgelegd in ons investeringsstatuut. Daarmee onderkennen we bij besluitvorming de risico's voor het betreffende project en nemen we waar nodig maatregelen om de risico's te verminderen. Hierbij houden we rekening met de regelgeving uit de Woningwet.

6.6.1 Strategische risico's

Op basis van een uitgebreide risico-inventarisatie hebben we 27 strategische risico's onderkend. Met de genomen maatregelen voor risicovermindering vallen verreweg de meeste risico's binnen de risico-acceptatiegrenzen. Dit is de vastgestelde top 16 van de strategische risico's van deltaWonen:

1. De opgave de woningen duurzamer te maken wordt niet binnen het tijdspad gerealiseerd (bijvoorbeeld door beperkte capaciteit bouwkolom of netcongestie);
2. Wanneer de ontwikkeling van de CO₂-neutrale woning in de bestaande bouw achterblijft, dan halen we onze CO₂-ambitie niet. Door de trage mate van innovatie blijven de oplossingen te duur (netcongestieprobleem komende jaren);
3. Risico's op het gebied van dataveiligheid, AVG en beschikbaarheid geautomatiseerde systemen;
4. Toenemende druk op de leefbaarheid (economische situatie, thuiswerken, overlast, sociale onrust, toename kwetsbare huurders). Dit vraagt om extra capaciteit én de veiligheid van medewerkers kan onder druk komen te staan;
5. De overheid legt een te grote opdracht bij de corporaties neer (beschikbaarheid, duurzaamheid, circulariteit, hoogte huren) bij een onevenredig hoge belastingdruk;
6. Klimaatverandering maakt de zomers droger en de winters natter. We zien dat bijvoorbeeld terug in een verhoogd grondwaterpeil en ondergelopen kelders;
7. Krapte arbeidsmarkt in relatie tot de vraag (kwalitatief);
8. De mate waarin het ons lukt om over afdelingen heen samen te werken in gebieden en bij processen en projecten;
9. De ontwikkeling van medewerkers sluit qua (toekomstig) gewenste kennis, vaardigheden en competenties niet aan bij de ambities van de organisatie;
10. De bouwkosten blijven sterk stijgen en de huren blijven gelijk, waardoor het rendement onder druk komt te staan;
11. De politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit;
12. De (rente)kosten stijgen sterk;
13. Het belang van een goede huurdersvertegenwoordiging (CBR);
14. Datakwaliteit is steeds vaker een randvoorwaarde: vanuit wetgeving én voor een effectieve bedrijfsvoering;
15. De grote toename in de vraag naar sociale huur in combinatie met te weinig ontwikkelposities;
16. De veranderopgave is zo groot en vraagt zoveel capaciteit, dat de dienstverlening en het continu verbeteren daarvan onder druk komen te staan.

Voor deze risico's wordt door de risicoverantwoordelijken een risicoaanpak bepaald.

Modelmatige financiële risicoanalyse

In de begroting wordt jaarlijks een modelmatige financiële risicoanalyse uitgevoerd. In de risico-paragraaf in de kwartaalrapportages staat de risico-ontwikkeling beschreven. Dankzij de risicoanalyse en de getroffen maatregelen zijn we in staat om tegenslagen op tijd te signaleren en op te vangen. Daarmee kunnen we naar verwachting onze ambities in de toekomst blijven realiseren.

Risicomanagement onderdeel van de interne audits

Voor haar interne audits stelt Concerncontrol jaarlijks een derdelijns controleplanning vast. In 2025 zijn de audits voor wat betreft waardebeoordeling, bedrijfszekerheid ICT, portefeuillemanagement en informatievoorziening afgerond. Lopende onderzoeken betreffen:

- jaarlijkse huuraanpassingen en;
- service- en stookkosten.

In een audit wordt, afhankelijk van de situatie, aandacht besteed aan procesbeschrijvingen, procesbeheersing, de AO/IC (functiescheiding, procuratie, autorisatie), governance, compliance, (geautomatiseerde) systemen, de Woningwet, overige wetgeving, frauderisico's en naleving van de integriteitcode. Ook zijn de onderkende risico's en de daarvoor getroffen maatregelen in de processen onderwerp van de audits. Bij de uitvoering van de audits zijn in 2025 geen grote verrassingen naar voren gekomen. Wel zijn er verbeterpunten aangedragen waarmee we de processen verder kunnen optimaliseren.

Integriteit/ frauderisicoanalyse

DeltaWonen accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Bij fraudesignalen onderneemt deltaWonen altijd actie. DeltaWonen en haar medewerkers handelen integer en daarmee in lijn met de van toepassing zijnde regels en bedrijfscultuurrituelen. In 2022 hebben wij een audit uitgevoerd met betrekking tot de mate waarin de soft controls functioneren in relatie tot frauderisico's. De audit heeft diverse aandachts- en verbeterpunten opgeleverd. Eén van de verbeterpunten is dat we niet slechts eens in de vier tot vijf jaar extra aandacht aan het onderwerp moeten besteden, maar continu. Aan de hand van de uitkomsten uit de audit 'soft controls' is in 2023 een werkgroep binnen de organisatie hiermee aan de slag gegaan. In paragraaf 7.2.5 en 7.3.2.2 wordt aandacht besteed aan de voortgang van de werkgroep in 2025.

Binnen deltaWonen wordt gewerkt met een derdelijns controleplan. De planning in het controleplan is gebaseerd op een risico-inschatting, waaronder frauderisico's. Tijdens het uitvoeren van een controle wordt standaard aandacht besteed aan de vraag of het mogelijk is om fraude te plegen binnen een proces. Ook bij de uitvoering van het tweedelijns controleplan wordt gekeken naar de frauderisico's die we lopen. In het verslagjaar 2025 is er geen situatie vastgesteld waarin sprake was van fraude.

6.7.2 Strategische kansen

Op basis van een uitgebreide kanseninventarisatie zijn de volgende strategische kansen onderkend:

- Werken in Gebiedsteams;
- Community-vorming als belangrijke voorwaarde voor wijkgeluk;
- Meer aandacht voor waardebesturing;
- Inzet van digitale technieken voor verbeteren dienstverlening en bedrijfsvoering;
- Aantrekkelijke werkgever, omdat wij werken vanuit werkgeluk;
- Voortrekkersrol vierde groeiregio pakken;
- Continu verbeteren van het werken met de mogelijkheden van Office 365 in samenwerking met het veranderteam en digi-coaches;
- Klantreis aanpak gebruiken voor continu verbeteren processen;
- Implementeren waardebesturing via wijktafels;
- Actief outbound bellen met klanten (bijvoorbeeld na verhuizing, een klus, verwachte eenzaamheid);
- Robotisering implementeren in processen;
- Werken met energiecoaches;
- Second-time-right (je organiseert het antwoord en belt dan op het afgesproken moment terug);
- Programmatisch en projectmatig werken;
- Als opdrachtgever in de regio kunnen wij met betekenisvolle opdrachten bijdragen aan de Sustainable Development Goals (SDG's).

Koersdocument 'Ruimte voor Geluk' als kompas

In 2025 heeft deltaWonen met volle kracht verder gebouwd aan de ambities uit het strategisch koersdocument 'Ruimte voor Geluk'. Dit document fungeert niet alleen als strategisch kader, maar ook als dagelijkse inspiratiebron om waarde toe te voegen aan het woon-, leef- en werkgeluk van onze huurders en medewerkers. Als raad van commissarissen (RvC) hebben wij met genoeg waargenomen hoe deze visie in de haarvaten van de organisatie is verankerd, waarbij de focus op menselijke verbinding en maatschappelijk rendement centraal staat.

Reflectie en dialoog: de visitatie

Een markant punt in het afgelopen jaar (doorlopend in het begin van 2026) was de visitatie over de periode 2022-2025. Dit proces bood ons, samen met de bestuurder en onze stakeholders, een waardevol moment van reflectie. De gesprekken met onze 'bondgenoten' over thema's als 'Veerkracht in de wijk' en 'Klimaatpositief bouwen' waren open en verhelderend. Deze dialogen bevestigden het beeld van een organisatie die midden in de samenleving staat en die, ondanks externe uitdagingen, kansen blijft zien om het verschil te maken.

Wisseling van de wacht

Voor de RvC was 2025 ook een jaar van belangrijke personele transitie's. Na acht jaar van grote betrokkenheid en deskundige inzet hebben wij afscheid genomen van onze voorzitter Herman Grootelaar en van Roland Takken, de voorzitter van de auditcommissie. Beiden hebben in de afgelopen twee termijnen een fundamentele bijdrage geleverd aan de professionalisering en de gezonde financiële basis van deltaWonen. Wij danken hen hartelijk voor hun kritische blik, hun wijsheid en de prettige samenwerking.

Tegelijkertijd zijn wij verheugd met de komst van nieuwe energie en expertise. Op 3 november 2025 hebben wij Bas Hidding mogen verwelkomen als onze nieuwe voorzitter op het profiel Bestuurlijk en HRM. Daarnaast trad Gerard Ankoné in september aan als huurderscommissaris op het profiel Financiën en bedrijfseconomie. Eerder in het jaar, in maart, verwelkomden wij bovendien Reint Scholten op het profiel Vastgoed en ICT. Met deze vernieuwde raad kijken wij met vertrouwen naar de toekomst, waarin continuïteit en vernieuwing hand in hand gaan.

Toezicht in een dynamische omgeving

De maatschappelijke opgave van deltaWonen blijft onverminderd groot. Hoewel de begroting aan realisme heeft gewonnen, blijft de realisatie van nieuwbouw een uitdaging door de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties. Tegelijkertijd zien wij dat deltaWonen, juist in deze complexe omstandigheden, voortgang blijft boeken in bouwprojecten die wel tot uitvoering komen en stevig inzet op de renovatie- en verduurzamingsopgave. Deze investeringen dragen zichtbaar bij aan de kwaliteit van wonen en aan het huurgeluk van onze huurders. Als RvC hebben wij het bestuur nauwgezet gevolgd in het realiseren van de ambities uit de portefeuillestrategie, de regionale- en nationale prestatieafspraken en in het beheersen van de risico's rond bouwkosten en vergunningverlening. De waardering die deltaWonen hiervoor ontvangt, onder meer in de vorm van gewonnen prijzen, zien wij als een bevestiging van de kwaliteit en maatschappelijke betekenis van deze inzet.

Ook op het gebied van governance en integriteit zijn belangrijke stappen gezet. We hebben gewerkt aan de implementatie van de nieuwe Governancecode en extra aandacht besteed aan 'soft controls' en verbindende communicatie binnen de organisatie. Het doet ons goed te zien dat deltaWonen door de Autoriteit woningcorporaties opnieuw als een organisatie met een 'laag' risicoprofiel is beoordeeld.

Dankwoord

Namens de voltallige RvC danken wij onze bestuurder Evert Leideman, het managementteam en alle medewerkers voor hun tomeloze inzet en veerkracht in 2025. Ook de constructieve samenwerking met de Centrale Bewonersraad en de Ondernemingsraad waarderen wij zeer; hun scherpheid en betrokkenheid zijn essentieel voor de koers van deltaWonen.

Samen blijven we ruimte maken voor geluk.

Namens de RvC,

Netty Wakker & Mechteld van der Vleuten

7. Over besturen en toezichthouden



7.1 Over besturen en toezichthouden

7.1.1. Governancestructuur

DeltaWonen heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Onze raad van commissarissen (RvC) bestond op 31 december 2025 uit zes leden. Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder.

Raad van commissarissen

Als RvC houden we toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen deltaWonen. Wij adviseren het bestuur gevraagd en ongevraagd, zijn verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stellen zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Ook geven we de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

Bij de vervulling van onze taak richten wij ons als commissarissen naar het belang van deltaWonen en de door haar in stand gehouden onderneming en/of organisatie, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

Als RvC handelen we op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in het reglement van de RvC.

Bestuur

Het bestuur bestuurt de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaten. Hierover legt het bestuur verantwoording aan ons af. Daarnaast levert het bestuur ons op tijd de noodzakelijke gegevens aan, zodat wij onze toezichtstaak goed kunnen vervullen.

Bij de vervulling van zijn taken en bevoegdheden richt het bestuur zich op het doel en het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming en/of organisatie. Dit doet het bestuur in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarvoor weegt het de belangen af van de direct betrokkenen van de stichting.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van deltaWonen. Hiervoor ontwikkelde en implementeerde het bestuur een intern risicobeheersings- en controlesysteem. Het bestuur onderhoudt en bespreekt dit systeem met ons als RvC en met de auditcommissie. De taken en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten. Een nadere uitwerking hiervan staat in het bestuurs- en directiereglement.

Voor een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder heeft hij met ons als RvC aanvullende afspraken gemaakt over onze voorafgaande goedkeuring. Het gaat om besluiten die niet in overeenstemming zijn met de begroting. Hiervoor geldt een door ons vastgesteld kader waarbinnen de bestuurder, zonder goedkeuring vooraf van ons als raad van commissarissen, mag afwijken van de begroting.

7.1.2 Visie op toezicht en toetsing

Toeichtvisie

De visie op toezichthouden staat beschreven in de 'Visie op besturen en toezichthouden', die de RvC en het bestuur samen hebben opgesteld. Het bestuur en de RvC vervullen verschillende rollen, van waaruit we dezelfde doelstelling nastreven. Bij dit dynamische samenspel rondom strategie, realisatie en toezicht geldt de 'Visie op besturen en toezichthouden' als leidraad.

In de 'Visie op besturen en toezichthouden' beschrijven we hoe wij als RvC invulling geven aan onze drie rollen (toezichthouden op het bestuur, klankbord voor het bestuur en werkgever voor het bestuur), het samenwerken met stakeholders en de samenwerking met het bestuur.

7.1.3 Commissies

Commissies

De RvC kent twee commissies: de auditcommissie en de governance- en remuneratiecommissie. Deze commissies werken op basis van aparte reglementen en adviseren ons als raad over de onderwerpen die binnen ons taakgebied vallen. Ook bereiden de twee commissies onze besluitvorming voor. Ondanks de werkzaamheden van de twee commissies blijven wij als RvC verantwoordelijk voor de besluitvorming.

Verderop in het governancejaarverslag 2025 volgt een beschrijving van het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die daar aan de orde zijn gekomen. In hoofdstuk 7.2 (Verslag vanuit de toezichthoudende rol) worden de vergaderingen en onderwerpen voor wat betreft de auditcommissie benoemd en in hoofdstuk 7.3 (Verslag vanuit de werkgeversrol) voor wat betreft de governance- en remuneratiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt ons als RvC bij het houden van toezicht. Bijvoorbeeld met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, de financiële informatievervalsing en de naleving van aanbevelingen en de opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant. Daarnaast adviseert de auditcommissie ons over financieel economische (vraag)stukken, zoals beschreven in het reglement van de auditcommissie. Ten slotte adviseren de auditcommissie en het bestuur ons als RvC over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant, waarna wij als raad tot een besluit komen.

Governance- en remuneratiecommissie

De governance- en remuneratiecommissie ondersteunt ons bij het vervullen van onze werkgeversrol en adviseert ons over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC. Verder houdt deze commissie zich bezig met de advisering van onze raad over het toezicht op de naleving van de governance wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes, zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Ook bereidt deze commissie onze besluitvorming over deze onderwerpen voor.

Onderwerpen als strategie, de veranderende maatschappelijke rol van woningcorporaties, de verbinding met stakeholders en de samenwerking met huurdersorganisaties zijn niet apart belegd in een commissie. Deze worden in de voltallige raad van commissarissen besproken.

7.1.4 Governancecode Woningcorporaties

Implementatie

Per 1 januari 2025 geldt voor woningcorporaties een geactualiseerde Governancecode. De RvC heeft in 2025 goedkeuring verleend aan het plan van aanpak voor de implementatie en heeft eind 2025 besluiten genomen over de invulling van een aantal eigen actiepunten van de RvC. Eind 2025 voldeed deltaWonen aan de bepalingen van de nieuwe Governancecode. Wel staan nog een aantal acties open die deltaWonen voor zichzelf heeft opgesteld om te borgen dat de principes uit de Governancecode (nog beter) bekend zijn bij medewerkers en verankerd worden in (governance) documenten en overeenkomsten. De actualisatie van de governance documenten, zodat deze in lijn zijn met de code, vindt plaats zodra Aedes de model governance documenten heeft geactualiseerd.

Governancedocumenten

De door deltaWonen gehanteerde governanceprincipes zijn vastgelegd in afzonderlijke documenten, namelijk:

- de statuten;
- het 'Reglement RvC' en de daarbij behorende bijlagen (de profielschets van de RvC, het rooster van aftreden van de leden van de RvC, het reglement van de auditcommissie en het reglement van de governance- en remuneratiecommissie);
- het 'Bestuurs- en directiereglement' en de profielschets van het bestuur;
- het 'Reglement werving, selectie en (her)benoeming lid bestuur';
- het 'Reglement werving, selectie en (her)benoeming lid RvC';
- het introductie- en opleidingsprogramma voor de leden van de RvC;
- het introductie- en opleidingsprogramma voor leden van het bestuur;
- de 'Visie op besturen en toezichthouden'.

Per 3 oktober 2025 is het 'Bestuursreglement' vervangen door het 'Bestuurs- en directiereglement'.

7.1.5 Governance-inspectie

Op 30 april 2025 ontvingen we de 'Toezichtbrief 2025' van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De uitgevoerde governance-inspectie leidde tot de conclusie dat deltaWonen opnieuw de risico-inschatting 'laag' krijgt voor alle onderdelen van het beoordelingskader. DeltaWonen spant zich, samen met andere partijen, in om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. Daarnaast is er aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen en de woonomgeving. De begroting heeft aan realisme gewonnen. Wel blijft de planrealisatie achter bij de ambitie, onder andere als gevolg van de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties. De Aw zag bij deltaWonen actieve inzet om de ambities verder te realiseren.

7.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

7.2.1 Toezicht- en toetsingskader RvC

Bij het toezichthouden maken wij als raad gebruik van een toezicht- en toetsingskader. Het toezichtkader bestaat uit de wet- en regelgeving. De kaders die betrekking hebben op de besturing en beheersing zijn opgenomen in ons toetsingskader. Dit toetsingskader bevat de documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van deltaWonen kunnen worden getoetst. Tot dit toetsingskader behoren onder meer de volgende (beleids)stukken:

- de statuten;
- het reglement van de RvC en het 'Bestuurs- en directiereglement';
- het ondernemingsplan;
- het 'Reglement financieel beleid en beheer';
- de begroting;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- het verbindingsstatuut;
- het fiscaal statuut;
- de visie van het bestuur en de RvC op opdrachtgeverschap en het aanbestedingsbeleid;
- het aanbestedingsbeleid;
- de procuratieregeling.

7.2.2 Toezicht op strategie

Ruimte voor geluk

DeltaWonen kent één strategisch plan en dat is het koersdocument 'Ruimte voor Geluk'. Hierin zijn de maatschappelijke, operationele en financiële doelen vastgesteld. Belanghebbenden worden betrokken bij het koersdocument; zowel bij de totstandkoming, de doorontwikkeling als de implementatie ervan. De RvC heeft op 15

maart 2024 goedkeuring verleend aan dit plan.

In dialoog over en met stakeholders

Gedurende 2025 hebben we als RvC samen met de bestuurder van deltaWonen besproken op welke wijze deltaWonen in contact is met de verschillende (externe en interne) stakeholders. Geregeld waren inhoudelijke thema's hierbij de verbindende factor. In onze RvC-vergadering van 21 maart 2025 zijn we geïnformeerd over het stakeholdermanagement in 2024.

Wij (of een afvaardiging van onze raad) hebben in 2025 deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten met externe stakeholders (zie hoofdstuk 7.5). De waarnemingen uit deze bijeenkomsten zijn in onze raad gedeeld. Verder was de wijze van contact met stakeholders in 2025 een onderwerp tijdens de plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken van de bestuurder met de governance- en remuneratiecommissie.

7.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Financiële continuïteit

Ieder jaar beoordelen wij als RvC of het voorgenomen beleid ten aanzien van de financiële continuïteit moet worden bijgesteld. Hierbij kijken we of deltaWonen voldoet aan de doelstellingen met betrekking tot de financiële continuïteit en het behoud van het vermogen. In onze vergadering van 12 december 2025 hebben we goedkeuring verleend aan het geactualiseerde financieel toetsingskader. Dit toetsingskader sluit aan op de normen uit het per 17 september 2024 geüpdatete gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Naast het externe beoordelingskader heeft deltaWonen in het eigen (interne) financieel toetsingskader aanvullende normen opgenomen:

- het 'DrieCompartimentenModel van Finance Ideas';
- de nominale schuld/operationele kasstromen. In het beoordelingskader is dit een signaleringsnorm die valt onder het treasurystatuut en de financieringsstrategie;
- de geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten volgens de Aedes-benchmark;
- de onderhoudslasten per PMC-model volgens het investeringsstatuut.

Met deze aanvullende normen wordt geborgd dat deltaWonen financieel voldoende liquide blijft.

Meerjarenbegroting

Als RvC ontvangen we jaarlijks de meerjarenbegroting met daarin informatie over het investeringsprogramma. In deze begroting staat welke initiatieven deltaWonen de komende tien jaar wil ontplooiën op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop, aankoop, samenvoeging en verkoop van woningen (en eventueel ander vastgoed). Het doel van de meerjarenbegroting is dat deltaWonen de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille realiseert.

De meerjarenbegroting bevat de operationele en financiële doelstellingen van deltaWonen voor het komende jaar. Er staat ook in of deltaWonen voldoet aan de financiële ratio's van de Aw en het WSW. De doelstellingen en uitgangspunten worden getoetst aan het vastgestelde (interne) financieel toetsingskader. In onze vergadering van 12 december 2025 hebben we de meerjarenbegroting 2026-2035 behandeld en de begroting voor 2026 goedgekeurd. Hierbij hebben we specifiek stilgestaan bij de realiseerbaarheid van de plannen voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen en de planmatige onderhoud- en duurzaamheidsinvesteringen.

De meerjarenbegroting 2026-2035 is voor deltaWonen een volgende begroting in het transitietraject van het huidige bezit naar een CO₂-neutraal bezit in 2050. De doelstellingen van deltaWonen zijn gericht op maximaal maatschappelijk rendement, waarbij de financiële continuïteit altijd als randvoorwaarde geldt.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft vier keer, voorafgaand aan de RvC-vergaderingen, vergaderd. De bestuurder, de directeur Vastgoed, de directeur Bedrijfsvoering en de concerncontroller waren aanwezig tijdens de vergaderingen van de auditcommissie. De externe accountant was bij de vergaderingen van mei en november (gedeeltelijk) aanwezig toen de bevindingen van de jaarrekening en het accountantsverslag 2024 en de interim-controle 2025 werden besproken. Verder heeft de auditcommissie in de vergadering van mei en november zonder aanwezigheid van de bestuurder overleg gehad met de externe accountant.

In paragraaf 7.8.1 staat welke (belangrijke) besluiten de auditcommissie in 2025 heeft voorbereid. Ook besprak de auditcommissie in 2025 diverse documenten die ter kennisgeving aan de commissie waren voorgelegd.

7.2.3.1 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

In onze vergadering op 20 juni 2025 hebben we het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag (inclusief de reactie van de bestuurder) over 2024 besproken met de bestuurder. De accountant was hierbij aanwezig en is tijdens deze vergadering bevraagd op zijn controleverklaring van de jaarrekening. In deze vergadering hebben we als RvC de jaarstukken over 2024 vastgesteld en is decharge verleend aan de bestuurder voor het door hem gevoerde bestuur over het boekjaar 2024.

7.2.3.2 Managementletter

De interim-controle is in oktober 2025 uitgevoerd door de accountant. De managementletter 2025 is op 17 november 2025 besproken tijdens de vergadering van de auditcommissie en op 12 december 2025 tijdens de vergadering van onze RvC. De bevindingen uit de managementletter worden door de auditcommissie in de vergadering van ons als RvC teruggekoppeld en opgenomen in een lijst met actiepunten. De voortgang van deze actiepunten stelt het management jaarlijks ter kennisgeving beschikbaar aan ons als RvC.

7.2.4 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Als RvC hielden we in 2025 op meerdere terreinen toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van deltaWonen. Als raad:

- Namen we kennis van de nieuwe jaarschijven van de jaarlijkse uitwerking van de prestatieafspraken voor de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek. De prestatieafspraken zijn een samenwerking tussen deltaWonen, collega-corporaties, de gemeenten en de huurdersorganisaties. De jaarschijven zijn een uitwerking van de meerjarige prestatieafspraken die deltaWonen met de andere partijen sloot. De gemeentelijke Woonvisies en de Rijksprogramma's voor Volkshuisvesting van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de regionale Woondeals vormen de basis voor de afspraken;
- Lieten we ons elke vergadering informeren over de voortgang van de realisatie van de Nationale prestatieafspraken. DeltaWonen heeft in beide provincies waarin zij actief is regionale prestatieafspraken gemaakt die gekoppeld zijn aan de lokale afspraken die in de gemeenten gelden. Deze afspraken zijn doorgerekend in het portefeuilleplan. Op basis van in onze raad besproken kwartaalrapportages wordt de voortgang op deze prestaties gemonitord en besproken, evenals de obstakels;
- Zijn wij periodiek geïnformeerd over de realisatie van de regionale Woondeal en de stand van zaken rondom de voortgang van vastgoedontwikkelingen;
- Keurden we diverse investeringsbesluiten Vastgoed (waaronder nieuwbouw) goed;
- Hebben wij kennisgenomen van diverse initiatieven om meer aandacht te geven aan woningzoekenden;
- Zijn we geïnformeerd over de huuraanpassing 2025. Hierbij hebben we expliciet stilgestaan bij de voorgestelde (en niet doorgevoerde) huurbevriezing, de mogelijk zeer negatieve effecten daarvan voor de corporatiesector en de consequenties voor het huurbeleid. DeltaWonen heeft specifieke afspraken gemaakt met de Centrale Bewonersraad over de totstandkoming van het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. De kaders daarvan zijn vastgelegd in ons huurbeleid en komen mede tot stand op basis van de ministeriële afspraken daarover. De bandbreedte van de huurverhoging wordt jaarlijks opgenomen in de meerjarenbegroting. Als RvC worden we in de vergadering bijgepraat over de voortgang van het proces.

Door onze betrokkenheid bij deze onderwerpen kunnen we als RvC beoordelen in welke mate deltaWonen op de juiste wijze invulling geeft aan het bieden van voldoende beschikbare en betaalbare woningen van een goede (energetische) kwaliteit. In onze ogen besteedt deltaWonen voldoende aandacht aan leefbare wijken en geeft zij op de juiste wijze zeggenschap aan huurders, gemeenten en andere stakeholders bij het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

7.2.4.1 Klachtenbehandeling

Als RvC hebben we kennisgenomen van het jaarverslag 2024 van de klachtenadviescommissie. Het bestuur gaf een toelichting op de aard van de klachten, de mate van gemene delers binnen de diverse klachten en hoe de klachten zijn opgevolgd. Een samenvatting hiervan staat in het Jaarverslag 2024 van deltaWonen.

7.2.4.2 Visitatie

Het laatste visitatierapport over 2018-2021 is opgeleverd op 9 mei 2022. De genoemde verbeterpunten zijn ter harte genomen en omarmd als kansen om nog verder te verbeteren. De actiepunten van de visitatie zijn onderdeel van de AO-IC (Administratie Organisatie en Interne Controle) van deltaWonen, waar jaarlijks op wordt gerapporteerd. In 2024 heeft de RvC goedkeuring verleend aan het plan van aanpak voor de komende visitatie (over de jaren 2022-2025).

In februari 2025 hebben de bestuurder en (een delegatie van) de RvC een keuze gemaakt voor een visitatieaanbieder (Procorp) en zijn de voorbereidingen voor de visitatie van start gegaan. In december heeft deltaWonen de documenten aangeleverd en zijn de position paper en de factsheet van onze maatschappelijke prestaties over 2022-2025 opgesteld. Op 2 oktober vond de startbijeenkomst van de visitatie plaats in aanwezigheid van de bestuurder, een delegatie van de RvC, de bestuurssecretaris en de projectleider visitatie, waarbij 'de klokken gelijk zijn gezet' en verdere afstemming heeft plaatsgevonden. Vervolgens heeft Procorp de enquêtes uitgezet onder de interne en externe stakeholders en vond op 8 december de interviewdag plaats. Tijdens die dag heeft Procorp gesproken met het managementteam en de concerncontroller, de RvC en de ondernemingsraad van deltaWonen.

Verder vonden die dag interviews plaats met de Centrale Bewonersraad, zorg- en welzijnspartijen, vastgoedpartijen en een gebiedsteam van deltaWonen, waarbij ook samenwerkingspartners op operationeel niveau deelnamen aan het gesprek.

Op 16 januari 2026 vond de visitatiedag plaats, waarbij de aanwezigen in de ochtend in gesprek gingen met een aantal huurders van het project 'De Oversteek'. Het gesprek ging over woon- en leefgeluk in een community. Bij dit bezoek waren een wethouder van de gemeente Zwolle, de directeur van Limor en een medewerker van Hart voor Zwolle aanwezig, evenals een aantal medewerkers van deltaWonen die betrokken zijn bij de realisatie van dit project. Aansluitend werd een rondrit gemaakt langs een aantal projecten van deltaWonen in Zwolle. In de middag spraken wij als RvC met een groot aantal bondgenoten over de thema's 'Veerkracht en doorstroom in de wijk', 'Communityvorming', 'Klimaatpositief & circulair bouwen' en 'Het versnellen van woningbouw in relatie tot kwaliteit'. Het waren mooie en open gesprekken die waardevolle en verhelderende inzichten hebben opgeleverd. Begin maart 2026 verwachten wij de eerste versie van het visitatierapport te ontvangen van Procorp. Medio mei 2026 wordt het definitieve visitatierapport verwacht.

7.2.5 Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. Als RvC hebben we hier in 2025 toezicht opgehouden door onder andere te letten op:

1. De wijze waarop de organisatie de kracht van de huurders/bewoners in de wijk en de huurdersorganisatie benut en hoe zij daarbij aandacht heeft voor leefbaarheid en betaalbaarheid en het goed faciliteren en begeleiden van de ontwikkeling van de Centrale Bewonersraad.
2. De wijze waarop de organisatie de energietransitie vormgeeft.
3. De wijze waarop we vanuit het perspectief van de RvC-rol stakeholdersmanagement inhoud geven.

4. De samenwerking binnen de RvC naar aanleiding van de komst van twee nieuwe commissarissen.
5. Voldoende aandacht voor het thema 'Wonen' in de agenda.
6. De realisatie van de Nationale Prestatieafspraken met daarbij aandacht voor:
 - Beschikbare bouwlocaties;
 - De bouwkostenontwikkeling;
 - Het tijdig verkrijgen van vergunningen en;
 - De 'Realisatie-index projecten' (zowel nieuwbouw als planmatig onderhoud).
7. Informatiebeveiliging en digitaal vakmanschap.
8. De financiële ratio's;
9. De belastbaarheid van de organisatie.
10. De positie van de huurder en ontwikkelingen die de huurder raken.
11. Soft controls en integriteit.

Soft controls en integriteit

Naar aanleiding van de KPMG-enquête in 2022, over soft controls en integriteit, heeft deltaWonen een 'Werkgroep Integriteit' opgericht. Het doel van deze werkgroep is een veilige en respectvolle werkomgeving te stimuleren en te versterken.

De werkgroep hanteert hierbij de vier kernprincipes (aanspreken, bespreken, helderheid en voorbeeldgedrag), waarvan de medewerkers hebben aangegeven deze belangrijk te vinden om als basis verder te versterken. Daarbij is met de medewerkers geïnventariseerd welke activiteiten/ ondersteuning zij nodig hebben in het kader van de vier gekozen kernprincipes. Ieder jaar pakt de 'Werkgroep Integriteit' een aantal van die acties op. Zo is georganiseerd dat in 2025 en 2026 alle medewerkers naar de training 'Verbindend communiceren' gaan. Deze training is gericht op het verbeteren van gespreksvaardigheden en het bespreekbaar maken van lastige onderwerpen. In het najaar van 2025 hebben medewerkers tijdens de herfstmarkt als experiment dilemma's besproken op het gebied van integriteit. In 2026 zal dit een vervolg krijgen. Een aantal medewerkers heeft intervisietraining gevolgd, zodat zij collega's kunnen ondersteunen om vraagstukken vanuit een brede invalshoek te bekijken.

Tijdens het MTO (Medewerkerstevredenheidsonderzoek) in mei 2025 werd gemeten hoe de medewerkers de vier kernprincipes op dat moment ervoeren. De uitkomsten van het MTO voor het onderdeel 'Integriteit' zijn, samen met de geactualiseerde gedrags- en integriteitscode, tijdens de afdelingsoverleggen gedeeld met de medewerkers. Bij de RvC, het MT en het managersoverleg staat integriteit standaard op de agenda. Hierdoor wordt tijdens vergaderingen de mogelijkheid geboden om integriteitsvraagstukken in te brengen.

Eens per jaar ontvangen wij als RvC een voortgangsrapportage over de verbeterpunten, voortkomend uit diverse in- en externe onderzoeken over de beheersing van de processen en de risico's die deltaWonen daarbij loopt. Tijdens de vergadering van 21 maart 2025 ontvingen we inzicht in de voortgang van de onderwerpen die op de AO/IC-lijst staan.

7.2.6 Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant woonde in 2025 een gedeelte van de vergaderingen van de auditcommissie en ons als RvC bij, waarin het onderzoek van de jaarrekening 2024 werd besproken en waarin de jaarrekening 2024 is goedgekeurd. Verder woonde de externe accountant de vergadering van de auditcommissie bij waarin de managementletter 2025 werd besproken. De accountant is tijdens de vergaderingen, buiten de aanwezigheid van het bestuur, bevraagd over de bevindingen tijdens de interim- en jaarrekeningcontrole. BDO verzorgt sinds boekjaar 2018 de accountantswerkzaamheden voor deltaWonen. Voor de controle vanaf boekjaar 2023 is een nieuwe eindverantwoordelijke partner van BDO benoemd.

7.3 Verslag vanuit werkgeversrol

7.3.1 Werkgeversrol voor bestuur

Als RvC vervullen we de rol van werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurder geven we daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin de dialoog centraal staat. De specifieke taken die bij deze werkgeversrol horen, zoals het selecteren, benoemen, belonen, beoordelen en eventueel schorsen of ontslaan van de bestuurder, zijn in de voorbereiding belegd bij de leden van de governance- en remuneratiecommissie. Zij voeren de werkgeversdialoog met de bestuurder en bereiden de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor met input van onze volledige raad. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee wij als RvC onze werkgeversrol invullen en uitvoeren.

7.3.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

Samenstelling bestuur

Als RvC zijn we verantwoordelijk voor een goed bestuur. Deze verantwoordelijkheid vervullen we onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De geschiktheidsnormen zijn opgenomen in de profielschets van het bestuur. In 2025 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur bestond dat jaar uit één bestuurder: de heer E. Leideman. Hij is per 1 oktober 2008 benoemd voor een periode van vier jaar en is per 1 oktober 2012, per 1 oktober 2016, per 1 oktober 2020 en per 1 oktober 2024 herbenoemd, telkens voor een periode van vier jaar.

7.3.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks vindt er een plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder plaats. Daarnaast bespreken we als RvC tenminste één keer per jaar het functioneren van het bestuur en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. Het bestuur is hier niet bij aanwezig. De governance- en remuneratiecommissie voert vervolgens namens ons het gesprek over de bespreking met de bestuurder.

Het beoordelingskader 'Bestuurder deltaWonen 2025', dat in maart 2025 was vastgesteld tijdens onze RvC-vergadering, vormde de basis voor het beoordelingsgesprek met de bestuurder in december 2025. De bestuurder is beoordeeld op:

- De KPI's (Key Performance Indicators) zoals vastgesteld in het dashboard;
- Het functioneren van de organisatie op de going concern (maatschappelijk inhoudelijke bijdrage, bedrijfsvoering, relatie met de interne en externe stakeholders);
- Opleiding en persoonlijke ontwikkeling;
- Specifieke thema's ingebracht door de bestuurder en de RvC.

Als RvC zijn we tevreden over het behaalde resultaat en de wijze waarop dit is gerealiseerd. De governance- en remuneratiecommissie heeft de conclusies van de beoordeling vastgelegd in de jaarlijkse beoordelingsbrief die op 20 februari 2026 is verstuurd.

7.3.1.3 Beloningskader en beloning

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2025 gold de Wet normering topinkomens (WNT). Per 1 januari 2025 was, in overeenstemming met de WNT, bezoldigingsklasse G van toepassing voor deltaWonen.

Dit op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente. Deze klasse kende in 2025 een bezoldigingsmaximum van € 230.000,-. De beloning van de bestuurder viel binnen het toegekende bezoldigingsmaximum. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder staat in de Jaarrekening 2025 van deltaWonen.

7.3.1.4 Aandelen, leningen en garanties

DeltaWonen heeft de bestuurder geen aandelen, persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet onder het beloningsbeleid vallen.

7.3.1.5 Onafhankelijkheid

De wet- en regelgeving bevat geen verplichting om periodiek de onafhankelijkheid van het bestuur vast te stellen. Desondanks stellen wij als RvC vanuit het oogpunt van 'good governance' dit onderwerp periodiek aan de orde.

In onze vergadering van maart 2025 hebben we de onafhankelijkheid van de bestuurder vastgesteld. Hierbij is getoetst aan de 'open norm' op het gebied van onverenigbaarheden uit de Woningwet.

7.3.1.6 Governance- en remuneratiecommissie

De governance- en remuneratiecommissie heeft in 2025 drie keer vergaderd. De bestuurder en de bestuurssecretaris woonden de vergaderingen van de governance- en remuneratiecommissie bij.

In [hoofdstuk 7.8.1](#) staat welke (belangrijke) besluiten de governance- en remuneratiecommissie in 2025 heeft voorbereid.

7.3.2 Organisatiecultuur, integriteit en continuïteit

7.3.2.1 Cultuur

De cultuur van deltaWonen kenmerkt zich door vier kernwaarden: professioneel, verbindend, respectvol en verrassend. Dit brengt een open en transparante cultuur met zich mee. Met het koersdocument 'Ruimte voor Geluk' is er binnen de organisatie naast aandacht voor zingeving en plezier ook aandacht voor voldoening. Het drieluik zingeving, voldoening en plezier is de basis voor (werk)geluk. Dat er vanuit de kernwaarden en binnen een open en transparante cultuur gewerkt wordt aan de invulling van Ruimte voor Geluk, merken wij als RvC in de contacten met medewerkers (via de lunchbijeenkomsten en projectbezoeken), de ondernemingsraad en het managementteam. Ook in de contacten met de bestuurder ervaren we vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak.

7.3.2.2 Integriteit

DeltaWonen heeft zowel een 'Gedrags- en integriteitscode' als een klokkenluidersregeling die allebei op de website van deltaWonen staan. Als RvC hebben wij continu aandacht voor integriteit en de (mogelijke) schijn van belangenverstrengeling. Dit onderwerp staat ook als vast onderwerp op de agenda van de reguliere vergadering van de RvC.

Gedrags- en integriteitscode

In 2023 is naar aanleiding van het uitgevoerde integriteitsonderzoek de integriteitscode (opnieuw) onder de aandacht gebracht van de medewerkers van deltaWonen. Dit heeft ertoe geleid dat de code in 2024 is geactualiseerd, waarbij de naam is gewijzigd in 'Gedrags- en integriteitscode'. Integriteit gaat namelijk om gedrag. De code geeft kaders en richting aan ons gedrag en hoe deltaWonen invulling geeft aan integriteit. De code bevat een omschrijving van het gedrag, de (kern)waarden en normen die gelden voor de medewerkers van deltaWonen. De Ondernemingsraad heeft ingestemd met de 'Gedrags- en integriteitscode' en als RvC hebben we de code in onze vergadering van december 2024 goedgekeurd.

De bestuurder en wij als commissarissen van de RvC tekenen sinds 2019 een integriteitsverklaring en zijn daarop aanspreekbaar. Ook van stakeholders van deltaWonen wordt verwacht dat zij zich houden aan de normen en waarden die staan beschreven in de code. Medewerkers van deltaWonen kunnen bij ongewenst gedrag

(bijvoorbeeld niet integer gedrag of handelen) terecht bij een interne of externe vertrouwenspersoon. Op 21 maart 2025 heeft de RvC samen met de bestuurder en het managementteam van deltaWonen deelgenomen aan de kennissessie 'Frauderisico's en integriteit RvC-MT'. Tijdens deze sessie zijn we in gesprek gegaan over wat je kan doen om fraude te voorkomen en/of de impact zo klein mogelijk te laten zijn, wat je kan doen als het de corporatie toch overkomt en wat de rol van de RvC is bij het toezicht op frauderisico's.

Klokkenluidersregeling

De klokkenluidersregeling van deltaWonen is bedoeld voor situaties waarin de geadviseerde routes voor het bekendmaken van misstanden, zoals in de 'Gedrags- en integriteitscode' omschreven, niet effectief blijken. Door deze klokkenluidersregeling kunnen medewerkers of personen die activiteiten voor deltaWonen verrichten, misstanden melden. DeltaWonen neemt deze meldingen serieus en behandelt ze volgens een vastgestelde procedure. Ook garandeert de regeling dat de medewerker die 'aan de bel trekt' (de klokkenluider) geen negatieve gevolgen ondervindt van de melding.

Er is in 2025 geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. De bestuurder stelde in 2025, zoals de klokkenluidersregeling voorschrijft, een rapportage op over het beleid over en het omgaan met het melden van vermoedens van misstanden en de uitvoering van de klokkenluidersregeling. Na instemming van de Ondernemingsraad is de rapportage ter kennisgeving aan ons als RvC voorgelegd.

Geen belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen deltaWonen en de bestuurder wordt vermeden. Het 'Bestuurs- en directiereglement' bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2025 waren er geen transacties met de bestuurder die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook heeft de bestuurder geen nevenfunctie vervuld die onverenigbaar is met het lidmaatschap van het bestuur.

De bestuurder vervulde in 2025 de volgende nevenfuncties:

- Lid RvT Stichting Carinova (vanaf 1 februari 2020, bezoldigd);
- Voorzitter dagelijks bestuur Stichting Groot Zwolle (vanaf 24 september 2021, onbezoldigd);
- Voorzitter Stichting Auto en Motorrally Zwolle (vanaf 2011, onbezoldigd);
- Lid dagelijks bestuur (namens de Zwolse corporaties) Vereniging Concilium Zwolle (vanaf 1 juli 2020, onbezoldigd);
- Lid RvC Countus Groep B.V. (vanaf 1 juli 2025, bezoldigd);
- Lid Innovation Board N.V. Unigarant Verzekeringen (vanaf 1 januari 2022, bezoldigd).

Ook zijn in 2025 bij de bestuurder en de RvC geen meldingen (in de zin van artikel 1.5 van de Governancecode) van betrokkenen bij de woningcorporatie binnengekomen over een mogelijke belangenverstrengeling.

7.3.2.3 Continuïteit

Jaarlijks, of wanneer daar eerder aanleiding toe is, spreekt de bestuurder met de governance- en remuneratiecommissie over de (risico's ten aanzien van de) continuïteit van het bestuur, de organisatie en de RvC. Ook staan wij staan als RvC, samen met de commissie, stil bij bestuursmodellen en strategieën, belasting van de organisatie in relatie tot de ambitie en de balans RvC-bestuur-managementteam. De governance- en remuneratiecommissie heeft dit in haar vergadering van 14 november 2025 besproken met de bestuurder. De conclusie van de commissie en de RvC is dat de continuïteit geborgd is.

7.4 Verslag invulling adviesrol en klankbordfunctie

Een van onze taken als RvC is de advies- en klankbordfunctie richting de bestuurder. Dit komt onder meer tot uiting in onze betrokkenheid bij strategieontwikkeling en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse (beleids)vraagstukken. Onder meer tijdens de behandeling van de thema's en onderwerpen die deel

uitmaakten van onze jaaragenda. Verder is er in breder verband, namelijk tijdens de 'Brede Ontmoeting' op 28 oktober (zie hoofdstuk 7.5.2) gesproken over de vraag 'Hoe houd je je staande in tijden van verandering?' en is bij diverse gelegenheden uitgebreid gesproken over de realisatie van nieuwbouw.

Volgens ons als RvC is onze klankbordrol bedoeld om de bestuurder te ondersteunen en kent deze rol twee elementen, namelijk reflectie en advisering. Beide elementen vragen om een open houding van zowel de bestuurder als de toezichthouder. Bij klankborden wordt een dialoog gevoerd waarbij ruimte is om zoveel mogelijk vragen te stellen. Het gaat er namelijk niet alleen om wat de bestuurder doet en hoe hij het doet, maar juist ook waaróm de bestuurder iets doet. In onze klankbordrol staat deze 'waarom-vraag' centraal. Door waardevrije vragen te stellen, bieden het bestuur en wij als RvC elkaar bij het klankborden de kans om te reflecteren op eigen handelen en functioneren.

7.5 Samenwerken met stakeholders

7.5.1 Visie rvc

Als RvC zijn we van mening dat wij onze drie wettelijke rollen niet goed kunnen vervullen als er niet óók voldoende kennis is van wat er leeft en speelt onder de stakeholders van deltaWonen. De samenleving verandert in hoog tempo en onder stakeholders groeit de behoefte om invloed uit te oefenen op de corporatie. Als raad vinden we het dan ook belangrijk om in goed vertrouwen en in verbinding met elkaar, het bestuur en de omgeving de toekomst van deltaWonen professioneel vorm te geven. Dat lukt alleen in een open dialoog vanuit vertrouwen en respect. De verdere uitwerking van deze visie is opgenomen in de 'Visie op besturen en toezichthouden'. Deze visie is vastgesteld in onze RvC-vergadering van 10 december 2021 en geactualiseerd in 2023.

7.5.2 Oriëntatie onder stakeholders

Als RvC oriënteren we ons op wat er speelt onder de interne en externe stakeholders in het lokale werkveld van deltaWonen. Op de jaarlijkse deltaWonen stakeholders-events ontmoeten wij de belangrijkste externe stakeholders en gaan we met hen in gesprek over actuele onderwerpen en ontwikkelingen. De RvC was op 27 maart aanwezig bij de 'Bondgenoten Dag', waar het thema 'Passend wonen en veerkrachtige wijken' centraal stond. Samen met bijna 80 partners, waaronder gemeenten, corporaties, aannemers, welzijnsorganisaties en zorginstellingen, hebben we verkend hoe wonen kan bijdragen aan geluk. Door woningen te bouwen en gemeenschappen te versterken maken we samen het verschil.

Verder waren leden van onze RvC in 2025 aanwezig bij een werkbezoek aan projecten in de gemeenten Zwolle en Oldebroek. We spraken hier met bewoners en medewerkers van deltaWonen over toekomstbestendig wonen. In Hattermerbroek bezochten we een hybride woning en een volledig gasloze woning en in Wezep kregen we een toelichting op de nieuwbouwplannen in de Meidoornstraat. In Zwolle bezochten we 'De Oversteek', een prijswinnend project dat laat zien hoe kwaliteit en bewonersbetrokkenheid hand in hand kunnen gaan.

In het voorjaar vond een gezamenlijke bijeenkomst plaats met de RvC's van de woningcorporaties Openbaar Belang en SWZ. Daarbij is gesproken over het thema 'Realisatiekracht sociale woningbouw'. We zijn met de woordvoerder Wonen en fractievoorzitters van de Zwolse gemeenteraad in gesprek gegaan. Ook de bestuurders van de corporaties waren uitgenodigd. Samen zetten we stappen om de lokale woonopgave in het sociale segment verder te brengen.

Op 28 oktober vond op ons initiatief de 'Brede Ontmoeting' plaats tussen ons als RvC, het bestuur, het managementteam, de ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over het thema 'Hoe houd je je staande in tijden van verandering?'. Een actueel onderwerp, aan de vooravond van de verkiezingen en een samenleving in beweging. Een externe spreker daagde ons uit om vanuit verschillende perspectieven naar leiderschap en verandering te kijken. Het werd een inspirerende bijeenkomst vol reflectie, nieuwe inzichten en ruimte voor geluk in tijden van verandering.

Ook gingen we als RvC, zoals elk jaar, het gesprek aan met de Ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad (zie hoofdstuk 7.8.2 en 7.8.3). Verder was er contact met het managementteam, omdat leden van dit team ook aan tafel zitten bij onze RvC-vergaderingen. Het contact met medewerkers van deltaWonen vond plaats tijdens periodieke lunchbijeenkomsten. Zo is tijdens de lunchbijeenkomst op 19 maart gesproken met medewerkers van de afdeling Klantadvies over de werkzaamheden van de afdeling en dilemma's waar zij mee te maken hebben. Verder was een delegatie van de RvC aanwezig bij de inloopbijeenkomst 'Open Brein', waarbij zij zich door medewerkers van deltaWonen lieten bijpraten over de thema's 'Digitalisering', 'Informatiemanagement', 'Continu verbeteren' en 'Een fijne digitale werkplek'. Ten slotte waren RvC-leden aanwezig bij de kerst- en zomerborrel die deltaWonen jaarlijks voor de medewerkers organiseert.

Dankzij onze deelname aan bovengenoemde bijeenkomsten en gevoerde dialogen, hebben we als RvC goed kunnen waarnemen (horen, zien, voelen, lezen, etc.) wat er in 2025 leefde en speelde in de omgeving van deltaWonen.

Als RvC-leden stonden we daarnaast ook vanuit onze reguliere functie op verschillende manieren vrijwel dagelijks in verbinding met ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn, openbaar bestuur en onderwijs, zowel lokaal als landelijk (bijvoorbeeld door bijeenkomsten van Aedes of de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bij te wonen).

7.6 Samenstelling en functioneren RvC

De RvC van deltaWonen bestond op 31 december 2025 uit zes leden. Twee van onze leden zijn op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd. Daarnaast hadden we in 2025 een commissaris in opleiding: mevrouw J. de Borst. Deze commissaris in opleiding is (formeel) geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht. Mevrouw de Borst is per 1 januari 2025 benoemd als commissaris in opleiding voor een periode van één jaar. De RvC heeft in 2025 besloten haar aanstelling met één jaar te verlengen, dus tot 1 januari 2027.

7.6.1.1 Profielschetsen

Als RvC werken we met een profielschets die is gerelateerd aan onze omvang, samenstelling en activiteiten, om zo de gewenste deskundigheid en achtergrond van onze leden te waarborgen. De profielschets is gepubliceerd op de website van deltaWonen.

In de profielschets staat dat in onze RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Als raad functioneren we immers het best bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied bevat de profielschets diverse criteria.

In 2025 is onze profielschets geactualiseerd, waarbij de aanvullingen van de Centrale Bewonersraad voor (specifiek) het profiel van de huurderscommissaris zijn opgenomen.

7.6.1.2 Benoeming/aanwijzing

Benoemingen

In onze vergadering van 14 juni 2024 hebben we als RvC besloten een zesde commissaris (niet-huurderscommissaris) te werven op het profiel 'Vastgoed en ICT'. In februari 2025 heeft de RvC, via een besluit buiten vergadering, de heer R. Scholten (per 15 maart 2025) benoemd tot commissaris op dit profiel. De benoeming vond plaats na een positief advies van de Ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Verder heeft, in verband met het aftreden van twee commissarissen, in 2025 de werving- en selectieprocedure plaatsgevonden van een huurderscommissaris (op het profiel 'Financiën en bedrijfseconomie') en een lid/voorzitter van de RvC (op het profiel 'Bestuurlijk en HRM'). In augustus heeft de RvC via een besluit buiten vergadering de heer G. Ankoné benoemd tot huurderscommissaris op het profiel 'Financiën en bedrijfseconomie'. De benoeming

vond plaats op basis van een bindende voordracht van de Centrale Bewonersraad en na ontvangst van een positieve zienswijze van de minister. In de RvC-vergadering van 3 oktober hebben we, na ontvangst van de positieve zienswijzen van de Ondernemingsraad, de Centrale Bewonersraad en de minister, de heer B.P. Hidding benoemd tot nieuwe voorzitter van de RvC.

Bij de drie vacatures was sprake van een openbare wervings- en selectieprocedure op basis van een door ons vastgestelde profielschets. De vacatures zijn gepubliceerd op de website van deltaWonen en onder andere openbaar gemaakt via de sociale media. De selectiecommissie bestond uit een afvaardiging van de RvC, de bestuurder en een vertegenwoordiging vanuit de Centrale Bewonersraad.

Herbenoemingen

In 2025 werden twee commissarissen herbenoemd als lid van de RvC, namelijk mevrouw M.C.E. van der Vleuten (per 1 januari 2026) en mevrouw F. Siderius (per 1 maart 2026). De herbenoeming van mevrouw Van der Vleuten vond plaats op voordracht van de Centrale Bewonersraad. Ten aanzien van de herbenoeming van mevrouw Siderius heeft de Ondernemingsraad een positief advies uitgebracht. Ook hebben we voor beide herbenoemingen een positieve zienswijze ontvangen van de minister.

7.6.1.3 Schema samenstelling

Van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 waren de volgende personen lid van de RvC van deltaWonen:

De heer B.P. Hidding

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1963
Functie	Lid bestuur Venture Group (B.V.) (bezoldigd)
Nevenfuncties	Lid raad van toezicht Stichting Graafschap College (bezoldigd)
	Lid raad van commissarissen Omrin (B.V.) (bezoldigd)
	Lid raad van commissarissen Swifterwint (B.V.) (bezoldigd)
	Lid bestuur Stichting museum STAAL (onbezoldigd)
	Lid bestuur Stichting Familie Dr. M.C. Lebret (onbezoldigd)
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 3 november 2025
	Herbenoembaar: 3 november 2029
	Einde tweede termijn: 3 november 2033
Rol	Voorzitter vanaf 3 november 2025
	Lid governance- en remuneratiecommissie
	Vertrouwenspersoon ondernemingsraad
	Periodiek overleg met ondernemingsraad
Profiel	Bestuurlijk en HRM

Mevrouw M.C.E. van der Vleuten

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1968
Functie	Bestuursadviseur Stichting Trivire tot 1 september 2025 (bezoldigd)
	Zelfstandig adviseur Van der Vleuten interim- en projectsupport (bezoldigd)
Nevenfuncties	Bestuurslid (secretaris) Juristenvereniging Appartementsrecht (onbezoldigd)
	Bestuurslid VvE Garagepark De Hoef (onbezoldigd)
	Wetenschappelijk adviseur RST Advocaten tot 1 januari 2026 (onbezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 1 januari 2022
	Herbenoemd: 1 januari 2026
	Einde tweede termijn: 1 januari 2030
	Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Contactpersoon namens RvC voor Centrale Bewonersraad
	Periodiek overleg met Centrale Bewonersraad
	Vice-voorzitter RvC en voorzitter governance- en remuneratiecommissie
Profiel	Klant en Wonen

Mevrouw F.J. Siderius

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1982
Functie	Programmaleider duurzaamheid Zorggroep Alliade
Nevenfuncties	Secretaris Buurtvereniging Oan 't Spoor (onbezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 1 maart 2022
	Herbenoemd: 1 maart 2026
	Einde tweede termijn: 1 maart 2030
Rol	Voorzitter auditcommissie vanaf 1 september 2025 (tot 1 september 2025 lid auditcommissie)
Profiel	Vastgoed en Financiën

Mevrouw J. Wakker

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1978
Functie	Directeur-bestuurder Stichting Kennispoort Regio Zwolle (bezoldigd)
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen Rabobank Vaart & Vechtstreek (bezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Rabo Foundation (bezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Catent (Onderwijs) (bezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Catent (Kinderopvang) (onbezoldigd)
	Directeur van Stichting Future Farm (onbezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 1 maart 2024
	Herbenoembaar: 1 maart 2028
	Einde tweede termijn: 1 maart 2032
Rol	n.v.t.
Profiel	Sociaal-maatschappelijk en bestuurlijk

De heer R. Scholten

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1964
Functie	Directeur Services en bedrijfsvoering Stichting Zorggroep Apeldoorn (bezoldigd)
Nevenfuncties	Zelfstandig adviseur Slalom Adviespartner (bezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Kinderopvang Oldebroek tot 1 mei 2025 (bezoldigd)
	Bestuurder Stichting Kinderopvang Oldebroek vanaf 1 mei 2025 (bezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Samenwerkingsverband Hanzeland VO tot 1 december 2025 (bezoldigd)
	Voorzitter commissie van toezicht Stichting Samenwerkingsverband Hanzeland PO tot 1 juli 2025 (bezoldigd)
	Penningmeester Stichting Blijde Gezichtjes (onbezoldigd)
	Lid werkveldcommissie/beoordelaar examenopdrachten NCOI (bezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 15 maart 2025
	Herbenoembaar: 15 maart 2029
	Einde tweede termijn: 15 maart 2033
Rol	Lid auditcommissie
Profiel	Vastgoed en ICT

De heer G. Ankoné

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1964
Functie	Lid Centrale directie Bonhoeffer College (Stichting Carmel) vanaf september 2025 interdisciplinair projectleider bij Stichting Carmel (bezoldigd)
Nevenfuncties	Lid raad van toezicht Stichting De Twentse Zorgcentra (bezoldigd) Lid raad van toezicht Stichting Koninklijke Kentalis (bezoldigd) Lid raad van toezicht Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé (bezoldigd) Lid raad van toezicht Stichting Keender (bezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 1 september 2025 Herbenoembaar: 1 september 2029 Einde tweede termijn: 1 september 2033 Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Lid auditcommissie Periodiek overleg met Centrale Bewonersraad

De heer H.B.A. Grootelaar

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1959
Functie	Bestuurs- en organisatieadviseur bij GovernanceConsult
Nevenfuncties	Voorzitter raad van toezicht Stichting Maatschappelijke Dienstverlening/Wijkteams Enschede (bezoldigd) Docent Governance Dynamics bij UMIO, Businessschool Universiteit Maastricht (bezoldigd) Docent en mentor bij Mentor Connector (BV) (docent: bezoldigd, mentor: onbezoldigd) Docent opleiding Commissarissen Publieke Sector, Public Academy (BV) (bezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 3 november 2017 Herbenoemd: 3 november 2021 Einde tweede termijn: 3 november 2025
Rol	Voorzitter vanaf 3 november 2017 tot 3 november 2025 Lid governance- en remuneratiecommissie Vertrouwenspersoon ondernemingsraad Periodiek overleg met ondernemingsraad
Profiel	Sociaal domein en HRM

De heer R.W.M. Takken

Persoonlijke gegevens

Geboortejaar	1956
Functie	Managing partner en CFO Kollektiv Ventures en Betty
Nevenfuncties	Secretaris Sociëteit 'De Unie' (vereniging) (onbezoldigd) Lid Verantwoordingsorgaan Philips Pensioenfonds (bezoldigd) Penningmeester DaMaSa (onbezoldigd)

Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen

Benoeming	Benoemd: 1 september 2017 Herbenoemd: 1 september 2021 Einde tweede termijn: 1 september 2025 Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Voorzitter auditcommissie Periodiek overleg met Centrale Bewonersraad
Profiel	Financiën en Bedrijfseconomie

7.6.1.4 Conclusie samenstelling

Als RvC zijn we van oordeel dat onze raad voldoende divers is als het gaat om deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving in onze profielschets.

7.6.2 Functioneren

7.6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Onze RvC is zo samengesteld, dat wij als leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen we als raad onze taak naar behoren vervullen. Als leden van de raad hebben we geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van deltaWonen. Hierdoor waarborgen we dat wij op een onafhankelijke wijze tot een oordeel kunnen komen.

Onafhankelijkheidsverklaring

Begin 2025 hebben we als leden van de RvC een onafhankelijkheidsverklaring getekend, waarin de (wettelijke en statutaire) onverenigbaarheden zijn opgenomen. Ook hebben we als commissarissen een overzicht ingevuld met onze nevenfuncties. In de vergadering van maart 2025 hebben we de onafhankelijkheid van de RvC-leden vastgesteld. Hierbij hebben we getoetst aan de 'open norm' uit de Woningwet.

Integriteitsscreening

Vanaf de inwerkingtreding van de herziene Woningwet worden leden benoemd en herbenoemd na een positieve zienswijze van de minister. Dit komt voort uit een goed doorlopen fit- en propertest. Aanvullend daarop doorlopen alle commissarissen een extra (integriteits)screening. Deze screening wordt uitgevoerd door een extern bureau.

Integriteitsverklaring

Als leden van de RvC tekenen we een integriteitsverklaring, waarin we verklaren dat wij ons binden aan de gedrags- en integriteitscode en deze zullen toepassen.

Belangenverstrengeling

DeltaWonen wil elke vorm en schijn van belangenverstrengeling met de leden van de RvC vermijden. Ons reglement bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is ook de handelswijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2025 waren er geen transacties met leden van de RvC die tegenstrijdige belangen opleverden. Ook vervulde geen van ons een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad.

Vastgoedbezit

Binnen de RvC zitten commissarissen met vastgoedbezit. We hebben hier eerder als RvC over gesproken en geconstateerd dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen. Ook tijdens het werving- en selectieproces van nieuwe commissarissen in 2025 is aandacht besteed aan het vastgoedbezit van commissarissen. Verder hebben we samen met de bestuurder in januari 2025, in verband met de vaststelling van de onafhankelijkheid in de vergadering van maart 2025, het formulier 'Inventarisatie vastgoedbezit' ingevuld.

Leningen en garanties

De woningcorporatie heeft aan leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet onder het bezoldigingsbeleid vallen.

7.6.2.2 Aanspreekbaarheid

Als leden van de RvC hechten we grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot ons wenden wanneer daartoe aanleiding is.

7.6.2.3 Informatievoorziening

Om onze toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, lieten we ons als RvC in 2025 regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren. De verkregen informatie had betrekking op de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders.

Rapportages

Als RvC ontvangen we ieder kwartaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. In deze rapportages staan de prestaties en informatie over de realisatie en de eindejaarsprognose in relatie tot de ambitie. We laten ons ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Bijvoorbeeld door de huurdersorganisatie, de ondernemingsraad en de accountant.

Als RvC vinden we het belangrijk in verbinding te blijven met de interne en externe stakeholders binnen onze toezichthoudende rol (zie hoofdstuk 7.5). Ook halen we als leden van de RvC zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes, de pers, diverse (sectorgerelateerde) bijeenkomsten en eigen netwerkcontacten.

7.6.2.4 Introductieprogramma

Het introductieprogramma voor nieuwe leden van onze RvC maakt onderdeel uit van het introductie- en opleidingsprogramma. Onze commissarissen die in 2025 zijn aangetreden hebben dit programma doorlopen.

7.6.2.5 Lidmaatschappen

Als leden van de rvc zijn we lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

7.6.2.6 Zelfevaluatie

In 2025 hebben we als RvC onze jaarlijkse zelfevaluatie laten begeleiden door een externe, onafhankelijke partij. De evaluatie bestond uit interviews met RvC-leden en sleutelfunctionarissen, document-review en een plenaire sessie. Dit gaf een scherp beeld van waar we als raad staan in een periode van wisselingen in onze samenstelling. De uitgangspunten bij onze evaluatie waren onze kernopdracht en de kernwaarden (professioneel, verbindend, verrassend en respectvol).

Voor ons als RvC blijven onze huurders richtinggevend. Door middel van projectbezoeken en ontmoetingen in de wijk verdiepen we ons begrip van wat er speelt, met oog voor balans tussen zichtbaarheid en belasting van de organisatie. Deze aanpak verankeren we in de jaaragenda 2026.

In 2025 hebben we het belang van diversiteit in perspectieven en een cultuur van openheid benadrukt, waarbij we naast verantwoording en beheersing ook bewust ruimte maken voor toekomstgerichte dialoog. Een belangrijk inzicht is de behoefte aan een betere balans tussen onze drie rollen (toezichthouder, sparringpartner, werkgever). We benutten commissies nadrukkelijker als inhoudelijke voorportalen en bewaken een gebalanceerde agenda, zodat strategie en thema's als 'Wonen' en 'Duurzaamheid' structureel de aandacht krijgen.

De opvolging borgen we via een geprioriteerde actielijst en periodieke reflectiemomenten in de RvC-vergaderingen, inclusief aandacht voor *onboarding* en teambuilding in de vernieuwde raad. Zo blijven we als RvC professioneel en lerend werken aan toezicht dat zichtbaar bijdraagt aan de maatschappelijke opgave van deltaWonen.

7.6.2.7 Permanente educatie

Samen met de bestuurder blijven we als RvC onze kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Begin 2025 hebben we als RvC het 'Opleidingskader 2025' (als onderdeel van de notitie 'Functioneren RvC') vastgesteld. Met de bestuurder hebben we hierover afspraken gemaakt in het jaarlijkse planningsgesprek. Als commissarissen volgen we zowel apart als samen met de bestuurder op basis van dit opleidingskader en afspraken diverse trainingen en/of opleidingen. Zo hebben we op 21 maart 2025 de kennissessie 'Frauderisico's en integriteit' gevolgd (zie hoofdstuk 7.3.2.2).

Als leden van de RvC voldeden we (ruim) aan de Permanente Educatie-systematiek van Aedes/VTW. In onderstaande tabel staan de behaalde PE-punten per commissaris.

Naam commissaris	PE-norm 2025	PE-behaald 2025	Overschot/ tekort 2024	Voldaan	Overschot/ tekort 2025
De heer B.P. Hidding	0	0	n.v.t.	Ja	n.v.t.
Mevrouw M.C.E. van der Vleuten	5	8	5	Ja	5
Mevrouw F.J. Siderius	5	7	4	Ja	5
Mevrouw J. Wakker	5	7	3	Ja	5
De heer R. Scholten	4	13	n.v.t.	Ja	5
De heer G. Ankoné	1	5	n.v.t.	Ja	4
De heer H.B.A. Grootelaar	5	12	0	Ja	n.v.t.
De heer R.W.M. Takken	5	10	5	Ja	n.v.t.

In 2025 behaalde de bestuurder 5 PE-punten. Hij volgde de kennissessie 'Frauderisico's en integriteit' (2 PE-punten) en nam deel aan de gezamenlijke bijeenkomst 'RvC's corporaties: realisatiekracht woningbouw' (3 PE-punten). De bestuurder voldeed daarmee aan de 'Kaders Permanente Educatie' van Aedes. Hierin staat dat de bestuurders jaarlijks 36 PE-punten moeten behalen of 108 over de laatste 3 jaar. De bestuurder behaalde over de periode 2023-2025 in totaal 116 punten.

7.7 Bezoldiging

Als RvC onderschrijven we de uitgangspunten die in de VTW-beroepsregel worden gehanteerd. De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2025 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging: voorzitter 12% en lid 8% van de WNT-beroepsregel.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de corporatie. DeltaWonen valt in bezoldigingsklasse G. De bezoldiging van de commissarissen bedroeg in 2025:

	Vergoeding 2025	VTW-advies 2025	WNT 2025
Voorzitter	€27.600,-	€27.600,-	€34.500,-
Lid	€18.400,-	€18.400,-	€23.000,-

Naast de bezoldiging stelt deltaWonen middelen beschikbaar voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (Permanente Educatie) en evaluatie. Ook vergoedt de woningcorporatie de onbelaste kosten die wij als individuele commissarissen maken voor onze functie bij deltaWonen. DeltaWonen heeft een aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van onze functie en betaalt de kosten hiervan.

Bij deltaWonen ontvangt de commissaris in opleiding ook een vergoeding. Op jaarbasis is dat voor 2025 een bedrag van €4.000,-.

7.8 Commissies en vergaderingen

Als RvC hebben we in 2025 vier keer vergaderd volgens een vooraf vastgesteld schema. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de bestuurssecretaris, de concerncontroller van deltaWonen en de leden van het managementteam aanwezig. Deze laatste partij was echter niet aanwezig bij de onderwerpen van de governance- en remuneratiecommissie. Op 14 november vond een interne vergadering van alleen leden van de RvC plaats, waarbij onder andere is gesproken over de beoordeling van de bestuurder en het actualiseren van de notitie 'Functioneren RvC'. In de notulen van dit overleg staan voor 2026 de afspraken over het beoordelingskader van de RvC, het opleidingskader, acties uit de zelfevaluatie 2025 en de aandachtspunten bij het toezichthouden.

Onderwerpen worden geagendeerd op basis van een governance-jaaragenda die we als RvC jaarlijks vaststellen. De zittende leden van onze RvC woonden de vergaderingen van de raad bij. Geen van ons was frequent afwezig.

Hieronder staat een overzicht van de (belangrijke) onderwerpen die we als RvC in 2025 tijdens de reguliere en extra vergaderingen hebben behandeld.

7.8.1 (Belangrijke) onderwerpen behandeld door RvC

Vanuit de auditcomissie

Onderwerp	Ter
Vastgoed:	
- Actualiteit projectrisico's, realiseren van de Nationale prestatieafspraken (vergunningen, bouwkosten, capaciteit aannemers);	info
- Herstructureringsprojecten	besluitvorming
Fasedocumenten:	
- Realisatiebesluit Havezate Zwolle;	besluitvorming
- Realisatiebesluit Nieuwstad Zwolle;	besluitvorming
- Investeringsbesluit Ruusbroeckstraat;	besluitvorming
- Investeringsbesluit Broekswetering;	besluitvorming
- Investeringsbesluit Stationskwartier, HOED, vlek DZ	besluitvorming
- Diverse startnotities projecten	info
Voortgang en bevindingen audits Concerncontrol 2024 en auditplanning 2025;	info en besluitvorming
3e-lijnscontroleplan 2025	info
Jaarverslag en jaarrekening 2024	besluitvorming
Investeringsstatuut	besluitvorming
Actualisatie portefeuillestrategie	besluitvorming
Informatiebeveiliging;	info
Digitaal vakmanschap	info
Actualisatie reglement financieel beleid en beheer	besluitvorming
Opdrachtbevestiging BDO-controlle boekjaar 2025 en planning selectie nieuwe accountant	besluitvorming
Financieel toetsingskader 2026	besluitvorming
Meerjarenbegroting 2026-2035 (vaststellen begroting 2026)	besluitvorming
Treasury jaarplan 2026	besluitvorming
Interimcontrole 2025 en de reactie van de bestuurder	info
Visie op inkoop en aanbesteding	info

Vanuit de governance- en renumerationcommissie:

Onderwerp	Ter
Functioneren RvC 2025	info
Onafhankelijkheid en nevenfuncties RvC	besluitvorming
Onafhankelijkheid en nevenfuncties bestuurder	besluitvorming
Naleving Governancecode 2024	info
Stakeholdersverantwoording 2024	info
Beoordelingskader bestuurder 2025	besluitvorming
Rooster van aftreden RvC	besluitvorming
Herbenoeming commissaris M. van der Vleuten	besluitvorming
Herbenoeming commissaris F. Siderius	besluitvorming
Benoeming commissaris R. Scholten	besluitvorming (buiten vergadering)
Benoeming commissaris G. Ankoné	besluitvorming (buiten vergadering)
Benoeming commissaris (voorzitter RvC) B. Hidding	besluitvorming
Rapportage klokkenluidersregeling 2024	info
Profielschets RvC inclusief aanpassingen CBR	besluitvorming
Belangenafweging bij instemming nieuwe nevenfunctie	besluitvorming
Bestuurs- en directiereglement	besluitvorming
Dechargeverklaring commissarissen	besluitvorming
Implementatie Governancecode 2025 en besluitvorming actiepunten RvC	besluitvorming
Verbindingenstatuut	besluitvorming
Vergoeding bestuurder 2025 en 2026	besluitvorming
Beoordeling verenigbaarheid commissaris	besluitvorming
PE RvC 2025 en 2026	besluitvorming
Vergoeding RvC 2026	besluitvorming
Governance jaaragenda RvC 2026	besluitvorming
Aandachtspunten: integriteit/soft controls, belastbaarheid organisatie, positie huurder	info

Overige punten:

Onderwerp	Ter
Huurverhoging 2025	info
Jaarverslag klachtenadviescommissie 2024	info
Prestatieafspraken jaarschijven 2026 drie gemeenten	info
Implementatie Governancecode Woningcorporaties: verantwoording klachtafhandeling aan RvC en in jaarverslag deltaWonen	besluitvorming
Handreiking Integriteit/fraude woningcorporaties	info

Vaste agendapunten bij elke reguliere vergadering in 2025 waren (ter bespreking): integriteit, (schijn van) belangenverstengeling/nevenfuncties commissarissen en bestuurder, de kwartaalrapportages, aandachtspunten bij het toezichthouden 2025, VTW/Aedes, Centrale Bewonersraad, evenementen/festiviteiten (deelname RvC), reflectie commissaris in opleiding en verslagen RvC-vergadering en commissies RvC (voor zover vergaderd).

In het vooroverleg (zonder bestuurder) voorafgaand aan elke RvC-vergadering hebben we keuzes gemaakt over de onderwerpen, waar we als raad in de vergadering uitgebreider bij stilstonden.

7.8.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact tussen ons als RvC en de Centrale Bewonersraad (CBR) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de CBR zijn benoemd. Er is regelmatig telefonisch contact geweest met de waarnemend voorzitter en de secretaris van de CBR. We spraken elkaar op de stakeholdersdag. Op 18 december is gesproken over de bezetting van de CBR, de samenwerking tussen de CBR en deltaWonen, het proces van prestatieafspraken, de ondersteuning door de Woonbond en de informatie vanuit de RvC. Ook waren huurderscommissarissen aanwezig bij vier bestuursvergaderingen van de CBR.

Daarnaast spraken we elkaar dit jaar regelmatig tijdens de wervingsprocedures van de twee nieuwe leden van de RvC, namelijk een huurderscommissaris en de voorzitter van de RvC. De selectiecommissie bestond bij beide vacatures uit een afvaardiging van de CBR, een delegatie van de RvC en de bestuurder van deltaWonen.

Als RvC constateren we dat de CBR haar rol voortvarend probeert op te pakken. Zo heeft de CBR dit jaar veel geïnvesteerd in de werving van nieuwe bestuursleden. Zowel de huurders als deltaWonen hebben belang bij een goed functionerende huurdersorganisatie en we zullen de CBR dan ook ondersteunen waar nodig.

Daarnaast worden we tijdens elke RvC-vergadering door de bestuurder en directeur Wonen geïnformeerd over ontwikkelingen bij de CBR en het overleg met de CBR.

7.8.3 Overleg met de ondernemingsraad

Onze voorzitter en een lid van onze raad hebben in 2025 twee keer met de Ondernemingsraad gesproken. Op 20 juni in de vorm van een 'benen op tafel-overleg', waarbij gesproken is over de stelling 'In een tijd van onvoorspelbare veranderingen moet onze corporatie radicaler durven kiezen - ook als dat betekent dat we sommige taken tijdelijk laten vallen'. Op 12 december spraken we de Ondernemingsraad tijdens een vergadering waarbij de Ondernemingsraad terugblikte op 2025 en vooruitkeek naar 2026. Verder spraken we over de samenwerking tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder. De gesprekken met de Ondernemingsraad zijn gevoerd in de geest van de kernwaarden en de Governancecode. Als RvC zien we een Ondernemingsraad die zichzelf serieus neemt en een goede samenwerking tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder, met als kenmerken 'constructief', 'positief', 'samen', 'betrokken' en 'open'.

7.9 Slotverklaring

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2025 opgesteld met daarin ook de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening 2025 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. Als RvC kunnen we ons verenigen met de jaarstukken van het bestuur. Wij verlenen het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stellen de jaarrekening vast.

De middelen van deltaWonen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten vonden alleen plaats ten behoeve van de volkshuisvesting en leefbaarheid. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Als RvC en als individuele leden verklaren we dat we integer en onafhankelijk hebben gehandeld.

8. Financieel beleid en bedrijfsvoering



8.1 De resultaten

DeltaWonen is een financieel gezonde organisatie. Het jaar 2025 hebben we afgesloten met een positief resultaat na belasting van € 193,3 miljoen. Dit positieve resultaat komt deels voort uit een positief operationeel resultaat, maar wordt grotendeels veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed. In 2025 bedroeg de niet-gerealiseerde waardeverandering € 195,3 miljoen. Deze stijging is voor een groot deel het gevolg van gestegen leegwaardes als gevolg van aanhoudende schaarste in de huursector. Dit wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht. De waardestijging heeft geen invloed op de kasstromen en raakt daardoor onze operationele activiteiten niet.

Voor het realiseren van onze ambitie maken we gebruik van het genormaliseerde bedrijfsresultaat. In 2025 komt deze uit op € 32,7 miljoen positief. Dit is het resultaat van kosten en opbrengsten die wij maken met de gewone bedrijfsuitoefening in het kader van verhuur. In 2024 bedroeg deze € 30,0 miljoen positief. In het genormaliseerde bedrijfsresultaat laten we alle kosten en opbrengsten met betrekking tot verkoopopbrengsten, niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de onrendabele toppen (projectontwikkeling en verduurzaming), vennootschapsbelasting en deelnemingen buiten beschouwing, zodat we een beter inzicht krijgen in het resultaat uit onze verhuur- en beheeractiviteiten.

De winst-en-verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling. Daarbij worden de opbrengsten en kosten van onze verschillende activiteiten gesplitst per activiteit. Om de functionele indeling te realiseren, is het toerekenen van kosten naar de diverse activiteiten noodzakelijk. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de financiële prestatie van iedere activiteit bijdraagt aan het totaalresultaat van deltaWonen.

Om u een beeld te geven van de resultaten uit onze kosten en opbrengsten lichten wij deze hieronder toe op basis van de categoriale indeling. Voor de resultaten op basis van de functionele indeling verwijzen wij u naar de jaarrekening. In onderstaande tabel is de totstandkoming van het genormaliseerde bedrijfsresultaat weergegeven:

(x € 1.000)	2025	Begroting 2025	2024
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	115.065	116.280	107.816
Opbrengsten servicecontracten	4.598	5.743	2.982
Overige bedrijfsopbrengsten	1.351	1.734	1.326
Totaal bedrijfsopbrengsten	121.014	123.758	112.124
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	622	754	482
Lonen en salarissen	13.377	14.706	12.527
Sociale lasten	2.184	2.138	2.090
Pensioenlasten	1.601	1.694	1.375
Onderhoudskosten	33.696	39.833	33.300
Leefbaarheid	701	870	794
Lasten servicecontracten	4.381	5.508	2.589
Overige bedrijfslasten	17.914	16.362	15.916
Totaal bedrijfslasten	74.475	81.865	69.073
Bedrijfsresultaat	46.539	41.893	43.051
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	51	30	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.921	15.895	13.060
Saldo financiële baten en lasten	13.870	15.865	13.021
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	32.669	26.028	30.030

De resultaten ten opzichte van de begroting

Het genormaliseerde bedrijfsresultaat van € 32,7 miljoen komt € 6,6 miljoen hoger uit dan we hadden begroot. De bedrijfsopbrengsten liggen lager met name door lagere huuropbrengsten en lagere opbrengsten uit servicecontracten (€ 2,7 miljoen).

De huuropbrengsten worden verderop in deze paragraaf toegelicht. Bij de servicecontracten liggen de opbrengsten lager als het gevolg van een lager verbruik vanwege een zachte winter in 2024/2025. Tegenover de lagere opbrengsten staan ook lager dan begrote bedrijfslasten. De lagere bedrijfslasten worden met name veroorzaakt door lagere personeelslasten (€ 1,3 miljoen), lagere onderhoudslasten (€ 6,1 miljoen), maar hogere overige bedrijfslasten (€ 1,6 miljoen). De financiële baten en lasten vallen lager uit (€ 2,0 miljoen). Daarnaast zijn er enkele kleinere verschillen.

De lagere onderhoudslasten van € 6,1 miljoen zijn met name het gevolg van lagere onderhoudslasten voor planmatig onderhoud (€ 6,2 miljoen) door een andere programmering van projecten met overloop naar 2026, een lager deelnemerspercentage van projectenrenovatie van badkamer, keuken en/of toilet en het draaien van een efficiënter programma. Bij reparatieonderhoud vallen de lasten ook lager uit (€ 0,8 miljoen). Dit wordt onder andere veroorzaakt door minder verzoeken tot een reparatie en een lager bedrag per reparatie door minder uitschieters dan in 2024. Verder is er enigszins te hoog begroot. Het mutatieonderhoud laat daarentegen een stijging zien. Voor het mutatieonderhoud geldt dat de begroting voor 2025 is gebaseerd op een te laag bedrag per mutatie. Voor 2025 zijn herziene prijzen afgestemd met de ketenpartners, die hoger uitvallen dan bekend was ten tijde van het maken van de begroting. Daarnaast is geen rekening gehouden met individuele renovaties van badkamers, keukens en toiletten die tot 2025 werden geactiveerd en nu in de kosten vallen.

De hogere overige bedrijfslasten worden voornamelijk veroorzaakt door de hoger dan begrote inhuur personeel (€ 0,8 miljoen), huisvestingskosten (€ 0,5 miljoen), waaronder een incidentele asbestverwijdering, automatiseringskosten (€ 0,2 miljoen) en lasten verhuur- en beheeractiviteiten (€ 0,3 miljoen). De obligoheffing WSW valt daarentegen aanzienlijk lager uit dan begroot (€ 0,8 miljoen). Daarnaast zijn er diverse kleinere afwijkingen.

Het resultaat na belasting bestaat uit ons genormaliseerde bedrijfsresultaat plus het resultaat uit verkoop van vastgoed en projectontwikkeling, vennootschapsbelasting, resultaat deelneming en de verandering in de marktwaarde van ons vastgoed. Dit is in de onderstaande tabel weergegeven, waarbij zichtbaar is hoe het resultaat zich verhoudt ten opzichte van de begroting.

(x € 1.000)	2025	Begroting 2025	2024
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	32.669	26.028	30.030
Resultaat verkoop en projectontwikkeling	-26.877	-43.985	-19.438
Fiscale aspecten en resultaten deelneming	-7.791	-7.014	-6.728
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	195.281	53.871	193.872
Resultaat na belasting	193.281	28.900	197.736

Het resultaat na belasting komt uit op € 193,3 miljoen positief, terwijl in de begroting was uitgegaan van een resultaat van € 28,9 miljoen positief. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardering, waar deltaWonen geen tot weinig invloed op heeft.

Het resultaat verkoop en projectontwikkeling komt € 17,1 miljoen lager (positief) uit dan begroot. Dit komt met name doordat de lasten vanuit de projecten (verantwoording onrendabele top - hierna ORT) € 16,2 miljoen lager uitkomen. Voor de nieuwbouwprojecten komt de ORT als gevolg van de hogere marktwaardes van ons bezit uit op € 4,9 miljoen, wat € 28,9 miljoen lager is dan begroot. Bij de renovatieprojecten ligt de ORT met € 23,6 miljoen aanzienlijk hoger dan de € 11 miljoen die was begroot.

De verkoopopbrengst van € 0,8 miljoen heeft een gering positief effect op het resultaat verkoop en projectontwikkeling. Er waren vanwege het uitgangspunt 'Geen verkopen, tenzij ...' voor 2025 geen verkopen begroot. Ten slotte vallen de opbrengsten vanuit de geactiveerde productie als gevolg van achtergebleven nieuwbouw en het later starten van projecten € 1,4 miljoen lager uit.

Het (negatieve) fiscale resultaat bestaat uit een acute belastinglast en de afname van de belasting-latentie en komt voor 2025 uit op € 7,8 miljoen. In de begroting is rekening gehouden met een fiscale last van € 7,0 miljoen. De verwachte fiscale winst voor 2025 bedraagt € 29,1 miljoen (2024: € 26,2 miljoen winst). De acute belastinglast 2025 bedraagt hierdoor daarom € 7,5 miljoen. In 2024 bedroeg de acute belastinglast € 6,8 miljoen. Bij aangifte bleek de acute belastinglast echter € 6,5 miljoen te zijn. Het verschil tussen de fiscale positie 2024 en de aangifte 2024, te weten € 0,3 miljoen, is verwerkt als een bate in de VpB-last van 2025.

De niet-gerealiseerde waardeverandering wordt voor een groot deel bepaald door de autonome mutatie, waarop deltaWonen geen invloed heeft. Het zijn marktomstandigheden die zorgen voor een positieve of negatieve autonome mutatie. De autonome mutatie over 2025 bedraagt € 128,4 miljoen positief (4,93% stijging ten opzichte van de marktwaarde van vorig jaar). Een bedrag van € 66,9 miljoen is het gevolg van voorraadmutaties en (gewijzigde) vastgoedgegevens.

De markt in 2025 laat twee duidelijke verschillen zien qua koper profielen. Enerzijds is er het buitenlandse kapitaal, de family-offices en particuliere beleggers die kleinschalige portefeuilles of enkele objecten kopen om dit te gaan uitponden. Daarbij ligt een sterke voorkeur op goede kwaliteit appartementen in de randstad enerzijds, of eengezinswoningen anderzijds. De huurinkomsten liggen bij deze objecten relatief laag ten opzichte van de leegwaarde, waardoor een hoog rendement op het eigen vermogen gerealiseerd kan worden. Op de nieuwbouwmarkt zijn vooral Nederlandse pensioenfondsen actief met grote mandaten. Daarbij wordt ingezet op nieuwbouwappartementen in de grote steden, veelal relatief kleinschalig, met een hogere kwaliteit en bijvoorbeeld een BREEAM in use excellent certificaat. Deze beleggingen worden als relatief risico vrij gezien, gelet op de betaalbaarheid van de huren en de potentie die veelal met uitponden gerealiseerd kan worden na 20 à 25 jaar.

Als gevolg van de wet betaalbare huur is het huuraanbod gekrompen. Dit heeft een sterk prijsopdrijvend effect in de vrije sector. Tegelijkertijd zijn ook de verkoopprijzen van woningen in 2025 verder gestegen. Met nog altijd een groot tekort aan woningen blijft het fundament onder de woningmarkt sterk. Overheidsbeleid, zoals het afschaffen van het FBI-regime, de renteaftrekbeperking en de pensioenfondsvrijstelling leiden er wel toe dat buitenlandskapitaal haar weg moeilijker weet te vinden naar Nederlandse nieuwbouwwoningen. Het resultaat is daardoor niet zozeer een daling van de aanvangsrendementen, maar als gevolg van stijgende markthuren is een duidelijke trend zichtbaar van snel stijgende transactieprizen per vierkante meter voor nieuwbouwontwikkelingen in de G4. In het geval van grote middenhuurprojecten is deze ontwikkeling minder duidelijk zichtbaar, maar daar dalen aanvangsrendementen weer onder de 4% BAR V.O.N. gelet op het relatief beperkte risico en de mogelijkheid om snel grote mandaten te kunnen invullen.

Een nadere toelichting op de marktwaarde en de autonome mutatie is opgenomen in de jaarrekening, onderdeel 'marktwaarde' (paragraaf 9.5.2 en 9.5.3).

De resultaten ten opzichte van voorgaand boekjaar

Hieronder lichten we de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2025 en 2024 toe. Voor de toelichting op de winst-en-verliesrekening op basis van de functionele indeling en de gegevens van de balans verwijzen wij naar de jaarrekening 2025. De daling van het jaarresultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) vanwege:

Hogere huuropbrengsten	7.249
Hogere opbrengsten servicecontracten	1.617
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	25
Hoger verkoopresultaat	506
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.409
	10.806

Minder resultaat (x € 1.000) vanwege:

Lagere geactiveerde productie eigen bedrijf	302
Hogere afschrijvingen	140
Hogere lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.169
Hogere onderhoudslasten	396
Hogere overige bedrijfslasten	1.905
Hogere overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportef.	7.644
Hogere lasten servicecontracten	1.792
Hogere financiële baten en lasten	850
Hogere vennootschapsbelasting	1.063
	15.261

Per saldo lager resultaat 2025	4.455
---------------------------------------	--------------

Toelichting bij de resultaten

Het resultaat over 2025 ligt € 4,5 miljoen lager dan voorgaand boekjaar (€ 197,7 miljoen). Hieronder worden de belangrijkste verschillen per onderdeel toegelicht.

Huuropbrengsten

De stijging in de huuropbrengsten met € 7,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- de jaarlijkse huurverhoging (€ 5,2 miljoen): de huurverhoging per 1-7-2024 (5,33%), die nog een halfjaar doorwerkt in 2025 en de huurverhoging per 1-7-2025 (4,4%) leveren per saldo hogere huuropbrengsten op dan de opbrengsten in 2024;
- oplevering van nieuwbouwwoningen (€ 1,7 miljoen);
- harmonisatie op basis van mutaties (€ 0,3 miljoen).

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 voor woningen en woongebouwen was 4,4%. De verhoging voor de bedrijfsruimten bedroeg gemiddeld 4,1% op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens geldende huurovereenkomst. Voor de huurderiving geldt dat deze ten opzichte van voorgaand jaar met 4% is afgenomen. Deze bedraagt in 2025: 0,70% (2024: 0,78%).

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn in 2025 nagenoeg gelijk aan 2024. Er zitten echter wel verschillen in de opbrengsten. De opbrengsten uit zonnepanelen (€ 118K) en de opbrengsten EPV (€ 38K) zijn toegenomen, terwijl de niet-gespecificeerde overige opbrengsten (€ 121K) en de teruggevorderde pro rata btw (€ 10K) afnemen.

Afschrijvingen

Door investeringen in 2024, waaronder met name de aankoop van het pand aan de Veerallee 30 en hardware, nemen de afschrijvingen toe. Afschrijvingen vinden plaats met ingang van het jaar volgend op het jaar van aanschaf en liggen € 140K hoger dan in het voorgaande boekjaar.

Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Investeringen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Specificatie vastgoed in ontwikkeling	Bedragen (x € 1.000)
ORT's besluiten 2025	
P1161 - Tippe Veld B4	-
P1162 - Tippe Veld E1	-
P1583 - VEX Havezate fase 1	-
P1995 - Havezate GREX FASE 1	4.289
P1608 - Nieuwstad	-
Totale ORT genomen realisatiebesluiten	4.289
Stand voorziening 31-12-2024	8.205
ORT nieuwe realisatiebesluiten 2025	4.289
Vrijval voorzieningen door actualisatie einde boekjaar	-/- 1.459
Geactiveerde kosten lopende projecten (onttrekkingen)	-/- 7.725
Stand voorziening 31-12-2025	3.310

De waardeverandering wordt veroorzaakt door de onrendabele top (ORT), die ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van een investering lager ligt dan de totale investeringskosten. Bij nieuwbouwprojecten wordt de ORT vastgesteld op het moment van de goedkeuring van het fasedocument 'realisatie'. Vervolgens worden de ORT's van de lopende projecten geactualiseerd per balansdatum. In 2025 is voor vijf projecten (2024: negen projecten) goedkeuring gegeven aan het fasedocument 'realisatie'.

De gehanteerde marktwaarden in de realisatiebesluiten zijn in 2025 allen gebaseerd op extern uitgevoerde taxaties. De marktwaarde wordt na realisatiebesluit jaarlijks bijgesteld. In 2025 is hierbij de mutatie gebaseerd op gemiddelde marktwaardes van opgeleverde projecten, waarbij ook rekening wordt gehouden met de gemiddelde stijging van ons vastgoed in exploitatie, voortkomend uit een autonome stijging. Deze autonome stijging was voor 2025: 4,93% en voor lopende projecten resulteert dit in een vrijval van de voorziening van € 1,5 miljoen.

Naast de vrijval van voorzieningen is ook sprake van overige waardeveranderingen. Dit betreft mutaties van projecten die in een vergevorderd stadium, dan wel opgeleverd zijn, waarbij de voorziening al voor 2025 is onttrokken. Deze waardeveranderingen zijn +/- € 2,1 miljoen. Hiermee komt de jaarlast, in het kader van de ORT op nieuwbouw, (nieuwe realisatiebesluiten, vrijval voorzieningen en overige waardeveranderingen) uit op € 4,9 miljoen (2024: € 6,0 miljoen).

Definitieve ORT van opgeleverde nieuwbouw 2025	
P1155 - Breezicht- Noord 3 SH	-
P1612a - Het Buyten Wijthmen (8 opgeleverde woningen 2025)	204
P3810 - Molenstraat - Vloeddijk	837
P3819 - Groene Buren	863
P3820 - Anjerstraat/Rozenstraat	892
P3830 - Permanente flex huisvesting Kampen	2.140
Totaal ORT oplevering	4.935

In 2025 zijn zes projecten opgeleverd, waarvan twee in Zwolle en vier in Kampen. De totale ORT op moment van oplevering komt uit op een totaal van € 4,9 miljoen.

Investerings in vastgoed in eigen exploitatie

Specificatie vastgoed in exploitatie	(x € 1.000)
Last in 2025 groter dan € 2 miljoen per complex	
ALG1020 - Berkumstraat/Berkumhof	2.210
ALG1030 - Akkerhoornweg/Middelstekamplaan	5.280
ALG3616 - Plantsoenstraat/Anjerstraat	2.061
ALG1002 - Iepenstraat/Wilgenstraat	2.655
ALG1045 - Beukenstraat/Wilgenstraat	2.019
Overig (20 complexen, individueel kleiner dan 2 miljoen)	9.410
Totale last 2025	23.635
Stand voorziening 31-12-2024	581
ORT-verduurzaming 2025	23.635
Geactiveerde kosten projecten	-/- 15.184
Stand voorziening 31-12-2025	9.032

In 2025 is voor 22 complexen een CO₂-renovatieopdracht aangegaan of een realisatiebesluit genomen, met een verwachte onrendabele top (ORT) van € 23,3 miljoen. Daarnaast lopen drie opdrachten uit 2024 door, waarvoor in 2025 een aanvullende dotatie aan de voorziening is opgenomen van € 0,3 miljoen. De totale jaarlast komt daarmee uit op € 23,6 miljoen (2024: € 15,1 miljoen).

Bij CO₂-renovaties wordt de ORT vastgesteld op het moment van goedkeuring van het fasedocument 'realisatie' of bij het aangaan van de opdracht. De stijging van de lasten ten opzichte van 2024 hangt samen met de verduurzamingsopgave, waarbij in 2025 meer, en relatief grotere projecten in realisatie zijn gegaan. Daarnaast is sprake van een beperktere stijging van de marktwaarde in verhuurde staat door de e-renovatie (exclusief autonome marktwaardestijging). Hierdoor is gemiddeld ongeveer 80% van het investeringsbedrag als onrendabel aangemerkt (2024: 65%).

De al geactiveerde kosten van lopende projecten (€ 15,2 miljoen) zijn in mindering gebracht op de voorziening. Per ultimo 2025 bedraagt de stand van de voorziening € 9,0 miljoen (2024: € 0,6 miljoen).

Onderhoudslasten

De onderhoudskosten zijn uitgesplitst naar de onderdelen niet-cyclisch onderhoud en cyclisch onderhoud. Onder het niet-cyclisch onderhoud vallen de posten dagelijks onderhoud verminderd met de dekking onderhoud in eigen beheer. Onder het cyclisch onderhoud vallen de posten planmatig onderhoud en contractonderhoud.

Dagelijks onderhoud

In onderstaand overzicht worden de gerealiseerde kosten weergegeven in relatie tot aantallen reparatieverzoeken of mutaties en de hieruit voortvloeiende gemiddelden voor 2025 en 2024.

	2025	2024
Klachtenonderhoud		
Aantal (reparatie- en serviceverzoeken)	21.629	23.269
Gemiddeld per reparatie	€ 221	€ 261
Realisatie	€ 4.780.924	€ 6.062.928
Mutatieonderhoud		
Huuropzeggingen	811	896
Gemiddeld per mutatie	€ 5.259	€ 4.802
Realisatie	€ 4.264.944	€ 4.302.597
(Dekking) overig dagelijks onderhoud		
Overig dagelijks onderhoud	€ 21.569	€ 22.781
Dekking dagelijks onderhoud	-/- € 211.121	-/- € 213.274
Onderhoud in eigen beheer	-/- € 1.495.249	-/- € 1.680.959
Realisatie	-/- € 1.684.801	-/- € 1.871.452
Subtotaal kosten Dagelijks Onderhoud	€ 7.361.067	€ 8.494.074
Onderhoudslasten in het kader van leefbaarheid*	€ 400.298	€ 360.920
Totaal onderhoudslasten (niet-cyclisch – dagelijks onderhoud)	€ 7.761.365	€ 8.854.994

**) in de jaarrekening 2025 als toegerekende kosten verantwoord in het totaal van de lasten onderhoudsactiviteiten volgens functioneel model.*

Reparatieonderhoud

De kosten van het klachtenonderhoud zijn ten opzichte van 2024 met 21% (-/- € 1,3 miljoen) afgenomen. Het relatief rustige weer, weinig schimmelklachten en de mindere regenval hebben hieraan bijgedragen. In 2024 was hierbij nog sprake van incidenteel hoge kosten als gevolg van ondergelopen kelders door hoge grondwaterstanden, waarbij het budget flink werd overschreden.

Mutatieonderhoud

De kosten van het mutatieonderhoud liggen op hetzelfde niveau als 2024, waarbij de gemiddelde kosten per mutatie met € 457,- zijn toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door een hoger aantal grote mutaties (veelal met de aanpak van een badkamer, keuken en/of toilet), stijging van de (uur)tarieven en wijziging in de toepassing van de

activeringsregels. Vanaf 2025 is hierbij strikter per mutatie beoordeeld welke uitgaven in aanmerking komen voor activering. Ongeveer € 0,4 miljoen aan kosten is hierbij in 2025 direct ten laste van het resultaat gebracht, terwijl deze uitgaven in voorgaande jaren grotendeels zouden zijn geactiveerd.

Uren eigen dienst

Voor de uren eigen dienst is de dekking nagenoeg gelijk aan 2024. Onder de dekking dagelijks onderhoud vallen de kosten die vanuit een mutatie of reparatie worden doorbelast aan de huurder.

Onderhoudslasten (cyclisch, planmatig, en contractonderhoud)

Binnen de rubriek van cyclisch onderhoud vinden we diverse kostenposten terug, waaronder investeringen in gepland onderhoud, contractuele onderhoudsdiensten en onderhoudscontributies voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Totaal betreft dit € 47,5 miljoen (2024: € 43,7 miljoen). Het grootste gedeelte betreft strategisch planmatig onderhoud en woningverbeteringen van in totaal € 43,0 miljoen (2024: € 39,8 miljoen). De overige categorieën zijn terug te vinden in hoofdstuk 9.6.6 van de jaarrekening.

Planmatig onderhoud en CO₂-renovaties

De kosten voor planmatig onderhoud en geactiveerde onderhoudskosten (CO₂-renovaties) bedragen gezamenlijk € 43,0 miljoen, tegenover een begroting van € 49,1 miljoen. Dit resulteert in een onderschrijding van € 6,1 miljoen.

De belangrijkste verklaring voor deze afwijking ligt in het uitgangspunt van realistisch begroten. In het begrotingsproces is uitgegaan van een verwachte realisatiegraad van 80%, wat op totaalniveau heeft geleid tot een interne afslag op onderhoud en activeringen van ongeveer € 11,5 miljoen, resulterend in een begroot totaalbedrag van € 49,1 miljoen.

Als gevolg van de overloop van projecten van 2024 naar 2025 en van 2025 naar 2026, projecten die geen doorgang hebben gevonden, beperkte besteding van budgetten voor zonnepanelen (door marktomstandigheden) en leefbaarheid (door het ontbreken van concrete projecten en programmering) heeft dit geleid tot ongeveer € 16,6 miljoen lagere uitgaven dan op projectniveau was begroot. Per saldo resulteert dit in een onderschrijding van € 5,1 miljoen (het verschil tussen de toegepaste afslag van € 11,5 miljoen en de feitelijke lagere uitgaven van € 16,6 miljoen). Inclusief de toegepaste afslag komt de realisatiegraad uit op ongeveer 91%, waaruit blijkt dat in het begrotingsproces sprake is geweest van een te optimistische inschatting van de uiteindelijke realisatie.

Verduurzamingsambitie

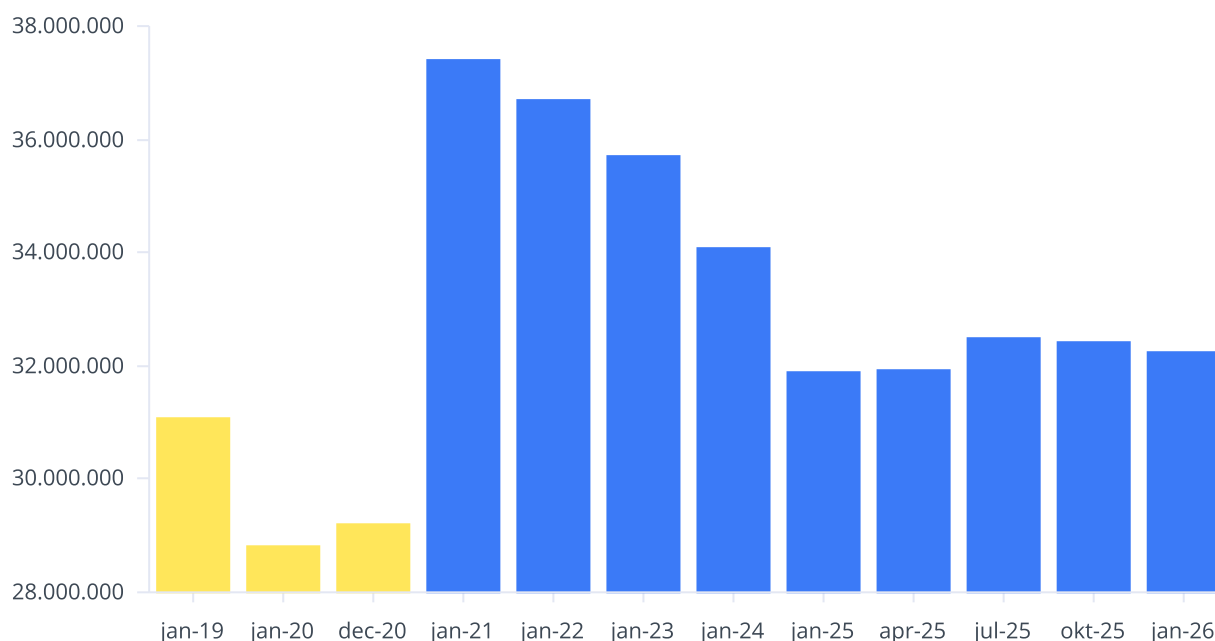
DeltaWonen heeft een ambitieuze verduurzamingsagenda, met als ultiem doel om tegen 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Dit streven benadrukt het belang van het aanpakken van woningen die momenteel nog niet voldoende duurzaam zijn.

Energielabel

Het percentage woningen zonder geregistreerd energielabel is in 2025 gedaald tot onder de 1%, terwijl dat vorig jaar nog boven de 3% lag. Voor de meeste woningen verzorgt onze vaste partner het energielabel, maar voor lastig bereikbare adressen was extra inzet van collega's van Planmatig Onderhoud nodig. Daarnaast werkt deltaWonen er met het verduurzamingsprogramma hard aan om in 2028 geen woningen meer hebben met energielabel E, F of G.

De onderstaande grafiek toont de CO₂-uitstoot volgens de oude methode "Nader Voorschrift" (geel) en volgens de nieuwe norm NTA8800 (blauw). Er is duidelijk een dalende trend te zien over de jaren heen. Hoewel er na de aanpassing in definitie een toename is te zien, blijkt uit de grafiek dat de CO₂-uitstoot als gevolg van de duurzaamheidsmaatregelen van deltaWonen afneemt. Het doel van deltaWonen is om tegen 2030 minimaal 30% minder CO₂ uit te stoten dan in 2020. Vanaf januari 2021 tot heden is de totale uitstoot met 13,75% gedaald.

CO₂ - Totale uitstoot woningvoorraad in kg/jaar



Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Door een toename van het aantal medewerkers en CAO-verhogingen zijn de personeelskosten ten opzichte van 2024 met € 1,2 miljoen toegenomen.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten komen € 2,0 miljoen hoger uit dan het voorgaande boekjaar. Dit is voor het grootste gedeelte het gevolg van:

- hogere onroerende zaakbelasting, rioolrechten en waterschapsbelasting (€ 0,4 miljoen);
- hogere exploitatiekosten vervoermiddelen (€ 0,1 miljoen);
- hogere advieskosten (€ 0,1 miljoen);
- hogere overige personeelskosten (€ 0,1 miljoen) door meer inhuur personeel;
- hogere huisvestingskosten (€ 0,4 miljoen) vanwege eenmalige asbestverwijdering en hogere huur van bedrijfsgebouwen;
- hogere automatiseringskosten (€ 0,5 miljoen) met name veroorzaakt door een vertraagde implementatie van het ERP-systeem;
- hogere overige exploitatie- en bedrijfskosten (€ 0,2 miljoen) door een hogere bijdrage VvE, kosten voor energielabels en diverse kleinere afwijkingen.

Financiële baten en lasten

Door het aantrekken van nieuwe leningen zien wij de rentelasten ook in 2025 verder toenemen.

Het saldo van de financiële baten en lasten van € 13,9 miljoen komt € 0,8 miljoen hoger uit dan in 2024 (€ 13,1 miljoen). De gemiddelde rentevoet van 2,41% in 2025 is ten opzichte van 2024 gestegen met ongeveer 39 basispunten. Dit komt omdat de kapitaalmarktrente is opgelopen en duurdere leningen zijn aangetrokken. Het verloop van de langlopende leningen wordt verderop toegelicht in paragraaf 8.5 Treasury.

Vennootschapsbelasting

De hogere acute last voor de vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt door een hoger fiscaal resultaat als gevolg van lagere fiscale onderhoudslasten. Voor 2025 komt het fiscaal resultaat uit op een winst van € 29,1 miljoen. In 2024 was dit een fiscaal resultaat van € 26,2 miljoen bij het opstellen van de fiscale positie en bij de aangifte 2024 bleek de fiscale winst € 25,2 miljoen. De fiscale winst kan niet meer worden verrekend met verliescompensatie vanuit het verleden, omdat deltaWonen geen verliescompensatie meer heeft. Hierdoor ontstaat er voor 2025 een acute belastinglast van € 7,5 miljoen. Daarnaast is het verschil tussen de fiscale positie 2024 en de aangifte 2024, te weten € 0,3 miljoen, verwerkt als bate in de VpB-last van 2025. Ten slotte is in het boekjaar 2025 de latentie afschrijvingspotentie met € 0,6 miljoen gemuteerd. Dit leidt tot een totale last voor de vennootschapsbelasting van € 7,8 miljoen.

8.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Na een forse toename van de marktwaarde in 2024 is de marktwaarde in 2025 wederom toegenomen. De schommelingen in de waardering over de jaren heen zijn fors. Zoals in paragraaf 8.1 bij de overall resultaten is toegelicht, is de rente als gevolg van het monetair beleid licht gestegen, maar zijn de inkomens ook gestegen. De toenemende schaarste in de huursector houdt aan. Dit heeft geleid tot een stijging van de koopprijzen. Particulieren maken vaker de keuze hun huurwoning te verkopen om huurregulering te ontwijken en hogere belastingen te voorkomen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect op de woningen in de vrije sector.

Voor de (woning)portefeuille van deltaWonen heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de (woning)portefeuille is met ongeveer € 226,6 miljoen gestegen naar een waarde van € 2,83 miljard. Dit betreft een waardestijging van ongeveer 8,7%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een gestegen leegwaarde gebaseerd op bovengenoemde oorzaken. Daarnaast hebben de gestegen contracthuur en de lagere exit-yield een fors positief effect op de waardering. De disconteringsvoet heeft net als in het voorgaande jaar een (gering) negatief effect op de waardeontwikkeling. De disconteringsvoet is het percentage dat wordt gebruikt om toekomstige kasstromen terug te rekenen naar de huidige waarde.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De corporatiesector rapporteert dit jaar voor de achtste keer over de beleidswaarde. Inmiddels is de evaluatie van de beleidswaarde 1.0 afgerond en is er een beleidswaarde 2.0 ontwikkeld. Begin 2024 is in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' een nieuwe systematiek gepubliceerd voor de bepaling van de beleidswaarde. Dit is de uitkomst van het doorlopen evaluatieproces van de beleidswaarde, waarin een aantal verbetervoorstellen ten aanzien van de beleidswaarde is verwerkt. De nieuwe systematiek geldt vanaf dPi 2024 (MJB 2025-2034). Voor de voorgaande begroting hebben we de nieuwe beleidswaarde al geïmplementeerd. Voor verslagjaar 2024 en 2025 moet de nieuwe beleidswaarde toegevoegd worden voor de jaarrekening (in de toelichting).

De belangrijkste wijzigingen in de berekening van de beleidswaarde (2.0) ten opzichte van de vorige beleidswaarde (1.0) zijn:

- Een sectorale disconteringsvoet;
- Looptijd van 60 jaar;
- Onderhoudsbegroting rechtstreeks opnemen in de beleidswaarde;
- Verplichte investeringen corrigeren op de waarde.

De wijziging van de beleidswaarde was voor het WSW en de Aw aanleiding om de grenswaarden van de financiële ratio's te herzien. Met een bestuurlijke brief is deltaWonen geïnformeerd over deze wijziging. Belangrijkste wijziging is dat de grenswaarden voor de LTV en solvabiliteit wijzigen van respectievelijk 85%/15% naar 70%/30%.

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

De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en is ook de grootste schattingspost van het bestuur voor de jaarrekening.

De nieuwe beleidswaarde kan bepaald worden zonder de marktwaarde te bepalen, echter blijven we de beleidswaarde beschrijven in stappen ten opzichte van de marktwaarde. Dit is puur uit gemak.

Met dit in ons achterhoofd, is de basisinput voor de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat ultimo het jaar, die tijdens de jaarrekening wordt vastgesteld en goedgekeurd.

Daarbij zoeken we in het kader van de disconteringsvoeten, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij het beleid van deltaWonen in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'beleidswaarde'.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Algemeen

De vermogenspositie bepaalt de financiële continuïteit van deltaWonen en of zij op langere termijn haar maatschappelijke taak kan invullen. Externe toezichthouders beoordelen de vermogenspositie in relatie tot onze voorgenomen activiteiten (maatschappelijke prestaties). De omvang van het eigen vermogen is echter sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed.

De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De omvang van het daarbij gepresenteerde eigen vermogen geeft een indruk van onze financiële armslag, die natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed: de beleidswaarde.

Daarmee is de marktwaarde in verhuurde staat (=balanswaardering in de jaarrekening voor het laatste jaar in 2025) geen juiste weergave van onze verdien capaciteit als woningcorporatie. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2025 en in overeenstemming met de voor 2025 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag, zoals opgenomen in de Woningwet, en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat maakt deltaWonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.603 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2024: € 1.430 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van deltaWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt tot nihil door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte

aan sociale huurwoningen (DAEB). Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een beperkt deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het verhaal bij de marktwaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van onze corporatie, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed.

Het beleidsmatige uitgangspunt dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen wordt geëxploiteerd, zoals vastgelegd in ons Portefeuille- en Assetmanagementbeleid, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we daarom niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat daarnaast ook geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

De beleidswaarde gaat uit van het eigen corporatiebeleid, zoals het huur-, onderhouds- en beheerkostenbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is ongeveer 64% (2024: 60%) van de leegwaarde. De beleidswaarde is ongeveer 33% (2024: 33%) van de leegwaarde.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 is onderstaand weergegeven.

Beleidswaarde per 31 december 2025

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	2.781.191	49.082	2.830.273
Beschikbaarheid	-403.403	-2.418	-405.821
Betaalbaarheid	-664.475	-2.368	-666.842
Kwaliteit	-607.641	-6.883	-614.524
Beheer	-64.879	-826	-65.705
Disconteringsvoet	349.220	2.522	351.742
Subtotaal aanpassingen	-1.391.177	-9.973	-1.401.151
Beleidswaarde	1.390.014	39.108	1.429.122

Verschillen beleidswaarde 2025 ten opzichte van 2024

Beleidswaarde per 31 december 2024

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	2.562.565	41.128	2.603.694
Beschikbaarheid	-271.052	-1.403	-272.455
Betaalbaarheid	-593.787	-1.395	-595.182
Kwaliteit	-590.449	-5.453	-595.902
Beheer	-61.652	-626	-62.278
Disconteringsvoet	363.878	2.515	366.393
Subtotaal aanpassingen	-1.153.062	-6.362	-1.159.424
Beleidswaarde	1.409.504	34.766	1.444.270

De beleidswaarde is in 2025 met € 15,1 miljoen gedaald ten opzichte van 2024. Deze daling heeft verschillende oorzaken met positieve en negatieve effecten. De voorraadmutaties (nieuwbouw) zorgen voor een positieve bijdrage van € 19,3 miljoen. Bijstelling van de vastgoedgegevens, met name aanpassing van de contracthuur, leidt tot een positieve impact van € 62,1 miljoen. Daarnaast is er sprake van bijgestelde parameters met name door de wijzigingen in de onderhoudsbegroting (van 15 jaar naar 60 jaar). Deze hebben een negatief effect van € 80,9 miljoen op de beleidswaarde. Tot slot zijn er nog enkele geringe methodische wijzigingen en de marktontwikkeling (veroorzaakt door met name de stijging van de sociale disconteringsvoeten) die per saldo met € 15,6 miljoen negatief de totale daling sluitend maken.

Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

Waardering op marktwaarde draagt bij aan de kwaliteit van het investeringsbeleid van deltaWonen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een maat voor het economische offer dat deltaWonen brengt voor haar maatschappelijke missie. Het is het geld dat deltaWonen "bewust laat lopen". Het verschil in beleids- en marktwaarde is ook een hulpmiddel bij het zoeken naar optimalisatie van de eigen kasstromen door toetsing daarvan aan de marktconforme kasstromen in de marktwaarde.

Door het afpellen van de verschillen kunnen we inzicht krijgen in hoeverre de offers (on)bewust worden gedaan. In ons investeringsstatuut hebben wij deze verschillen en keuzes inzichtelijk gemaakt. Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader. Daar kan het door deltaWonen gevoerde beleid tegen worden afgezet. Iedere beleidskeuze, met als gevolg dat de gepresenteerde marktwaarde niet wordt gerealiseerd, moet inhoudelijk dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd zijn. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde wordt in feite veroorzaakt door de contractuele beklemming die rust op de (verhuurde) woningen vanuit onze primaire doelstellingen en deels door inefficiëntie.

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- de **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op ons Portefeuille- en Assetmanagementbeleid en gericht op doorexploitatie en de streefhuren die passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeenten zijn gemaakt;

- de **bedrijfsmatige bestemming** wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, het sociale beheer en onderhoudskosten. Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor ons financiële toetsingskader. Een belangrijk **risico voor deltaWonen** is het **overheidsbeleid**. Omdat wij het overheidsbeleid niet direct kunnen beïnvloeden, heeft deltaWonen een aantal normen uit haar financiële toetsingskader strenger gesteld dan de normen van de externe toezichthouders. Hiermee voorkomen we dat deltaWonen bij iedere wijziging in overheidsbeleid direct moet bijsturen op de realisatie van haar plannen;
- het onrendabele deel van de **beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit** is gebaseerd op ons Portefeuille- en Assetmanagementbeleid en de daarover gemaakte afspraken met bewoners en gemeenten. De hoogte van de voorgenomen investeringen staat in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Passend leiderschap, informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

8.3 Financiële kaders

Zoals ieder bedrijf wil deltaWonen financieel gezond blijven. Om dit te toetsen, hanteren we een vaste set met financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Jaarlijks wordt het toetsingskader herijkt. Bij dit herijken is rekening gehouden met de splitsing van de DAEB en niet-DAEB activiteiten en wordt onder andere rekening gehouden met bijstellingen in de normen van de externe toezichthouders (Aw en WSW). Verder houden we rekening met de eisen die banken hanteren voor het eventueel aangaan van commerciële financiering.

In 2018 hebben de Aw en het WSW hun gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Een belangrijke wijziging daarin betrof de vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde. Na een herijking van het beoordelingskader in 2020 met de aanpassing van de norm voor de LTV en het toevoegen de dekkingsratio en de onderpandratio is het kader in 2024 wederom herzien. De aanpassing van de beleidswaarde, zoals in de vorige paragraaf is beschreven, heeft ertoe geleid dat de beleidswaarde is toegenomen. In relatie tot deze hogere beleidswaarde is de norm voor de LTV naar beneden bijgesteld en die van de solvabiliteit naar boven, waarmee de financiële ruimte en kaders voor de woningcorporaties gemiddeld genomen ongeveer gelijk zijn gebleven.

Naast de algemene normen heeft deltaWonen aan haar toetsingskader een interne norm op basis van het DrieCompartimentenModel van Finance Ideas toegevoegd. Het saldo instandhouding uit dit model geeft aan of met de operationele kasstromen voldoende middelen worden gerealiseerd om het huidige kwaliteitsniveau van ons bezit in stand te houden. Voor de overige normen hanteert deltaWonen dezelfde beleidslijnen als voorgaande jaren om financieel gezond te blijven. Dit betekent dat de aanvullende interne normen voor de gemiddelde bedrijfslasten en onderhoudskosten per verhuureenheid (vhe) ook voor 2025 gelden.

De realisatie voor 2025 en 2024 ten opzichte van het financiële toetsingskader van deltaWonen ziet er als volgt uit:

Financiële ratio	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024	Norm ¹⁾
Interest coverage ratio (ICR) geconsolideerd (TI)	2,97	2,52	≥ 1,4
Interest coverage ratio (ICR) DAEB	2,99	2,58	≥ 1,4
Interest coverage ratio (ICR) niet-DAEB ²⁾	1,20	-1,89	≥ 1,8
Loan to value op basis van beleidswaarde geconsolideerd (TI)	41%	40%	≤ 70%
Loan to value op basis van beleidswaarde DAEB	42%	40%	≤ 70%
Loan to value op basis van beleidswaarde niet-DAEB	23%	23%	≤ 70%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde geconsolideerd (TI)	62%	59%	≥ 30%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde DAEB	63%	59%	≥ 30%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde niet-DAEB	60%	56%	≥ 30%
De dekkingsratio op marktwaarde geconsolideerd (TI)	20%	23%	≤ 70%
De dekkingsratio op marktwaarde DAEB	22%	23%	≤ 70%
De dekkingsratio op marktwaarde niet-DAEB	19%	19%	≤ 70%
De onderpandratio op marktwaarde geconsolideerd (TI)	20%	23%	≤ 70%
De nominale schuld moet binnen 35 jaar betaald kunnen worden uit de netto operationele kasstroom	23 jaar	29 jaar	35 jaar
Gemiddelde bedrijfslasten per VHE ³⁾	€ 1.195	€ 992	€ 1.020
Gemiddelde onderhoudslasten per VHE ⁴⁾	€ 2.067	€ 2.169	€ 2.419

De financiële ratio's voldoen, met uitzondering van de ICR niet-DAEB, aan de externe normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW. Bij de interne normen wordt naast de ICR niet-DAEB ook niet voldaan aan de gemiddelde bedrijfslasten per VHE.

1. Dit betreffen de Aw/WSW normen, aangevuld met interne normen;
2. In de niet-DAEB tak is de operationele kasstroom (zeer) gering. Door hogere overige lasten en vennootschapsbelasting valt de kasstroom lager uit dan is begroot. Hierdoor komt de ICR voor niet-DAEB lager uit dan de norm. In de toekomstige jaren wordt de norm naar verwachting weer gehaald;
3. De norm is in lijn met de benchmark van Aedes. De norm is gebaseerd op de gemiddelde lasten gedurende de komende tien jaar. De realisatie 2025 heeft betrekking op één jaar, waarmee de periodes niet identiek zijn en niet geheel één op één zijn te vergelijken. In 2025 voldoet deltaWonen niet aan de interne norm van de gemiddelde bedrijfslasten per vhe, omdat de lasten van Verhuur- en Beheeractiviteiten fors hoger liggen dan is begroot;
4. In het financiële toetsingskader van deltaWonen is een norm vastgesteld die is gebaseerd op de gemiddelde lasten gedurende de komende tien jaar. Dit is gedaan om op hoog niveau zicht te houden op de omvang van het onderhoudsprogramma en enig gevoel te hebben op de efficiency van het proces. De onderhoudslasten kunnen van jaar op jaar echter (behoorlijk) verschillen. Daarbij heeft de realisatie 2025 betrekking op één jaar, waarmee de periodes niet identiek zijn en niet geheel één op één zijn te vergelijken.

Met het koersplan Ruimte voor Geluk borduren we voort op CO₂-neutraliteit en circulariteit uit het eerdere koersplan Groei en Geluk. De duurzaamheidsinvesteringen zijn daarmee flink verhoogd. Daarnaast nemen de onderhoudslasten op warmtevoorzieningsinstallaties toe en hebben deze ook impact op toekomstige onderhoudskosten.

8.4 Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties en beoordelingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Autoriteit woningcorporaties

Op 30 april 2025 ontvingen we de Toezichtbrief 2025 van de Autoriteit woningcorporaties. De uitgevoerde governance-inspectie leidde tot de conclusie dat deltaWonen opnieuw de risico-inschatting 'laag' krijgt voor alle onderdelen van het beoordelingskader. DeltaWonen spant zich, samen met andere partijen, in om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. Daarnaast is er ook aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen en de woonomgeving. De begroting heeft aan realisme gewonnen. Wel blijft de planrealisatie achter bij de ambitie onder andere als gevolg van de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties. Er wordt actief ingezet om meer van de ambitie te realiseren.

Met de brief van 29 november 2025 ontving deltaWonen de beoordeling van de rechtmatigheid over het verslagjaar 2024. De Autoriteit Woningcorporaties geeft aan dat deltaWonen in 2024 heeft voldaan aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, dat de WNT-normen in het verslagjaar 2024 niet zijn overschreden, dat er geen sprake is van overcompensatie en er verder geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 4 maart 2025 ontvingen we van het WSW een brief met het borgingsplafond voor 2025 t/m 2027. Hierin concludeert het WSW dat deltaWonen een financieel solide corporatie is, die op basis van een ambitieuze strategie, realistische invulling geeft aan haar omvangrijke opgave. Het overall risicoprofiel van deltaWonen wordt als laag beoordeeld. Daarmee hebben we een borgingsplafond dat de komende jaren voldoende ruimte geeft voor de geborgde financiering van onze ambitie.

8.5 Treasury

Algemeen

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van de financieringsstructuur van deltaWonen en het minimaliseren van de rentelasten.

DeltaWonen heeft een aantal organisatorische maatregelen genomen om de treasuryfunctie op een goede wijze te laten functioneren.

Treasurystatuut

Het beleid dat deltaWonen voert op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Binnen dit statuut staat de organisatie van de treasuryfunctie beschreven: de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening.

Treasurycommissie

Er is een treasurycommissie samengesteld die de treasuryfunctie uitoefent. Deze commissie bestaat uit de bestuurder, de directeur Bedrijfsvoering, de controller van Concerncontrol (3^e lijn), beide financial controllers en een extern adviseur. De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Treasuryjaarplan

Op basis van de kasstroomprognose uit de meest recente goedgekeurde begroting wordt het treasuryjaarplan opgesteld. Binnen dit plan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van deltaWonen voor het komende jaar beschreven, zoals het aflossen en aantrekken van leningen. Het treasurystatuut en de AO/IC van deltaWonen bepalen de spelregels waarbinnen treasury-activiteiten mogen worden uitgevoerd. Als acties in dit treasuryjaarplan strijdig zijn met bestaande wet- en regelgeving en/of het treasurystatuut en/of de AO/IC van deltaWonen, dan is het treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt.

In het treasuryjaarplan worden de belangrijkste treasury-acties van deltaWonen voor het komende jaar beschreven. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting en meerjarenprognoses en wordt vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen (hierna: RvC).

Door goedkeuring van het treasuryjaarplan geeft de RvC toestemming aan de bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Vanaf het moment dat het nieuwe borgingsplafond wordt vrijgegeven door het WSW wordt dit leidend voor bepaling van de beschikbare ruimte onder het borgingsplafond.

Vanwege de beleidsregel derivaten woningcorporaties en een raamovereenkomst financiële derivaten, waar banken niet mee akkoord gaan, worden geen nieuwe derivaten afgesloten ter afdekking van het renterisico. Mocht dit wel mogelijk blijken en deltaWonen dit wel wenselijk acht, dan zal een besluit hiertoe voorafgaand aan de RvC worden voorgelegd. Vanwege de WSW-beleidsregel dat alleen leningen met maximaal een stortingsdatum van 24 maanden vooruit mogen worden aangetrokken, zijn de voordelen van eventuele nieuwe payer swaps überhaupt niet meer substantieel.

Acties die niet binnen de kaders van het treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving. Daarvoor bestaat een informatieplicht aan de RvC.

Financieringsbevoegdheid treasury

DeltaWonen moet te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Zij trekt hiertoe, wanneer noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte volgens de dPi-opgaaf. DeltaWonen heeft op basis van de dPi2025 medio mei 2025 een borgingsplafond van € 824 miljoen tot ultimo 2027 ontvangen.

Treasuryactiviteiten in 2025

In 2025 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- TK 2025-01: op 20 februari 2025 is een nieuwe opslag overeengekomen op een basisrentelening van € 15,0 miljoen, die loopt bij de NWB Bank. De opslag is voor 1 jaar overeengekomen op +0,38% boven de basisrente van 2,998%;
- TK 2025-02: er is op 11 maart 2025 een fixe lening van € 20,0 miljoen aangetrokken met storting op 31 maart 2025 en een looptijd van 40 jaar. De lening is gesloten met BNG Bank op 3,359%;
- TK 2025-03: Op 13 mei 2025 is een nieuwe opslag overeengekomen op een roll-over lening van € 15,0 miljoen, die loopt bij de BNG Bank. De opslag is voor 2 jaar overeengekomen op +0,275% boven de variabele rente van 3-maands Euribor;
- TK 2025-04: op 19 juni 2025 is een nieuwe opslag overeengekomen op een basisrentelening van € 12,5 miljoen, die loopt bij de BNG Bank. De opslag is voor 1 jaar overeengekomen op +0,38% boven de basisrente van 2,86%;

- TK 2025-05: er is op 30 september 2025 een fixe lening van € 20,0 miljoen aangetrokken met storting op 27 oktober 2025 en een looptijd van 3 jaar. De lening is gesloten met BNG Bank op 2,399%.

In het treasuryjaarplan 2025 werd, met betrekking tot het jaar 2025, een mandaat voor nieuw aan te trekken financiering van € 90,7 miljoen gevraagd (behoefte € 87,7 miljoen + werkkapitaal € 3,0 miljoen). Ten opzichte van dit bedrag is in 2025 een volume van € 40,0 miljoen aan nieuwe leningen gestort. Het verschil wordt met name veroorzaakt door het niet uitgeven van de begrote kasstromen op nieuwbouw en verduurzaming van woningen.

De treasurycommissie is in 2025 driemaal bijeen geweest (4 maart, 24 juni en 28 oktober). Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder andere de actualiteiten vanuit de deelnemersraad WSW, Nationale Prestatieafspraken, marktontwikkelingen (onder andere renteontwikkelingen & wet- en regelgeving), beschikbaarheid van financiering (waaronder aanbieders), borgingsplafond, liquiditeitsprognoses DAEB en niet-DAEB, schuldrest per verhuureenheid, beoordelingskader WSW en renterisico's aan de orde. Bovendien zijn de voorgenomen transactievoorstellen besproken.

Ontwikkelingen 2025

Liquiditeit en financieringsruimte

Onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is in 2025 voor € 40,0 miljoen aan (her)financiering aangetrokken. In 2025 is voor een bedrag van € 19,9 miljoen aan leningen afgelost, waarvan € 2,0 miljoen tijdelijk op de roll-over variabele hoofdsom.

De komende jaren worden grote uitgaven gedaan op het gebied van projectontwikkeling nieuwbouw en energierenovaties bij bestaand bezit. Deze inspanningen kunnen niet verricht worden zonder het aantrekken van aanvullende leningen.

In de planningsperiode 2026-2035 heeft deltaWonen voor € 855,5 miljoen aan netto (des)investeringen begroot en wordt € 245,0 miljoen op financieringen afgelost. De benodigde financiering kan worden aangetrokken door het inzetten van borgstelling op toekomstige nieuwbouwinvesteringen en op bestaand bezit.

Financiële Instrumenten

Swapportefeuille

Een payer swap is een rente-instrument (derivaat) met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

DeltaWonen heeft per 31 december 2025 een payer swapportefeuille van € 30 miljoen bestaande uit twee derivaten afgesloten bij de BNG Bank ad. € 15 miljoen per derivaat. De swaps zijn al voor 2008 afgesloten met verschillende ingangsdata. Met het gebruik van deze swaps wisselt deltaWonen rentebetalingen uit met de bank. DeltaWonen ontvangt de rente gebaseerd op de marktrente van de bank en betaalt een vaste rente aan de bank. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Alle swaps die deltaWonen in haar bezit heeft, zijn gekoppeld aan leningen met een variabele rente gebaseerd op de marktrente.

Door het gebruik van deze derivaten heeft deltaWonen haar renterisico voor deze leningen afgedekt voor de onderliggende waarde van de derivaten (zie ook hedge-effectiviteit). De derivaten van deltaWonen bestaan uit payer swaps die uitsluitend zijn ingezet om renterisico's af te dekken.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven:

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31-12-2025	Marktwaarde 31-12-2024
BNG	€ 15 mln.	01-11-2009	01-11-2027	4,997%	- € 0,8 mln.	- € 1,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-2010	01-06-2029	4,995%	- € 1,7 mln.	- € 2,2 mln.
Totaal	€ 30 mln.				- € 2,5 mln.	- € 3,4 mln.

DeltaWonen is niet voornemens om nieuwe derivaten af te sluiten. Eventuele derivaten-transacties die voortvloeien uit het 'beheer' van de bestaande portefeuille, zullen aan de RvC voorgelegd worden.

Verantwoording over interne organisatie rondom derivaten

In ons treasurystatuut en ons jaarlijkse treasuryjaarplan ligt de interne organisatiestructuur betreffende aanschaf en gebruik van financiële derivaten vast. Daaronder vallen in elk geval regels ten aanzien van bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording, rol en betrokkenheid van de externe accountant en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen. Voor wat betreft het afsluiten en eventueel aanpassen van derivaten zijn alle acties, die buiten het operationele werkzaamheden van de afgesloten derivaten vallen, onderhevig aan de goedkeuring van de RvC.

In de treasurycommissies worden de derivatenrapportages en de risicoanalyses behandeld. Diverse onderdelen van deze uitgebreide rapportage en risicoanalyses worden opgenomen en behandeld in de kwartaalrapportages voor de auditcommissie en de RvC.

Waarborging van voldoende interne professionaliteit over financiële derivaten

De waarborging vindt met name plaats door een stevige lijn met onze professionele treasuryadviseur Thésor, bekend in en met de sector. Thésor heeft meer dan 100 woningcorporaties als klant. Ook binnen de organisatie zijn er medewerkers die diverse treasuryopleidingen en -trainingen hebben gevolgd. Er is voldoende kennis aanwezig over de huidige bij deltaWonen aanwezige derivaten. DeltaWonen heeft in het verleden vijf payer swaps afgesloten. Hierover is regelmatig in een Aw-stresstest gerapporteerd. Per 31 december 2025 zijn er nog twee payer swaps actief. Bij geen van deze swaps is sprake van eventuele "margin-calls".

DeltaWonen heeft al jaren als beleid om geen nieuwe swaps meer af te sluiten. De laatste transactie vond plaats op 22 juli 2007. Op afroep wordt de auditcommissie en/of RvC bijgepraat door Thésor. Zo is in de afgelopen jaren door Thésor aan de voltallige RvC voorlichting gegeven over de actualiteiten op het gebied van treasury bij woningcorporaties. Hierbij is ook stilgestaan bij de risico's die deltaWonen loopt ten aanzien van de door ons in gebruik zijnde producten. Ook tijdens andere vergaderingen is en wordt meermaals stilgestaan bij dit onderwerp.

Hedge documentatie payer swaps

Doel van de hedge

DeltaWonen maakt gebruik van kostprijs hedge-accounting, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedginginstrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren. Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge-accounting te kunnen toepassen.

Hedgestrategie, hedged item en hedging instrument

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren zonder dat de onderliggende financiering al werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type hedge

DeltaWonen past kostprijs hedge-accounting toe. De effecten van een eventuele hedge-ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

Hedge-effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, rentecoupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt de hedge-effectiviteit bepaald. De hedge-effectiviteit wordt minimaal vier keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten.

Er is sprake van een volledige hedge-effectiviteit als bij een renteswap het referentie-bedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht.

Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge-effectiviteit van deltaWonen op balansdatum 100% bedraagt. In het kader van de Wijzigingen RJ290 Financiële Instrumenten is het daarom niet noodzakelijk kwantitatieve berekeningen uit te voeren en/of te verwerken of toe te lichten.

Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2025	Hoofdsom 2026	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupondata rente	Conventie
BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-11-2009	01-11-2027	EUR 3M	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360	4,9970%	01-nov	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	15.000.000	01-11-2021	01-11-2027	EUR 3M +3,5bp	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360			
BNG BANK	Roll-over vast	0	0	01-11-2021	01-11-2022	EUR 3M -42bp		actual/360			
BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-06-2010	01-06-2029	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9950%	01-jun	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	15.000.000	01-06-2020	01-06-2029	EUR 3M +27,5bp	02-mrt, 02-jun, 02-sep, 02-dec	actual/360			
BNG BANK	Roll-over vast	0		01-06-2020	02-06-2025	EUR 3M -5bp		actual/360			

Kredietrisico/tegenpartijrisico

Op balansdatum heeft deltaWonen € 2,2 miljoen aan middelen uitstaan (spaarrekening) bij huisbank Rabobank. Het treasurystatuut geeft aan dat middelen alleen weggezet mogen worden bij partijen met een minimaal als 'Very Strong' gedefinieerde kredietwaardigheid (AA/Aa2). De huidige rating van Rabobank is A+/Aa2/A+, waarmee aan de ratingeisen wordt voldaan. De ratingeis voor derivaten, opgenomen in het treasurystatuut, is minimaal een "single A". Omdat onze payer swaps nu een negatieve marktwaarde kennen, wordt in de praktijk geen tegenpartijrisico gelopen.

Basisrenteleningen

DeltaWonen heeft vier basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. Dit is een type lening dat veel voorkomt in de woningcorporatiesector. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit twee componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening wordt gezien als een embedded derivaat.

Marktwaaarde leningen d.d. 31-dec-2025 met de rentecurve van 31-dec-2025 11:58 uur (spread = 0,00%)

Dealcode	Referentie	Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basis-rente	Startdatum	Einddatum	MW excl opg. rente	Opg. rente	MW incl opg. Rente	Nominale waarde
LBBT08168.a 42653	100.211 / WSW	BNG BANK	3,264%	0,1750%	3,0890%	02-12-2019	02-12-2058	-9.742.093	-27.722	-9.769.814	-10.000.000
LBBT08468.a 42734	100.212 / WSW	BNG BANK	2,950%	0,1200%	2,8300%	02-03-2020	01-03-2062	-11.467.671	-309.144	-11.776.815	-12.500.000
LBBT09185.b 42720	100.213 / WSW	BNG BANK	3,240%	0,3800%	2,8600%	01-07-2021	01-07-2059	-11.577.966	-204.164	-11.782.131	-12.500.000
LBBT09759.b 42634	100.210 / WSW	NWB BANK	3,378%	0,3800%	2,9980%	01-03-2022	01-03-2061	-14.300.768	-424.795	-14.725.563	-15.000.000
Totalen								-47.088.498	-965.825	-48.054.323	-50.000.000

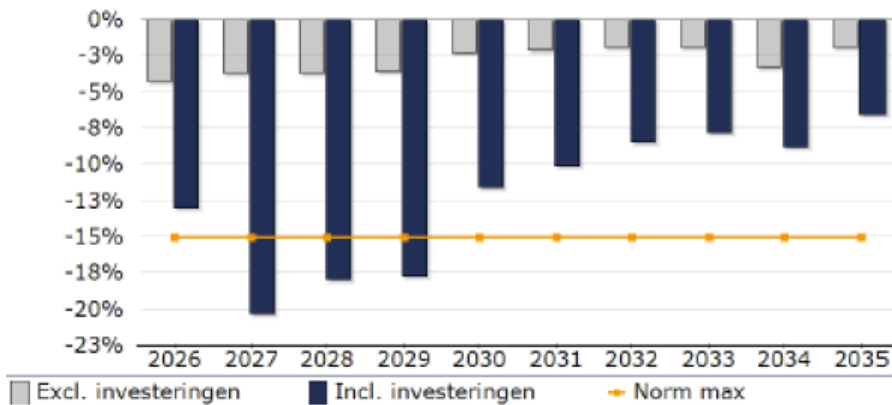
In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract, omdat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij het moment van opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaaarde. Deze marktwaaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaaardeverrekening brengt voor deltaWonen een liquiditeitsrisico met zich mee.

Renterisicospreiding

Alle activiteiten zijn gericht op (rente)risicospreiding, het voorzien in de financieringsbehoefte en verlaging van de gemiddelde rentekostenvoet. Onderstaande grafiek geeft een beeld van het verloop van het renterisico. Aantrekken van leningen voor nieuwe projecten en andere treasury-activiteiten zijn erop gericht het renterisico in 2026 en verder omlaag te brengen.

Renterisico: relatief risico (bedrijfseconomisch)



(klik op de afbeelding om deze te vergroten)

Niet in alle jaren voldoet het relatief renterisico aan de norm van 15%. De geplande investeringen verhogen het jaarlijkse renterisico en veroorzaken de overschrijding van de norm. Het relatief renterisico is in 2027 het hoogst met een percentage van 21,0%. Exclusief investeringen is het renterisico in dat jaar 4,5%.

Beleggingen en leningen u/g

Ultimo 2025 zijn geen beleggingen en/of leningen u/g van toepassing.

Leningenportefeuille

Het schuldrestant van de leningenportefeuille per 31 december 2025 bedraagt € 586,3 miljoen (exclusief € 20 miljoen onbenutte ruimte variabele hoofdsom leningen) met een gemiddelde rentevoet van 2,41%. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 553,7 miljoen (inclusief opgelopen rente). Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de marktwaarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag. De komende jaren vertoont de gemiddelde rente van de leningenportefeuille, uitgaande van geprognosticeerde gemiddelde rentepercentages variërend van 3,64% tot 3,91% bij (her)financieringen en conversies, het in de onderstaande tabel gegeven beeld. Alle genoemde transacties tot en met 31 december 2025 zijn verwerkt.

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
3,64%	3,70%	3,76%	3,81%	3,83%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%

8.6 Fiscale positie

Fiscaal statuut

DeltaWonen wordt als organisatie met een maatschappelijke doelstelling de afgelopen jaren geconfronteerd met een toenemende belastingdruk ten aanzien van diverse belastingmiddelen. Fiscaliteit speelt inmiddels in vrijwel alle processen van de organisatie een meer of minder prominente rol.

Het Fiscaal Statuut van deltaWonen is bedoeld om de uitgangspunten, kaders en de daarbij behorende randvoorwaarden ten aanzien van de fiscale visie, fiscaal beleid, en ook de fiscale processen en de organisatie- en informatiestructuur vast te leggen. Met het fiscale statuut wordt ook beoogd helderheid te geven over de afbakening van rollen en verantwoordelijkheden c.q. taken en bevoegdheden. Het heeft daarmee een duidelijk strategisch karakter, dat als leidraad dient en vertrekpunt fungeert voor nadere uitwerking en uitvoering in tactische en operationele zin.

Het Fiscaal Statuut dient bij alle handelingen en processen van deltaWonen, waarbij fiscaliteit een rol speelt of kan spelen, in acht te worden genomen en moet niet worden beschouwd als een op zichzelf staand document. Het moet nadrukkelijk worden gelezen en toegepast in samenhang met andere relevante documenten van deltaWonen, zoals maar zeker niet uitsluitend (eventuele opvolgers van) 'Ruimte voor Geluk: de koers van deltaWonen', 'Reglement financieel beleid en beheer', 'Risicostrategie en risicobeleid van deltaWonen' en het 'Investeringsstatuut'.

Fiscale strategie

Uitgangspunt van de fiscale visie van deltaWonen is dat deze in overeenstemming moet zijn met de ondernemingsvisie van deltaWonen. DeltaWonen richt zich als maatschappelijke organisatie in de basis op het zorgen voor betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor haar huurders, vanuit de overtuiging dat de groei van en naar een duurzame samenleving de basis is voor een gezonde en leefbare wereld van morgen. DeltaWonen gaat hierbij uit van een viertal kernwaarden: respectvol, professioneel, verbindend en verrassend.

Het is dan ook niet verrassend dat deltaWonen als maatschappelijke organisatie een hoge ethische norm hanteert als het gaat om fiscaliteit. DeltaWonen gaat daarom niet actief op zoek naar belastingconstructies om belasting te vermijden, maar optimaliseert wel haar fiscale positie, waarbij op een faire en verantwoorde manier aan haar fiscale verplichtingen wordt voldaan. DeltaWonen wil dus niet te veel belasting betalen, maar ook niet te weinig. DeltaWonen streeft naar een optimale inzet van middelen ten behoeve van haar ondernemingsdoelstellingen. Beide uitgangspunten kunnen tegenstrijdig zijn, aangezien belastingen in de regel vooral uitgaande kasstromen zijn. DeltaWonen is zich hiervan bewust en streeft – vanzelfsprekend altijd binnen de gangbare normen, waarden en wettelijke fiscale kaders – naar een situatie waarbij aan beide uitgangspunten tegemoet wordt gekomen, waarbij altijd de ondernemingsdoelstellingen van deltaWonen in acht worden genomen.

Vanuit fiscaal perspectief kunnen aan voornoemde basisprincipes dan ook nog twee kernwaarden worden toegevoegd, namelijk transparant (in communicatie en verantwoording) en pragmatisch (in uitvoering en beheersing).

Fiscale organisatie en risicobeheersing

DeltaWonen is zich bewust van de risico's en kansen rondom fiscaliteit. Wij handelen daarbij altijd binnen de grenzen van wet- en regelgeving en houden rekening met de bedoelingen en intenties van de wetgever. Het primaire doel van het fiscale gedrag zal in de regel in lijn liggen met de verbondenheid van deltaWonen en ondersteunend zijn aan de operationele activiteiten en niet enkel fiscaal gedreven zijn.

DeltaWonen beschikt binnen de afdeling Bedrijfsvoering over de nodige kennis ten aanzien van de fiscale wet- en regelgeving. DeltaWonen is dan ook grotendeels zelf betrokken bij het verzorgen van allerlei fiscale compliance verplichtingen.

DeltaWonen wordt door externe adviseurs op de hoogte gehouden van ontwikkelingen in het fiscale landschap. DeltaWonen stelt zich proactief op ten aanzien van alle op haar betrekking hebbende belastingen. Het handelen van deltaWonen is gericht op het verkrijgen van zekerheid rondom haar fiscale positie om zodoende verrassingen achteraf te voorkomen en daarnaast op het signaleren en beperking van risico's en het benutten van kansen.

Daar waar nodig zet deltaWonen de expertise in van externe adviseurs (hoofdzakelijk KPMG Meijburg voor de vennootschapsbelasting, Publiq Belastingadviseurs voor de loonbelasting en Caraad Belastingadviseurs voor de BTW en overige fiscale vraagstukken). Dit gebeurt voor de ondersteuning bij het innemen van standpunten, het in kaart brengen en minimaliseren van risico's alsmede ook bij het in kaart brengen en realiseren van mogelijkheden die de fiscale wet- en regelgeving biedt.

Fiscale actualiteiten

Vaststellingsovereenkomst Vennootschapsbelasting (VSO-2)

Vanaf 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. DeltaWonen heeft met de Belastingdienst de Vaststellingsovereenkomst belastingplicht woningcorporaties (VSO-2) afgesloten. In de VSO-2 staan specifieke afspraken over de fiscale waardering en resultaatbepaling. De VSO-2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO-2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. Inmiddels heeft de Belastingdienst in 2022 gebruikgemaakt van het opzegrecht. De VSO-2 is daardoor niet meer van toepassing op het (belasting)jaar 2023 en verder.

Door het niet verlengen van de vaststellingsovereenkomst ontstaat onduidelijkheid over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1 januari 2023. De Belastingdienst heeft in overleg met Aedes de volgende onderwerpen in hun brief verduidelijkt en aangegeven op welke wijze deze onderwerpen vanaf 1 januari 2023 fiscaal behandeld kunnen worden:

1. De verwerking van negatieve verkoopresultaten bij de vervreemding van tussenvormwoningen (VOV);
2. Het toerekenen van (dis)agio na verwerking op de openingsbalans;
3. Na afwaarderingen van bedrijfsmiddel-vastgoed moeten waardeinstijgingen als opwaardering worden verwerkt;
4. De toerekening van grondkosten bij een gemengd project (gemengde projectenregeling).

In de fiscale positie van de jaarrekening 2025 is VSO-2 niet meer van kracht. Daarom is er in de fiscale positie 2025 rekening gehouden met de gevolgen van de opzegging van de VSO-2.

Afwaardering voor sloop

DeltaWonen heeft (vanaf boekjaar 2023) een aantal vastgoedprojecten, die in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw. Fiscaal (voor de VPB) bestaat de mogelijkheid om voor deze projecten een afwaardering naar de hoogste van de directe of de indirecte opbrengstwaarde door te voeren, voordat sloop-nieuwbouw plaatsvindt.

In de fiscale commissie van juli 2023 is de notitie afwaardering voor sloopbesluit in de VPB-aangifte 2023 e.v. behandeld en is er ingestemd met het voorstel in de notitie om af te stemmen met de Belastingdienst dat de directe opbrengstwaarde niet passend is voor ons als woningcorporatie. Er is instemming verkregen om afstemming te zoeken met de Belastingdienst (via KPMG Meijburg) over de voorgestelde werkwijze en manier van onderbouwing voor sloop-nieuwbouw. Dit contact is inmiddels gevorderd. De Belastingdienst heeft de kwestie voorgelegd aan de landelijke klankbordgroep.

Bij een positief advies / akkoord van c.q. compromis met de Belastingdienst gaan we bij alle in aanmerking komende sloop-nieuwbouw projecten de afgestemde, geaccordeerde verwerkingswijze met de Belastingdienst, toepassen in onze aangiften. Vanwege de onzekerheid over de uitspraak van de Belastingdienst en gezien het feit dat afstemming met de Belastingdienst op het moment van schrijven nog in behandeling is, hebben wij voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met eventuele afwaardering voor sloop in 2023, 2024 en 2025 voor de fiscale positie van deltaWonen. Het gaat in 2025 om een drietal vastgoedprojecten, die hiervoor mogelijk in aanmerking komen (in 2024: twee vastgoedprojecten en 2023: één vastgoedproject).

Gezamenlijke procedure tegen de ATAD-renteaftrekbepaling

PwC Belastingadviseurs en KPMG Meijburg hebben (mede) op verzoek van diverse woningcorporaties de krachten gebundeld om de belangen van de sector te verdedigen in een procedure tegen de 'ATAD renteaftrekbepaling'. Beide partijen zien mogelijkheden om met succes beroep aan te tekenen tegen de definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd aan woningcorporaties, waarin een beschikking met in het jaar niet-aftrekbare (gestalde) 'ATAD-rente' is opgenomen. Het beroep richt zich in essentie op het besluit van de wetgever om bij invoering van de ATAD-renteaftrekbepaling geen uitzondering te maken voor woningcorporaties.

Langs verschillende argumentatielijnen komen PWC en KPMG Meijburg tot de conclusie dat het genoemde besluit van de Nederlandse wetgever getoetst zou moeten worden aan Europese rechtsbeginselen, via aan het Europese Hof van Justitie te stellen prejudiciële vragen. Het toetsen van nationale wetgeving aan (Europese) rechtsbeginselen is in de praktijk van de VPB tot op heden weliswaar zeer ongebruikelijk, maar PWC en KPMG Meijburg hebben verschillende argumenten verzameld om de Nederlandse rechter ervan te overtuigen toch prejudiciële vragen te stellen aan het Europese Hof van Justitie. DeltaWonen heeft besloten mee te doen met de gezamenlijke procedure.

Fiscale positie

De aangiften vennootschapsbelasting van deltaWonen zijn tot en met 2023 door de Belastingdienst definitief vastgesteld. De aangifte over het boekjaar 2024 is in 2026 ingediend. Een verklaring van de samenstelling van het belastbare bedrag over het boekjaar 2025 vindt u in paragraaf 9.6.27.

Belastinglast

De belastinglast is gestegen van € 12,5 miljoen in 2024 naar € 13,6 miljoen in 2025. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastingdruk 1,2 maandhuur. Wij zien de belastingdruk uitgedrukt in maandhuur met het jaar toenemen tot 1,5 maandhuur in 2035. Dat baart ons zorgen. Wij staan dan ook achter de lobby van Aedes om de VPB af te schaffen voor woningcorporaties. Dit verlicht de belastingdruk aanzienlijk met name op het onderdeel Vennootschapsbelasting (acute last).

Belastingdruk (x € 1.000,-)	2025	2024
Belastingen en heffingen ten laste van de winst-en-verliesrekening:		
Vennootschapsbelasting (acute last)	€ 7.212	€ 6.607
Gemeentelijke heffingen	€ 6.383	€ 5.956
Totaal belastingen	€ 13.595	€ 12.564
Netto huuropbrengsten	€ 115.878	€ 108.664
Belastingdruk in maanden huur	1,2	1,2

Tabel 1: Belastinglast in maanden huur

Toelichting tabel Belastinglast in maanden huur

In tabel 1 zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar betreft de verschuldigde belasting (acute last) over het geschatte belastbare fiscale resultaat over het boekjaar en correctie voorgaand jaar. De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de desbetreffende ingediende aangifte. De gemeentelijke heffingen betreffen de onroerendezaakbelasting (OZB) en de waterschaps- en rioolheffingen die in het boekjaar betaald zijn. De afdrachten op de aangifte omzetbelasting zijn niet opgenomen in bovenstaande tabel, omdat deze toezien op geactiveerde investeringen, belaste huuropbrengsten en op niet-aftrekbare omzetbelasting vanwege vrijgestelde opbrengsten. De betaling van loonheffing komt ten laste van het nettoloon van de werknemer en is daarom niet opgenomen in bovenstaande tabel. De afdrachten van overdrachtsbelasting worden geactiveerd op het betreffende onroerend goed of nieuwbouwproject. Daarom is de overdrachtsbelasting ook niet opgenomen in bijgaande opstelling.

8.7 Verbindingen

DeltaWonen had een aantal deelnemingen die in meer of mindere mate met ons verbonden waren vanwege het volkshuisvestelijk belang. Gezien de huidige volkshuisvestelijke belangen heeft deltaWonen de afgelopen jaren een actief beleid gevoerd om het aantal verbindingen te beperken. Vanaf 2018 hebben wij geen materiële verbindingen meer.

8.8 Verklaring van besteding van middelen

DeltaWonen heeft haar middelen in 2025 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Daarbij hebben we voortdurend een goede balans gezocht tussen maatschappelijke en financiële doelstellingen. DeltaWonen verklaart kennis te hebben genomen van de Aedes-code en het daarbij behorende reglement, onderschrijft de inhoud daarvan, handelt naar inhoud en geest van de code en neemt het reglement in acht.

8.9 Kengetallen

	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens over het bezit					
Aantal verhuureenheden (vhe's) in exploitatie					
- woningen	14.629	14.415	14.217	14.088	14.067
- onzelfstandige wooneenheden	399	436	440	464	480
- woonwagens (incl. eventuele standplaats)	30	34	36	40	41
- standplaatsen	84	79	77	71	71
- garages/parkeerplaatsen	1.044	1.022	1.018	990	992
- bedrijfsruimten	127	97	96	124	124
Totaal	16.313	16.083	15.884	15.777	15.775
Herleid aantal vhe's tbv berekening kengetallen	15.468	15.355	15.161	15.040	15.045
Woningen in beheer	151	151	151	151	151
Standplaatsen/woonwagens in beheer	6	6	6	7	7
Veranderingen in bezit (vhe's)					
Aantal gesloopt / Uit exploitatie	27	1	2	12	44
Aantal verkocht	2	2	4	23	20
Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
Aantal opgeleverd (ver)nieuwbouw	163	199	94	32	187
Percentage woningen naar huurklasse					
Goedkoop	9%	8%	11%	10%	12%
Bereikbaar	67%	67%	73%	72%	76%
Duur tot en boven huurtoeslaggrens	24%	24%	16%	18%	12%
Waarde (in € per vhe)					
Beleidswaarde	92.395	94.057	74.642	102.735	89.022
WOZ-waardering	241.027	221.770	214.651	187.526	170.523
Marktwaaarde verhuurde staat	182.981	169.564	155.840	174.884	176.362

	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens over Balans					
Balans (in € per vhe)					
Eigen vermogen	144.688	133.159	121.823	141.212	142.689
Voorzieningen	831	606	409	284	444
Vreemd vermogen	36.194	36.140	33.569	33.318	33.847
Kortlopende schulden	3.897	2.707	2.882	1.675	2.230
Materiele- en immateriele vaste activa	184.213	173.427	159.115	176.659	177.257
Financiële vaste activa	177	216	226	255	190
Vlottende activa	347	370	661	812	1.606
Gegevens over financiële continuïteit op basis van marktwaarde					
Solvabiliteit	77,4%	76,5%	76,1%	79,4%	79,0%
Rentabiliteit eigen vermogen	9,0%	10,2%	-144,5%	-1,1%	21,9%
Kostenvoet vreemd vermogen	2,4%	2,0%	2,3%	2,3%	2,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,9%	7,8%	-11,3%	-0,9%	17,5%
Current ratio	0,09	0,14	0,23	0,48	0,72
Gegevens over huur en verhuur					
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,80%	0,84%	0,97%	1,03%	0,82%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,70%	0,78%	1,05%	0,87%	0,75%
Aantal ontruiming	5	2	2	6	6
Aantal mutaties woningen	811	896	850	881	878
Mutatiegraad in % van het aantal woningen	5,98%	6,03%	5,80%	5,93%	6,24%
Gemiddeld % huurverhoging per 1 juli	4,40%	5,30%	2,42%	2,18%	0,03%
Gemiddelde puntprijs in €	3,90	3,95	3,71	3,76	3,67
Gemiddelde netto huurprijs per maand zelfstandige woonegelegenheden in €	657	629	593	590	578
Gegevens over onderhoud en kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken	21.629	23.269	26.015	21.276	15.769
Kosten per reparatieverzoek in €	221	261	183	207	243
Kosten per mutatie in €	5.259	4.802	3.616	3.592	2.767
Dagelijks onderhoud per vhe in €	502	577	480	521	414
Planmatig onderhoud per vhe in €	1.703	1.615	2.096	1.226	921
Totaal onderhoudskosten per vhe in €	2.204	2.192	2.576	1.747	1.335
Gegevens over het personeel					
Personeelsbezetting in fte's	202	195	181	173	169
Werkelijk aantal personeelsleden	227	225	208	201	200
Bezettingsgraad 100 vhe's	1,31	1,27	1,20	1,15	1,12
Aantal vhe's per fte	76,5	78,6	83,7	87,1	89,0

9. Jaarrekening



9.1 Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

Activa (x € 1.000)	ref.	2025	2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Daeb vastgoed in exploitatie	9.5.1	2.780.989	2.562.208
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	9.5.2	49.082	41.128
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.5.3	24.283	24.974
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	9.5.4	18.959	22.174
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	9.5.5	307	2.554
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.873.619	2.653.037
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.5.6	10.013	9.968
Totaal van materiële vaste activa		10.013	9.968
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	9.5.7	2.734	3.312
Totaal van financiële vaste activa		2.734	3.312
Som der vaste activa		2.886.366	2.666.317
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.5.8	203	662
Overige voorraden	9.5.9	323	306
Totaal voorraden		526	968
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.5.10	521	555
Overheid	9.5.11	160	6
Overige vorderingen	9.5.12	1.755	638
Overlopende activa	9.5.13	244	86
Totaal van vorderingen		2.679	1.285
Liquide middelen	9.5.14	2.156	3.421
Totaal van vlottende activa		5.362	5.674
Totaal van activa		2.891.727	2.671.991

Passiva (x € 1.000)		2025	2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	9.5.15	1.602.751	1.429.669
Overige reserves	9.5.16	441.939	417.285
Resultaat na belastingen van het boekjaar	9.5.17	193.281	197.736
Totaal van eigen vermogen		2.237.971	2.044.690
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.5.18	12.341	8.786
Voorziening jubileumuitkeringen	9.5.19	517	520
Totaal van voorzieningen		12.858	9.306
Langlopende schulden			
Schulden aan overheidsinstellingen	9.5.20	19.851	20.638
Schulden aan kredietinstellingen		539.969	534.298
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.5.21	20.789	21.483
Overige langlopende schulden	9.5.22	8	8
Totaal van langlopende schulden		580.617	576.427
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	9.5.23	32.329	17.283
Schulden aan leveranciers	9.5.24	10.465	6.017
Schulden aan overheidinstellingen	9.5.25	834	1.176
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	9.5.26	4.379	6.667
Overige schulden	9.5.27	1.496	1.282
Overlopende passiva	9.5.28	10.780	9.143
Totaal van kortlopende schulden		60.281	41.568
Totaal van passiva		2.891.727	2.671.991

9.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

Functioneel model (x € 1.000)	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	9.6.1	115.065	107.816
Opbrengsten servicecontracten	9.6.2	4.598	2.982
Lasten servicecontracten	9.6.3	(5.188)	(3.399)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.6.4	(11.156)	(9.481)
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.6.5	(43.785)	(42.440)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6.6	(7.295)	(6.826)
Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		52.239	48.652
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.6.7	796	271
Toegerekende organisatiekosten	9.6.8	(107)	(105)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.6.9	(660)	(313)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		30	(147)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.6.10	(28.613)	(20.969)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.6.11	195.230	192.697
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.6.12	4	1.024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.6.13	47	151
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		166.668	172.903
Opbrengsten overige activiteiten	9.6.14	2.059	1.681
Netto resultaat overige activiteiten		2.059	1.681
Overige organisatiekosten	9.6.15	(2.371)	(2.350)
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6.16	(3.683)	(3.255)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.6.17	51	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.6.18	(13.921)	(13.060)
Saldo financiële baten en lasten		(13.870)	(13.021)
Totaal van resultaat voor belastingen		201.072	204.464
Belastingen	9.6.19	(7.791)	(6.728)
Totaal van resultaat na belastingen		193.281	197.736

9.3 Kasstroomoverzicht over 2025

Kasstroom uit operationele activiteiten (directe methode) (x € 1.000)		2025	2024
Ontvangsten			
Huurontvangsten	115.366	107.928	
Vergoedingen	5.240	3.532	
Overige bedrijfsontvangsten	1.316	1.131	
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	39	45	
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten		121.961	112.636
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	(20.128)	(19.196)	
Onderhoudsuitgaven	(31.915)	(35.322)	
Overige bedrijfsuitgaven	(21.500)	(17.958)	
Rente uitgaven	(13.440)	(12.974)	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	(249)	(237)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(83)	(169)	
Vennootschapsbelasting	(8.301)	(7.118)	
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten		(95.617)	(92.975)
Kasstroom uit operationele activiteiten		26.344	19.661
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen			
Verkoop bestaande huur, woon- niet woongelegenheden	762	241	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.299	1.123	
Ingaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen MVA		2.062	1.364
Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	(27.424)	(45.920)	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	(21.480)	(20.559)	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	(274)	(787)	
Investeringen overig	(626)	(5.425)	
Uitgaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen MVA		(49.804)	(72.692)
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA		(47.742)	(71.328)
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen		(47.742)	(71.328)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen			
- nieuwe leningen	40.000	72.500	
- mutaties roll-over	-	30.000	
Inkomende financieringskasstromen		40.000	102.500
Aflossingen geborgde leningen			
- bestaande leningen	(17.867)	(46.435)	
- mutaties roll-over	(2.000)	(8.000)	
Aflossingen ongeborgde leningen	-	(1.038)	
Uitgaande financieringskasstromen		(19.867)	(55.473)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		20.133	47.027
Mutatie geldmiddelen		(1.265)	(4.639)
Wijzigingen kortgeldmutaties		-	-
Liquide middelen per 1 januari		3.421	8.061
Liquide middelen per 31 december		2.156	3.421

Voor de toelichting op het kasstroomoverzicht wordt verwezen naar paragraaf 9.7 Overige toelichtingen.

9.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

Woningcorporatie deltaWonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". DeltaWonen is ingedeeld in de woonregio Zwolle/Stedendriehoek. Hier vallen de gemeenten Zwolle en Kampen onder. De gemeente Oldebroek is in een andere woningmarktregio ingedeeld. Begin december 2022 is een woningmarktregio-ontheffing ontvangen, waardoor deltaWonen de komende jaren weer mag uitbreiden in de gemeente Oldebroek. De activiteiten van deltaWonen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden. DeltaWonen is statutair en feitelijk gevestigd aan de Veerallee 30 in Zwolle en houdt hier kantoor.

Het KvK-nummer van deltaWonen is 05003860.

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

Het vastgoed in exploitatie wordt geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed. Dat gebeurt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

De niet-DAEB activiteiten van Stichting DeltaWonen zien toe op:

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

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op drie methodes, namelijk gewogen bezit, huur en personeel. Gezien de geringe verschillen in de uitkomsten tussen de drie methodes is er voor één generieke verdeelsleutel gekozen van 98% DAEB-activiteit en 2% niet-DAEB-activiteit;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling, gebaseerd op de verdeelsleutel. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden toegewezen aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de classificatie van de betreffende verhuureenheden.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

9.4.1 Regelgeving

De jaarrekening van deltaWonen is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, met uitzondering van enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn ook het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 19 juni 2026.

9.4.1.1 Schattingen

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. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van deltaWonen. Overige belangrijke oordelen betreffen de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de eerdergenoemde jaarrekeningposten.

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 op de peildatum zou worden overgedragen, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening hanteren we de marktwaarde in verhuurde staat. Om een inschatting van de marktwaarde te maken, maken we gebruik van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Als we uitgaan van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, dan moet de nauwkeurigheid van de waardering in de markt binnen een bandbreedte van 10% plus en min liggen.

9.4.1.2 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend als en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten gelijktijdig af te wikkelen.

9.4.1.3 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop deltaWonen de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar Derivaten en hedge-accounting onder § 9.4.2.17 en § 9.4.2.18.

9.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

9.4.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (hierna te noemen sociaal) en niet-DAEB (hierna te noemen commercieel) vastgoed. Daarbij houden we rekening met de definitie in bijlage 3 en bijlage 4 van het BTIV. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de maximale huurtoeslaggrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Ultimo 2025 bedraagt de huurtoeslaggrens € 900,07 (2024: € 879,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat ook staat vermeld op de bijlage zoals is opgenomen in de BTIV. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), woningen verkocht onder voorwaarden en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Herclassificatie Vastgoed in Exploitatie naar Vastgoed in Ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. DeltaWonen definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie Vastgoed in Ontwikkeling naar Vastgoed in Exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie-activiteiten. DeltaWonen definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als

de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken sloopkosten worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

- Onroerende zaken in exploitatie worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet;
- Waardering vindt plaats tegen de marktwaarde op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing;
- De waardering tegen marktwaarde vindt plaats overeenkomstig de methodiek in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). Dat gebeurt op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

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

Dit gebeurt op basis van artikel 31 van het BTIV.

DeltaWonen hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek verwijzen we naar de toelichting op de balans.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van het complex, met betrekking tot het sociaal en commercieel vastgoed, die kwalificeren als verbetering, worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als overige waardeverandering.

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

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies op het waarderingscomplex, waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeverandering vastgoed portefeuille'.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Beleidswaarde

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

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

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

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum;
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor DAEB-bezit en 4,76% voor het niet-DAEB-bezit;
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario). Daarom wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie-onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door deltaWonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G-label is ingerekend volgens de tabel in paragraaf 9.2.4.3. van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025';

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van de gemiddelde norm, welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van deltaWonen en zoals deze zijn opgenomen onder het kopje 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

DeltaWonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

9.4.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat op basis van gegevens van de parameters 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

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

9.4.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

Als gereede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, dan wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd. Het nadelig verschil in het resultaat wordt verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'. Per balansdatum kan sprake zijn van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde. Dan wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- en vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Materiële vaste activa

9.4.2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering is gedaan. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Wanneer de verwachting over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

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

Financiële vaste activa

9.4.2.5 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, als en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Zij hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor deltaWonen geldende rente voor langlopende leningen (2025: 2,41%, 2024: 2,02%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (eerste schijf: 19%, tweede schijf: 25,8%). De opgenomen latentie heeft betrekking op aanwezige afschrijfpotentie bij complexen bestemd voor exploitatie, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2025 zijn er een aantal verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

9.4.2.6 Overige vorderingen

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

Vorraden

9.4.2.7 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto- opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde vóór de herclassificatie van het vastgoed naar de voorraad. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

9.4.2.8 Overige voorraden

Waardering van de overige voorraden (materialen) vindt plaats tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Ook wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid.

9.4.2.9 Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen of overlopend actief. De overige vorderingen hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

9.4.2.10 Liquide middelen

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

9.4.2.11 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering als de marktwaaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

9.4.2.12 Overige reserves

In de overige reserves is het deel van het eigen vermogen opgenomen dat als gerealiseerd wordt beschouwd.

9.4.2.13 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het ongerealiseerde deel dat zal worden toegevoegd of onttrokken aan de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde deel dat wordt toegevoegd of onttrokken van de overige reserves.

9.4.2.14 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als deltaWonen een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft, waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

9.4.2.15 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd” (IFEC).

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders. Uitingen over verplichtingen met betrekking tot toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake wanneer de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, dan wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen’. Onder verwachte verliezen verstaan we in dit verband de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven vermindert met de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

9.4.2.16 Overige voorzieningen Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van woningcorporatie deltaWonen is ondergebracht bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De hieruit voortvloeiende 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. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Behalve de betaling van premies heeft deltaWonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. DeltaWonen heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

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 deltaWonen 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. Als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoeging 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 deltaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt zullen toekomen aan deltaWonen en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 is er voor deltaWonen geen pensioenvordering en geen verplichting naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie respectievelijk te vorderen premie. Op de balansdatum bedroeg de dekkinggraad van SPW 143,1% (2024: 130%).

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening jubileumuitkeringen wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is uitgegaan van 3%.

9.4.2.17 Langlopende schulden

Aangetrokken leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

DeltaWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

DeltaWonen maakt gebruik van derivaten (payer swaps) om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. De swaps zijn gekoppeld aan roll-over leningen. De derivaten zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor speculatie. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past deltaWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Dit betekent dat schommelingen in de marktwaaarde van de swaps niet ten laste van het resultaat verantwoord worden, maar in de toelichting van de jaarrekening tot uitdrukking worden gebracht.

9.4.2.18 Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (wanneer deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of een financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per balansdatum wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten staat in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge-accounting

DeltaWonen maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (renteswaps) ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen. DeltaWonen past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie, met vastlegging van:

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

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:
 - Als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
 - Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaatbepaling is als volgt:
 - Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit;
 - Als de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat;
 - Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar-offset methode;
 - Als en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening;
 - Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst-en-verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Wanneer wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

- Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd als:
 - Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
 - De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, dan vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Wanneer de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - Wanneer de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt, wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat. In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

9.4.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Verskil tussen functionele en categoriale indeling

Bij de functionele indeling worden de opbrengsten en de kosten van de verschillende activiteiten die de woningcorporatie uitvoert, gesplitst per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Aangezien corporaties naast verhuuractiviteiten ook activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, past de functionele indeling beter bij de aard van een corporatie.

9.4.3.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van deltaWonen. Daarbij wordt rekening gehouden met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid. De lasten voor de te vormen voorziening dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren worden in mindering gebracht op de huuropbrengsten.

9.4.3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten), waarvoor ook kosten verantwoord worden onder de lasten servicecontracten. De opbrengsten worden verminderd met dering wegens oninbaarheid. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Bedragen die aan huurders worden doorberekend voor later aangebrachte voorzieningen aan huurwoningen en waarvoor geen kosten zijn opgenomen in de categorie "Lasten servicecontracten" (zoals zonnepanelen), worden niet in deze categorie verantwoord. Deze vallen onder de categorie "Overige activiteiten". De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

9.4.3.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De personeelskosten en overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden die betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten vallen niet onder deze categorie, maar onder "Lasten onderhoudsactiviteiten".

9.4.3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die alleen betrekking hebben op onderhoudslasten aan het vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. Onder onderhoudslasten worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Al aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

9.4.3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden verantwoord:

- onroerende zaak belasting, rioolrecht, waterschapsbelasting;
- verzekeringskosten;
- de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

DeltaWonen verwerkt de overheidssheffingen, zoals onroerendezaakbelasting, op het moment dat de aanslag is ontvangen.

9.4.3.6 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten vallen onder deze rubriek. De omzet op verkochte objecten wordt verantwoord volgens de bepalingen in RJ 221.

9.4.3.7 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

9.4.3.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als:

- alle belangrijke rechten op economische voordelen en alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper;
- het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde op het moment van herclassificatie.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV-teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

9.4.3.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen mogelijke winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

9.4.3.10 Nettoresultaat overige activiteiten

In deze post worden de opbrengsten en kosten uit de niet-primaire activiteiten verantwoord: onder andere de vergoeding opstelpunten, de opbrengsten zonnepanelen, opbrengsten erfpacht, de EPV- vergoedingen en de opbrengsten en kosten van VOV-activiteiten en incidentele opbrengsten.

9.4.3.11 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. Hieronder vallen de kosten in het kader van treasury-activiteiten en ook de heffing autoriteit woningcorporaties. Daarnaast worden volkshuisvestelijke bijdragen in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de overige organisatiekosten volgens de RJ 645.

9.4.3.12 Leefbaarheid

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.

9.4.3.13 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Daarbij houden we rekening met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, wanneer het bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.

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

9.4.3.14 Personeel

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij aan werknemers zijn verschuldigd. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar door de medewerkers hebben plaatsgevonden. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend via de systematiek toegelicht bij de toerekening baten en lasten. DeltaWonen neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

9.4.3.15 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening. Daarbij houden we rekening met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en een bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Bij de berekening van de vennootschapsbelasting moet rekening gehouden worden met de beperkingen vanuit de ATAD. Dit kan betekenen dat sprake is van een aftrekbeperking van rente, waardoor een (tijdelijk) verschil ontstaat met de verwerking van rente tussen de fiscale en commerciële jaarrekening. Als deltaWonen de komende jaren beneden de ATAD-norm komt, kan de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog worden verrekend. Gezien de onzekerheid met betrekking tot de mogelijkheid van verrekening wordt geen actieve latentie gevormd.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft deltaWonen een aantal standpunten ingenomen. Een inschatting die mogelijk een punt van discussie met de fiscus kan vormen, betreft de inschatting van het onderscheid tussen verbeteringen en onderhoudslasten. De aangiftes vennootschapsbelasting 2008 tot en met 2023 zijn vastgesteld.

9.4.3.16 Toerekening baten en lasten

De basis voor het toerekenen van kosten aan de functionele winst-en-verliesrekening is de categoriale winst-en-verliesrekening. Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, maken we gebruik van een kostenverdeelstaat. De kosten worden door middel van de volgende stappen toegewezen aan de activiteiten in de functionele winst-en-verliesrekening:

- Opbrengsten en kosten die direct toegewezen kunnen worden aan bepaalde activiteiten, toerekenen aan deze activiteiten;
- Op basis van de ingeschatte werkzaamheden van personeel worden de personeelskosten door middel van een toerekeningspercentage toegewezen aan de activiteiten;
- Opbrengsten en kosten waarvan is vastgesteld dat deze niet direct toerekenbaar zijn, toerekenen aan activiteiten op basis van een fte-verdeelsleutel per activiteit.

DeltaWonen rekent de volgende niet direct toerekenbare kosten toe aan de activiteiten:

- lasten servicecontracten;
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten;
- lasten onderhoudsactiviteiten;
- toegerekende organisatiekosten;
- kosten overige activiteiten;
- overige organisatiekosten;
- leefbaarheid.

9.4.3.17 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op 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 op basis van een fte- verdeelsleutel per activiteit.

9.4.3.18 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft renteswaps afgesloten voor het reduceren van het toekomstige renterisico. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie/nominale waarde bedraagt ultimo 2025 € 30 miljoen (ultimo 2024: € 30 miljoen).

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2025 -/- € 2,5 miljoen (ultimo 2024: -/- € 3,4 miljoen). De negatieve waarde is van belang als de swaps worden afgerekend, maar dat doet deltaWonen niet.

De renteswaps zijn gekoppeld aan leningen. Met een renteswap beheerst deltaWonen het renterisico door de rente van middellange roll-over leningen voor langere tijd te fixeren door met een bank rentebedragen uit te ruilen.

DeltaWonen heeft vier basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract, omdat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit twee componenten: een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor een overeengekomen vaak kortere periode. Hierdoor ontstaat een opslagrisico: het risico dat op herzieningsmomenten de opslag, die de financier boven de basisrente in rekening brengt na enige tijd voor eenzelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag.

Hedgedocumentatie

Doelstelling risicobeheer

In het treasurystatuut van deltaWonen staan de kaders voor het beheersen van risico's benoemd. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasurystatuut. In het bestaande statuut is het gebruik van de afschermende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met minimaal A-rating. Ook voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

Hedgestrategie

Risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

DeltaWonen dekt de variabiliteit in kasstromen, voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen, af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten, respectievelijk af te sluiten leningen, per dag afgedekt. Deze kasstromen worden gegroepeerd naar kalenderjaar.

Hedge instrumenten

DeltaWonen maakt gebruik van rentederivaten om de variabiliteit van de toekomstige kasstromen, gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen, af te dekken. DeltaWonen maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS). Hierbij ontvangt deltaWonen een variabele rente van de tegenpartij en betaalt deltaWonen een vaste rente. DeltaWonen heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Accounting

Het hedging instrument en de hedge-items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd.

Marktrisico

De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

DeltaWonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

DeltaWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt deltaWonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten.

Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft deltaWonen renteswaps afgesloten, zodat zij variabele rente ontvangt en vaste rente betaalt.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder moeten de financiële instellingen voldoen aan kredietwaardigheidsseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van deltaWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit crediteuren of financiële instellingen zijn. DeltaWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Door gebruik te maken van een wekelijkse roll-over lening met variabele hoofdsom is deltaWonen flexibel genoeg om aan de verplichtingen te voldoen. DeltaWonen heeft sinds 1 januari 2020 geen rekeningcourantfaciliteit meer.

Margin call

Voor de derivatenportefeuille is met de tegenpartijen afgesproken dat beide partijen geen onderpand verstrekken als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde.

Break clauses

DeltaWonen heeft geen mutual of mandatory breaks afgesproken in de contracten van de renteswaps.

Termination events

Daarnaast zijn er enkele termination events van toepassing voor de situatie waarin deltaWonen geen toegelaten instelling meer is, geen deelnemer meer is van het WSW, de achtervang wegvalt en er sprake is van onder bewindstelling door het ministerie. DeltaWonen heeft tot op heden geen onderpand verstrekt. De Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven om namens de sector met betreffende partijen in overleg te gaan om toezicht belemmerende bepalingen te verwijderen die het toezichtinstrumentarium van de minister en de Autoriteit woningcorporaties op grond van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting belemmeren.

Ter beperking van renterisico's worden door deltaWonen derivaten gehanteerd. Financiële derivaten (met name interest-swaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Zodra de derivaten zijn gekoppeld aan onderliggende waarden worden zij binnen de balans gewaardeerd. Nadat derivaten voor het eerst in de balans zijn opgenomen, vindt waardering tegen reële waarde plaats. Zoals toegelicht bij de grondslagen, onderdeel langlopende schulden, past deltaWonen hedge-accounting toe. Er is geen sprake van on-balance waardering van derivaten.

9.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen als zeer liquide beleggingen worden beschouwd.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn onder de kasstroom uit operationele activiteiten opgenomen.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

9.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Activa

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2025	2024
9.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.780.989	2.562.208
9.5.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	49.082	41.128
9.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.283	24.974
9.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	18.959	22.174
9.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	307	2.554
Totaal	2.873.619	2.653.037

	9.5.1		9.5.2		9.5.3		9.5.4		9.5.5	
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB	
(x € 1.000)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Aanschafwaarde per 1 januari	1.179.820	1.117.435	34.512	31.702	13.693	14.408	31.286	28.961	3.245	2.117
+ Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	1.382.388	1.209.202	6.616	4.353	11.280	8.079	9.112-	8.989-	691-	-
Boekwaarde per 1 januari	2.562.208	2.326.637	41.128	36.056	24.974	22.487	22.174	19.972	2.554	2.117
Mutaties										
Opleveringen - (overboeking van vastgoed in ontwikkeling)	34.074	40.740	3.959	2.786	-	-	34.074-	40.740-	3.959-	2.786-
Investerings - initiële verkrijging	-	-	-	-	-	-	31.607	43.065	1.112	3.914
Investerings - uitgaven na eerste waardering	20.890	19.768	-	23	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	3.716-	351-	26-	-	1.786-	1.135-	-	-	-	-
Onttrekking naar de voorziening	-	-	-	-	-	-	6.895	2.468	363-	469
Herclassificatie in boekjaar (naar voorraad bestemd voor verkoop)	-	-	-	-	291	78-	-	-	-	-
Aanpassing overige waardeveranderingen	23.677-	15.020-	-	-	-	-	4.936-	5.949-	-	-
Aanpassing marktwaarde	191.210	190.434	4.020	2.263	805	3.699	2.707-	3.357	963	1.160-
Totaal mutaties	218.781	235.571	7.953	5.072	690-	2.487	3.215-	2.202	2.246-	437
Aanschafwaarde per 31 december	1.227.741	1.179.820	38.446	34.512	13.031	13.693	28.819	31.286	398	3.245
+ Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	1.553.248	1.382.388	10.636	6.616	11.252	11.280	9.860-	9.112-	91-	691-
Boekwaarde per 31 december	2.780.989	2.562.208	49.082	41.128	24.283	24.974	18.959	22.174	307	2.554
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.582.546	1.412.967	20.206	16.702	-	-	-	-	-	-

De activa zijn volledig voor brand- en stormschade verzekerd tegen herbouwwaarde, verkoopwaarde of sloopwaarde. Voor de brand- en stormverzekering is een tarief per verhuureenheid afgesproken, waarbij door de verzekeraar geen beroep kan worden gedaan op onderverzekering. De desinvesteringen zijn onder te verdelen in sloop, uit beheer of verkoop. De desinvesteringen uit sloop en verkoop bedragen respectievelijk € 3,2 miljoen en € 0,5 miljoen.

9.5.1. DAEB vastgoed en 9.5.2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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 waarderen marktwaaarde', die als bijlage is opgenomen bij de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde met de Discounted Cashflow (DCF) methode bepaald. Bij de bepaling van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De waardebepaling is onder meer ontleend aan waarneembare prijzen op een actuele markt. Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteer- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	Doorexplotieerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteer- of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 15.319 verhuureenheden (2024: 15.119) opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 993 verhuureenheden (2024: 964) opgenomen, totaal 16.313 verhuureenheden (2024: 16.083). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 4,21 miljard (2024: € 3,71 miljard).

De verdeling van de marktwaaarde ultimo boekjaar is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
Woongelegenheden	2.694.361	2.472.873
BOG/MOG/ZOG	121.013	118.317
Parkeergelegenheden	14.899	12.503
Totaal	2.830.273	2.603.693

De reële waarde (marktwaaarde) van het vastgoed is ultimo 2025 € 226,6 miljoen hoger dan ultimo 2024. Hiervan wordt een bedrag van ongeveer € 26,8 miljoen (positief) veroorzaakt door mutaties in de samenstelling van het vastgoed gedurende 2024 (investeringen, sloop, verkoop). Het resterende bedrag van € 199,8 miljoen (positief), zijnde de autonome mutatie, wordt in het schema hieronder toegelicht.

(x € 1.000)	2025	2024
Mutatie marktwaarde	199.752	201.918
Mutaties marktbeleid/marktverwachtingen		
Mutatie leegwaarde	75.944	134.718
Mutatie huur en maximaal redelijke huur	50.670	65.767
Mutatie mutatiegraden	12.636	(43)
Mutatie beheerlasten	(2.810)	(3.606)
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachtingen	136.440	196.836
Parametermutaties		
Mutatie disconteringsvoet	(6.827)	(41.885)
Mutatie inflatie	(226)	3.342
Mutatie exit yield	42.877	(2.863)
Mutatie vrije verkoopwaardestijging	27.201	32.637
Totaal parametermutaties	63.025	(8.769)
Overige mutaties		
Effect methodische huuraanpassingen en -wijzigingen	750	1.843
Effect verkoopbeperkende maatregelen	6.880	6.672
Effect overdrachtskosten	-	10.297
Overig	(7.343)	(4.961)
Totaal overige mutaties	287	13.851
Totaal autonome mutatie	199.752	201.918

Toelichting op het verloop

Leegwaarde (stijging van € 75,9 miljoen)

De gemiddelde leegwaarde van woongelegenheden is gestegen van € 302.759 naar € 318.543 (5,21%). Het monetair beleid heeft een daling van de rente tot gevolg, terwijl de inkomens verder zijn gestegen. Verder is er nog altijd sprake van toenemende schaarste in de huursector. Hierdoor worden de door de taxateur ingeschatte opbrengsten bij mutatie hoger. Voor ons bezit werkt deze leegwaardestijging door in een stijging van de marktwaarde met € 75,9 miljoen.

Huur en maximaal redelijke huur (stijging van € 50,7 miljoen)

De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van 626,60 euro naar 656,15 euro (4,72%). Ook de gemiddelde maximale huur en de gemiddelde markthuur voor woongelegenheden zijn gestegen, respectievelijk van € 1.030,64 naar € 1.065,58 (3,39%) en € 942,10 naar € 978,03 (3,81%). De gemiddelde reguliere huurstijging van woongelegenheden is echter licht gedaald. Het totale effect van deze mutaties op de autonome mutatie is € 50,7 miljoen.

Mutatie mutatiegraden (stijging van € 12,6 miljoen)

De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woongelegenheden is gestegen van 6,97% naar 7,01% (0,04%-punt) en de gemiddelde mutatiegraad uitponden van woongelegenheden is gestegen van 6,97% naar 7,05% (0,08%-punt). Het uitpondscenario is bij woningen leidend ten opzichte van woningen die het doorexploiteerscenario hanteren. Omdat de woning bij mutatie wordt uitgepound of de huur wordt verhoogd naar markthuur leidt een hogere mutatiegraad tot een hoger tempo van verkopen en/of verhogen van de huur naar markthuur. In 2025 leidt dit tot een effect van € 12,6 miljoen op de waardering.

Mutatie disconteringsvoet (daling van € 6,8 miljoen)

De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG-eenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,16% naar 7,69% (0,54%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden

van woongelegenheden is daarentegen nauwelijks gewijzigd (stijging 0,04%-punt). De stijging van de disconteringsvoet zorgt voor een lagere marktwaarde.

Mutatie inflatie (daling € 0,2 miljoen)

De prijsinflatie en loon- en bouwinflatie zijn voor de toekomstige jaren hoger ingeschat dan in 2024. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde door lagere kosten.

Mutatie exit-yield (stijging van € 42,9 miljoen)

De exit-yields zijn vastgesteld op basis van de best vergelijkbare transacties uit 2025. De gemiddelde exit-yield doorexploiteren van woongelegenheden is gedaald van 8,10% naar 7,81% (-/- 0,29%-punt) en de gemiddelde exit-yield uitponden van woongelegenheden is gedaald van 4,81% naar 4,39% (-/- 0,42%-punt). Deze gedaalde exit-yields zorgen voor een toename in de marktwaardering van € 42,9 miljoen.

Mutatie ontwikkeling vrije verkoopwaarde (stijging van € 27,2 miljoen)

De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van 1,98% naar 2,12% (0,13%-punt). De inschatting van de leegwaardeindexering in de DCF-periode voor de jaren 1 tot en met 15 is op korte termijn hoger ingeschat naar aanleiding van de ontwikkelingen in de woningmarkt in 2025. Deze ontwikkeling leidt tot hogere opbrengsten bij mutatie als er sprake is van uitponden.

Effect verkoopbeperkende maatregelen

Bij blijvend sociale complexen (t/m 143 WWS punten) geldt vanaf 2017 voor het eerst een uitpondrestrictie van 7 jaar. Dit houdt in dat de individuele woningen bij mutatie gedurende 7 jaar niet kunnen worden uitgepond. Het merendeel van onze woningcomplexen heeft als hoogste scenario uitponden. Doordat de markthuren relatief laag zijn, blijft na invoering van deze maatregel het uitpondscenario het hoogste scenario. De impact is om die reden relatief groot en heeft een sterk waardedrukkend effect. Omdat het effect vanaf 2017 een structureel karakter heeft, wordt deze niet meer apart benoemd, maar het verschil wordt nu meegenomen onder mutatie mutatiegraden.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt een derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijk en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw worden getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van deltaWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

De complexindeling van de taxatiecomplexen is gebaseerd op grotendeels vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet DAEB-vastgoed. DeltaWonen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 246 complexen woningen, 54 complexen bedrijfsmatig onroerend goed (BOG/MOG/ZOG) en 5 complexen parkeergelegenheden geïdentificeerd.

DeltaWonen heeft per 31 december 2025, verdeeld naar type die voor de marktwaarde zijn onderkend, de volgende aantallen onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	2025	2024
Woongelegenheden	13.841	13.732
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG)	1.428	1.329
Parkeergelegenheden	1.044	1.022
Totaal aantal	16.313	16.083

Toepassing vrijheidsgraden

DeltaWonen heeft voor haar vastgoedbezit de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen. Daarom worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit apart toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Disconteringsvoet:

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	spreiding disconteringsvoet	gewogen gemiddelde
Woongelegenheden	4,55% - 11,75%	7,28%
Bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	5,25% - 12,50%	7,72%
Parkeergelegenheden	7,10% - 9,40%	8,81%

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is voor deltaWonen rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	BOG, MOG en ZOG	Parkeergelegenheden
Mutatiegraad	>=5% <=28%	n.v.t.	n.v.t.
Mogelijkheid tot verkoop	87%	n.v.t.	100%
Achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Zoals bovenstaand is vermeld, is bij het bepalen van de marktwaaarde de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn volgens het waarderingshandboek toegepast met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Basis variant	aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurontwikkeling	De markthuur en de maximale huur worden geïndexeerd met de prijsinflatie. Voor de huurontwikkeling van de contracturen, dat wil zeggen huren vóór harmonisatie, geldt een jaarlijkse opslag op de prijsinflatie, de loonindex of het minimum van de prijsinflatie en de loonindex van het voorgaande kalenderjaar.	Huurontwikkeling en markthuurontwikkeling zijn conform de basisvariant, waarmee wordt aangesloten bij wettelijke kaders.
Leegwaarde	O.b.v. WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Volgens Handboek modelmatig waarderen	Aangesloten bij de ontwikkeling volgens het handboek.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten vastgesteld op basis van transacties in de beleggingsmarkt en de algehele marktontwikkeling.
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is bepaald in lijn met ontwikkelingen op de beleggingsmarkt, waarbij gelet wordt op de verhouding tussen de leegwaarde ratio op $t=0$ en $t=15$, de huur-leegwaardeverhouding op $t=0$ en $t=15$ rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW, MGW en extramurale zorgenheid en 4-100% voor studenteneenheden	Historisch gemiddelde van complex en inschatting van de taxateur voor toekomstige verwachtingen.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Volgens Vastgoed Taxatiewijzer (VTW)
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Volgens basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Volgens basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	3,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€1.042	€1.086	€1.122	€1.159	€1.197	€1.227
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€1.089	€1.135	€1.172	€1.211	€1.251	€1.282
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€1.180	€1.229	€1.270	€1.312	€1.355	€1.389
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€1.385	€1.443	€1.491	€1.540	€1.591	€1.631
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe – EGW	€569	€584	€597	€610	€623	€636
Beheerkosten per vhe – MGW	€558	€582	€601	€621	€641	€657
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€526	€549	€567	€585	€605	€620
Beheerkosten per vhe – Zorgenheid (extr.muraal)	€515	€536	€554	€572	€591	€606
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie vooraand jaar – Laagsegment	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie vooraand jaar – Midden- en Hoogsegment	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gemiddelde mutatiekans	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€7,55	€7,87	€8,13	€8,39	€8,67	€8,89
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€12,90	€13,44	€13,89	€14,34	€14,82	€15,19
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€15,62	€16,28	€16,81	€17,37	€17,94	€18,39
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€15,62	€16,28	€16,81	€17,37	€17,94	€18,39
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) (BOG-MOG)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) (ZOG)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,72%	7,72%	7,72%	7,72%	7,72%	7,72%

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€239	€249	€257	€266	€274	€281
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€71	€74	€76	€79	€82	€84
Beheerkosten – garagebox	€49	€50	€51	€52	€53	€54
Beheerkosten – parkeerplaats	€35	€36	€37	€38	€39	€40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen, waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de reële waarde*) In % (x € 1 reële mln,-) waarde	
Mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad 7,00%	+0,5% bij UP en DE	42,4	1,50% (positief)
Exit Yield	Gemiddeld DE 7,80% en UP 4,38%	+1% bij UP en DE	-108,0	3,81% (negatief)
Disconteringsvoet	Gemiddeld DE 6,14% en UP 7,39%	+0,5% bij UP en DE	-103,8	3,67% (negatief)
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld over 15 jaar +2,11% per jaar	Gemiddeld over 15 jaar +1% per jaar	99,3	3,51% (positief)

*) Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters zijn gelijk).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Op diverse gronden, die deltaWonen de afgelopen 10 jaar heeft aangekocht, heeft de gemeente een verplichting bedongen dat de gerealiseerde woningen op die gronden, met een (aanvangs)huurprijs tot € 879,66, voor een periode van 10 jaar niet verkocht mogen worden of dat de huurprijs bij mutatie niet geliberaliseerd mag worden. Deze beklemming is in de marktwaarde vertaald naar een algemene verkoopbeperking voor zeven jaar voor alle woningen tot en met 143 punten en derhalve op basis van het scenario doorexploiteren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan onze doelgroep.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,429 miljard (2024: € 1,444 miljard).

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

Uitgangspunten	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Disconteringsvoet	4,22%	4,76%	4,17%	4,70%
Gemiddelde streefhuur per maand per woongelegenheid	€ 685 per woongelegenheid		€ 675 per woongelegenheid	
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	€ 3.397 per woongelegenheid		€ 3.296 per woongelegenheid	
Gemiddelde lasten beheer per jaar	€ 1.135 per woongelegenheid		€ 1.070 per woongelegenheid	
Aantal verhuureenheden met EFG label per balansdatum	243	-	284	-

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van deltaWonen is als volgt: In het huidige beleid komen de streefhuren bestaande woningen, niet zijnde nieuwbouw, als volgt tot stand. Tot een maximale huur van € 300,- is de streefhuur gelijk aan de maximale huur. Vanaf deze basishuur stijgt de streefhuur met 50 cent van elke euro maximale huur. Als houvast wordt in het huurbeleid uitgegaan dat ongeveer 75% van de streefhuren wordt afgetopt. Anders geformuleerd; ten minste 75% van de streefhuren valt onder de tweede aftoppingsgrens. In het huur- en toewijzingsbeleid monitoren we de slaagkansen van verschillende (inkomens)doelgroepen. Waar nodig sturen we bij door meer of minder woningen af te toppen en/of door gerichte toewijzing. In het Portefeuilleplan is als

aanvullende doelstelling opgenomen dat tenminste 50% van de streefhuren tot en met de eerste aftoppingsgrens behoort en tevens dat tenminste 75% van de streefhuren tot en met de tweede aftoppingsgrens behoort. Elke maand vindt er een update van de streefhuren plaats. In de bepaling van de beleidswaarde gaan wij om die reden uit van de vastgestelde streefhuur per eind december conform ons hierboven geformuleerde streefhurenbeleid. Ons geformuleerde streefhurenbeleid is 100% realiseerbaar.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Klachtenonderhoud (reparatie- + mutatieonderhoud);
- Planmatig onderhoud (contractonderhoud + regulier instandhoudingsonderhoud);
- Indirecte kosten toegerekend aan de onderhoudscomponent (denk aan personeelskosten, afschrijvingen e.d.).

Klachtenonderhoud

De in de goedgekeurde meerjarenbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud en mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden en worden ongeïndexeerd voor de 60-jaars horizon op complexniveau ingelezen.

Planmatig onderhoud

De onderhoudsbedragen zijn gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing (e-renovaties) zijn verwerkt. Met de overgang naar een exploitatieperiode van 60 jaar kunnen de bedragen per jaar variëren conform de onderliggende onderhoudsbegroting.

De MJOB wordt per complex bepaald, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op de aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de MJOB van deltaWonen, waarbij de MJOB uitgaat van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore van 4. DeltaWonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bestaande bezit (dus geen voorraadmutaties). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht deltaWonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert deltaWonen een periodieke actualisatie. Bij het opstellen van de MJOB houdt deltaWonen rekening met het actuele prijspeil. In de huidige MJOB is dat prijspeil 2025. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.

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

Zoals hierboven aangegeven, kent de MJOB een horizon van 60 jaar, waarin alle cycli van alle onderhoudselementen in deze horizon zijn verwerkt.

Indirecte kosten toegerekend aan de onderhoudscomponenten

De in de goedgekeurde meerjarenbegroting opgenomen geschatte indirecte lasten toegerekend aan onderhoudscomponenten (bijvoorbeeld personeelskosten) zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden en worden ongeïndexeerd voor de 60-jaars horizon op complexniveau ingelezen.

E/F/G Labels

DeltaWonen heeft ultimo 31-12-2025 nog 243 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Deze complexen zijn niet opgenomen in de MJOB, omdat deze werkzaamheden geclusterd worden en derhalve classificeren als ingrijpende verbouwing c.q. e-renovatie. Voor de EFG labels is een standaard bedrag ingerekend in de beleidswaardeberekening conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is bij deltaWonen voor verslagjaar 2025 niet van toepassing.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035 en worden voor een 15-jaars periode vertaald naar een beheernorm per jaar.

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde 2025

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Omschrijving:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde *)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 128,1 miljoen (9,0%)
	0,5% lager	+/+ € 150,4 miljoen (10,5%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	+/+ € 93,1 miljoen (6,5%)
	€ 25 lager	-/- € 93,1 miljoen (6,5%)
Beleidsonderhoud	€ 100 hoger	-/- € 54,0 miljoen (3,8%)
	€ 100 lager	+/+ € 54,0 miljoen (3,8%)
Beleidsbeheer	€ 100 hoger	-/- € 54,0 miljoen (3,8%)
	€ 100 lager	+/+ € 54,0 miljoen (3,8%)

*) Het effect op de beleidswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters zijn gelijk).

Voor een uitgebreide toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar het hoofdstuk Financieel Jaarverslag.

Verstreckte zekerheden

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

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

9.5.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Aantal eenheden 1 januari	85	89
Verkopen boekjaar	-5	-3
Terugkopen boekjaar	0	-1
Aantal eenheden 31 december	80	85
waarvan gepresenteerd onder voorraad Vastgoed bestemd voor verkoop per 31 december	0	1
Aantal eenheden 31 december gepresenteerd onder VOV	80	84

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33,3%. Daarnaast heeft deltaWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van deltaWonen in de waardeontwikkeling van de woningen is in 2025 gemiddeld 25% (2024: gemiddeld 25%). Ultimo 2025 zijn er geen woningen koopgarant (2024: 1) in bezit van deltaWonen (voorraad).

9.5.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen DAEB (nieuwbouw) en bestaande complexen DAEB (woningverbetering, herstructurering). Zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De eventueel aanwezige voorziening op projectniveau is gesaldeerd met het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

9.5.5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen niet-DAEB (nieuwbouw) en bestaande complexen niet-DAEB (woningverbetering, herstructurering). Zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De eventueel aanwezige voorziening op projectniveau is gesaldeerd met het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Materiële vaste activa

9.5.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	14.004	9.151
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	4.036-	4.083-
Boekwaarde	9.968	5.069
Mutaties		
Investeringsen	694	5.455
Desinvesteringsen	537-	603-
Afwaarderingen	-	-
Terugname afwaarderingen	-	-
Overige mutaties	536	489
Afschrijvingen	648-	442-
Totaal mutaties	45	4.899
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	14.161	14.004
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	4.148-	4.036-
Boekwaarde	10.013	9.968

De desinvesteringsen 2025 hebben voor € 85.000 betrekking op het buiten gebruik stellen van twee vervoersmiddelen. Op overige inventaris/gebouwen is voor € 44.000 gedesinvesteerd en waar nodig vervangen. Op hardware is voor € 171.000 gedesinvesteerd. Dit waren voornamelijk mobiele telefoons uit 2021 en 2022 die zijn vervangen.

In 2020 en 2021 hebben we ten aanzien van het Transitieproject Previder, kosten geactiveerd (vnl. uren externen) onder software Immateriële vaste activa. Eind 2025 zijn al deze kosten afgeschreven en daarmee buitengebruikgesteld. De geactiveerde kosten kennen geen boekwaarde meer. De totale waarde van de desinvestering is: € 237.000.

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

- Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
- Bedrijfsgebouwen (exclusief grond)	50 jaar
- Verbouwing	10 of 30 jaar
- ICT	3, 4 of 5 jaar
- Bedrijfsauto's en bussen	5 of 8 jaar
- Meubilair	5 of 10 jaar

De bedrijfsgebouwen worden als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is. De afschrijvingen op software zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van 5 jaar. Deze periode kan korter zijn als het onderhoudscontract wat aan de afschrijvingstermijn van de software is gekoppeld, minder is dan 5 jaar.

Actuele waarde

De actuele waarde op basis van de WOZ waarde van de bedrijfsterreinen en de bedrijfsgebouwen bedraagt € 5,4 miljoen (prijsspeil 1-1-2024).

Zekerheden

Op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie rusten geen hypothecaire zekerheden.

Financiële vaste activa

9.5.7 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Sinds 31-12-2021 zijn er geen fiscaal verrekenbare verliezen aanwezig. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Vastgoed in exploitatie

Tijdelijke verschillen doen zich voor bij DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie indien sprake is van een waarderingsverschil tussen de WOZ-waarde en fiscale boekwaarde. Indien de WOZ-waarde lager is dan de fiscale boekwaarde, is sprake van een (fiscaal) afschrijvingspotentieel. Dit is per ultimo boekjaar het geval bij 295 woningen. Voor mogelijke toekomstige fiscale afschrijving van dit vastgoed is een actieve latentie gevormd. De latentie loopt af op het moment dat de WOZ-waarde de fiscale boekwaarde overstijgt, als gevolg van waardemutaties. Daarnaast kan een tijdelijk verschil zich voor doen inzake vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende tien jaar wordt verkocht en de fiscale waarde van dit vastgoed lager is dan de marktwaarde. Aangezien deltaWonen gebruikt maakt van de HIR-faciliteiten en een groeiambitie heeft, is dit tijdelijk verschil niet gewaardeerd in de jaarrekening.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Latente belastingvorderingen (x € 1.000):	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2025	2024	2025	2024
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	2.734	3.312	578-	121-
Totaal latente belastingvordering	2.734	3.312	578-	121-

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

(x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	3.312	3.433
Dotaties ten laste van het resultaat	-	-
Onttrekkingen	578-	121-
Boekwaarde per 31 december	2.734	3.312

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt respectievelijk 19% over de eerste € 200.000 aan belastbaar resultaat c.q. 25,8% over het restant hoger dan € 200.000. De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,41% (2024: 2,02%). De nominale waarde van de

tot waardering gebrachte latente belastingen bedraagt € 3,1 miljoen, welke een (gewogen) gemiddelde looptijd kent van 14 jaar. Van de latentie wordt een bedrag van € 0,2 miljoen (2024: € 0,3 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Tijdelijke verschillen (x € 1.000)	31-12-2024	Mutatie	31-12-2025	Latentie	Nominale latentie	Contante waarde
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	643.868	147.242-	791.109	Nee	204.106	200.517
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	-	Nee	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop	-	-	-	Nee	-	-
Fiscaal hogere verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	Nee	-	-
Vorming HIR	-	-	-	Nee	-	-
Fiscale terugname afwaardering WOZ-waarde	-	-	-	Nee	-	-
Fiscale afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	14.258	2.164	12.095	Ja	3.120	2.734
Heffingsvermindering verhuurderheffing (onderdeel vastgoedportefeuille)	-	-	-	Nee	-	-
Afkoop IRS	-	-	-	Nee	-	-
Voorziening groot onderhoud	-	-	-	Nee	-	-
Voort te wentelen 15b rente	21.463	4.925-	26.389	Nee	6.808	6.689
Vestia leningruil	-	-	-	Nee	-	-
Totaal	679.589	150.003-	829.592		214.035	209.939

Latente Vpb	31-12-2024	W&V	Niet opnemen latentie	Tariefsimpact	Contante waarde	31-12-2025
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163.197	37.988-	75.977	-	668-	200.517
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop	-	-	-	-	-	-
Fiscaal hogere verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
Vorming HIR	-	-	-	-	-	-
Fiscale terugname afwaardering WOZ-waarde	-	-	-	-	-	-
Fiscale afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	3.312	558-	-	-	20-	2.734
Heffingsvermindering verhuurderheffing (onderdeel vastgoedportefeuille)	-	-	-	-	-	-
Afkoop IRS	-	-	-	-	-	-
Voorziening groot onderhoud	-	-	-	-	-	-
Voort te wentelen 15b rente	5.440	1.271-	2.542	-	22-	6.689
Vestia leningruil	-	-	-	-	-	-
Totaal	171.949	39.817-	78.518	-	710-	209.939

Latente belastinglast	37.990
- mutatie tijdelijke verschillen	39.817-
- impact niet opnemen latentie	78.518
- impact wijziging Vpb-tarief	-
- impact waarden tegen contante waarde	710-

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Geheel bezit

Ten aanzien van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor zover (tijdelijke) waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal een passieve waarde van € 791,1 miljoen (2024: passieve waarde van € 643,9 miljoen). Deze waarderingsverschillen (zijnde het vastgoed in exploitatie) zijn niet gewaardeerd, omdat geen sprake is van realisatie in de (nabije) toekomst en daardoor de waarschijnlijkheid van fiscale winst om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren onvoldoende zeker is.

Leningen o/g en Derivaten

In de jaarrekening 2020 is voor de leningenportefeuille en de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs).

In 2021 is deze latentie volledig vrijgevallen ten gunste van het resultaat, omdat vanwege de earningsstrippingmaatregel (ATAD) de contante waarde van het tijdelijke verschil naar alle waarschijnlijkheid zal tenderen naar nihil.

ATAD

Door de toepassing van art. 15b Vpb (ook wel de earningsstrippingmaatregel genoemd of als 'ATAD' naar verwezen) wordt de vraag opgeroepen of hiervoor een latentie moet worden opgenomen. Op basis van deze maatregel wordt de fiscale rentelast (per saldo) in aftrek beperkt voor zover deze meer bedraagt dan het hoogste van 24,5% (2024: 20%) van de fiscale EBITDA of € 1 miljoen.

De niet-aftrekbare rente is vervolgens onbeperkt in de tijd voort te wentelen en kan alsnog in aftrek worden gebracht wanneer daar in een volgend jaar ruimte voor is o.b.v. het hiervoor genoemde maximum. Over het algemeen wordt de renteaftrek van woningcorporaties beperkt door deze maatregel en vaak is het de verwachting dat er in de toekomst onvoldoende ruimte is om de commerciële rentelasten (die in dat jaar opkomen) in aftrek te brengen. Hierdoor zal het saldo aan voort te wentelen rente alleen maar stijgen en wordt daarom doorgaans ook geen actieve belastinglatentie opgenomen voor de voort te wentelen art. 15b Vpb rente. Wanneer het tijdelijke verschil op fiscaal (dis)agio afwijkt, resulteert dit in een additionele fiscale last die als rente kwalificeert voor de toepassing van art. 15b Vpb. Omdat de toekomstige commerciële rentelast al (gedeeltelijk) in aftrek wordt beperkt door de toepassing van art. 15b Vpb, is er naar verwachting o.b.v. art. 15b Vpb geen ruimte om de additionele fiscale last effectief in aftrek te brengen. Hierdoor leidt de afwijking naar verwachting niet tot een lager bedrag aan acute Vpb, maar stijgt in plaats daarvan de voort te wentelen rente (waarvoor doorgaans ook geen actieve latentie wordt gevormd). Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat er geen ruimte is om een actieve belastinglatentie te vormen voor het tijdelijke verschil op fiscaal (dis)agio. De contante waarde van het tijdelijke verschil zal naar alle waarschijnlijkheid tenderen naar nihil.

Vorraden

9.5.8 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(x € 1.000)	2025	2024
Per 31-12 leegstaande te verkopen huurwoningen en woningen koopgarant	203	662
Per 31-12 leegstaande te verkopen woningen nieuwbouw	-	-
Boekwaarde per 31 december	203	662

In totaal is er per ultimo 2025 één woning (2024: twee woningen) verantwoord als vastgoed bestemd voor de verkoop. De verwachting is dat deze woning binnen één jaar verkocht worden tegen de verwachte opbrengstwaarde (€ 0,3 miljoen). De boekwaarde van de woning is € 0,2 miljoen.

9.5.9 Overige voorraden

(x € 1.000)	2025	2024
Onderhoudsmaterialen etc.	323	306
Af: voorziening wegens incourantheid	-	-
Boekwaarde per 31 december	323	306

Vorderingen

(x € 1.000)	2025	2024
Huurdebiteuren	521	555
Overheid	160	6
Overige vorderingen	1.755	638
Overlopende activa	244	86
	2.679	1.285

9.5.10 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2025	2024
Huurdebiteuren	932	932
Af: voorziening wegens oninbaarheid	412-	377-
Boekwaarde per 31 december	521	555

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,4% van de nettojaarhuur (2024: 0,5%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	377	452
Dotatie ten laste van de exploitatie	142	92
Afgeboekte oninbare posten	107-	168-
Boekwaarde per 31 december	412	377

9.5.11 Overheid

Het saldo van de vorderingen op overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2025	2024
Gemeente Zwolle	158	2
Gemeente Kampen	2	4
Totaal overheid per 31 december	160	6

9.5.12 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2025	2024
Overige vorderingen	5	21
Vooruitbetaalde posten	1.750	617
Totaal overige vorderingen per 31 december	1.755	638

9.5.13 Overlopende activa

(x € 1.000)	2025	2024
Overlopende activa	244	86

9.5.14 Liquide middelen

Het saldo liquide middelen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2025	2024
Kas	-	-
Bank	2.156	3.421
Totaal liquide middelen per 31 december	2.156	3.421

De liquide middelen staan vrij ter beschikking voor deltaWonen.

Passiva

Eigen vermogen

9.5.15 Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari	1.412.967	16.702	1.429.669
Mutaties:			
Realisatie uit hoofde van verkoop	499-	-	499-
Realisatie uit hoofde van sloop	3.170-	-	3.170-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	195.386	3.493	198.878
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	1.178-	14-	1.192-
Mutatie uit hoofde van na-investeringen	20.961-	25	20.936-
Herclassificatie	-	-	-
Stand per 31 december	1.582.546	20.206	1.602.751

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is geen sprake van een herwaarderingsreserve door het feit dat de balanswaarde ultimo 2024 en 2025 lager ligt dan de oorspronkelijke verkoopprijs.

9.5.16 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	417.285	877.341
Gerealiseerd resultaat voorgaand boekjaar	197.736	287.737-
Mutatie herwaarderingsreserve	173.082-	172.319-
Stand per 31 december	441.939	417.285

9.5.17 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025	2025	2024
Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 193,3 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen.	193.281	197.736

Dit betreft € 20,2 miljoen ten gunste van de overige reserves (gerealiseerd resultaat) en € 173,1 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve (niet-gerealiseerde waardeveranderingen).

Voorzieningen

9.5.18 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

(x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	8.786	5.739
Dotaties	26.465	23.712
Onttrekkingen	22.910-	20.665-
Boekwaarde per 31 december	12.341	8.786

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings bestaat uit de onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten en verduurzamingsprojecten, waarbij het saldo van de investeringen lager is dan de geprognosticeerde onrendabele top. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 11,0 miljoen (2024: € 5,1 miljoen) binnen één jaar wordt gerealiseerd. Van de totale voorziening zal € 1,3 miljoen binnen een periode van vijf jaar worden gerealiseerd.

9.5.19 Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van de voorziening jubileumuitkeringen is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	520	464
Dotaties	52	95
Onttrekkingen	55-	39-
Boekwaarde per 31 december	517	520

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat op balansdatum een bedrag van € 31.206 binnen één jaar wordt gerealiseerd (2024: € 29.547) en een bedrag van € 134.624 binnen vijf jaar (2024: € 150.401).

Langlopende schulden

9.5.20 Schulden aan overheids- en kredietinstellingen

Het saldo van de schulden aan overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)				
2025	Effectieve rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden aan overheid	2,81%	7.999	19.851	27.849
Schulden aan kredietinstellingen	2,39%	475.855	533.486	1.009.341
Totaal	2,41%	483.854	553.337	1.037.190
2024	Effectieve rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden aan overheid	2,88%	8.951	20.638	21.389
Schulden aan kredietinstellingen	1,99%	471.467	527.647	544.763
Totaal	2,02%	480.418	548.285	566.152

Het verloop van de schulden aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

(x € 1.000)	Schulden aan overheid	Schulden aan kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	21.389	562.763	584.152
Bij: nieuwe leningen	-	40.000	40.000
Af: aflossingen conform contracten	751	17.116	17.867
Af: tijdelijke aflossingen roll-over leningen	-	20.000	20.000
Boekwaarde per 31 december 2025	20.638	565.647	586.285
Aflossingen komend boekjaar	787	32.161	32.948
Boekwaarde per 31 december 2025	19.851	533.486	553.337

Op balansdatum zijn er drie roll-over leningen met een totale hoofdsom van € 60 miljoen, waarbij de rentevoet afhankelijk is gesteld van het Euribor-rentetarief.

Eén lening is niet gekoppeld aan een payers-swap:

- € 30 miljoen 1-weeks Euribor. Op de roll-over variabele hoofdsom is op 31 december 2025 € 20 miljoen tijdelijk afgelost.

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 32,9 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 546,7 miljoen (exclusief opgelopen rente). Deze is vastgesteld op basis van de 6-maands Euribor. Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de marktwaarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Verloop renterisico leningen (x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Aflossing leningen (excl. regulier)	30.000	15.000	28.300	25.000	15.000
Renteconversies (excl. roll-overs)	40.000	10.000	-	-	-
Renterisico leningen	70.000	25.000	28.300	25.000	15.000
In % schuldrestant 2025	11,9%	4,3%	4,8%	4,3%	2,6%

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk [Financiële Instrumenten](#).

Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant van € 606,3 miljoen borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2024: € 584,2 miljoen). In het totaal van het schuldrestant geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is de maximale capaciteit van de variabele hoofdsomlening (roll-over) opgenomen. Er zijn geen garanties door overheden verstrekt.

Leningruil Vestia	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	6.818	6.984
Bij: Toevoeging Agio (dotatie, initiële opboeking)	-	-
Af: Onttrekking	167-	166-
Boekwaarde per 31 december	6.651	6.818
Waarvan agio kortlopend	168-	167-
Boekwaarde per 31 december	6.483	6.651

Het saldo Agio Vestialening heeft betrekking op de in december 2021 afgesloten transactie in het kader van de leningruil voor Vestia. Het kortlopend deel van de lening is het gedeelte van het agio dat in het volgende boekjaar via amortisatie vrijvalt.

9.5.21 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling. De terugkoopverplichting heeft betrekking op 80 woningen (2024: 84).

(x € 1.000)	2025	2024
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	20.789	21.483
Boekwaarde per 1 januari	21.483	19.990
Inkopen	-	-
Waardeveranderingen	694	1.493
Boekwaarde per 31 december	20.789	21.483

9.5.22 Overige langlopende schulden

De post overige langlopende schulden is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2025	2024
Waarborgsommen	8	8

9.5.23 Schulden aan kredietinstellingen

Het saldo schulden aan kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2025	2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	32.161	17.116
Overige schulden aan kredietinstellingen	168	167
Totaal schulden aan kredietinstellingen	32.329	17.283

Kortlopende schulden en overlopende passiva

9.5.24 Schulden aan leveranciers

(x € 1.000)	2025	2024
Schulden aan leveranciers	10.465	6.017

9.5.25 Schulden aan overheidsinstellingen

(x € 1.000)	2025	2024
Schulden aan overheidsinstellingen	834	1.176

9.5.26 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2025	2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	826	810
Omzetbelasting	3.609	4.824
Vennootschapsbelasting	56-	1.033
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.379	6.667

9.5.27 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2025	2024
Vooruitontvangen huur	1.496	1.282
Totaal overige schulden	1.496	1.282

9.5.28 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2025	2024
Niet vervallen rente	7.239	6.559
Reservering vakantiedagen	652	624
Nog te verrekenen servicekosten	690	477
Overige overlopende passiva	2.199	1.485
Totaal overlopende passiva	10.780	9.143

9.5.29 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft per 31 december 2025 nog de beschikking over twee payer-swaps, die al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij de BNG Bank. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor deltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Per ultimo 2025 hebben alle door deltaWonen afgesloten payers-swaps een onderliggende waarde in de vorm van roll-over leningen met identieke modaliteiten. Een payer-swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Op de vigerende payer-swaps geldt géén verplichting tot het bijstorten c.q. aanhouden van liquide middelen als gevolg van de negatieve marktwaarden.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven.

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31-12-2025
BNG	€ 15 miljoen	01-11-2009	01-11-2027	4,9970%	- € 0,8 miljoen
BNG	€ 15 miljoen	01-06-2010	01-06-2029	4,9950%	- € 1,7 miljoen
Totaal	€ 30 miljoen				- € 2,5 miljoen

9.5.30 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken (Oudestraat 216D te Kampen, Gildestraat 24 te Kampen, van Brederodenstraat 1A te Kampen en de Handelsstraat 22-26 te Kampen) bedraagt in totaal ongeveer € 125.000 (2024: € 27.000). Aan de Oudestraat 216D te Kampen is ons tweede kantoor gehuisvest. De Gildestraat 24 te Kampen en de Handelsstraat 22-26 te Kampen worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting van ons personeel Dagelijks Onderhoud (DO) en de werkbussen. De van Brederodenstraat 1A te Kampen betreft een Huis van de Wijk locatie.

Leaseverplichtingen

DeltaWonen is diverse leaseverplichtingen aangegaan voor het ter beschikking stellen van diverse soorten inventaris ten behoeve van het personeel. Het betreft het wagenpark, diverse fietsen, de printers, pinautomaten, containers, beplantingen, een couverteermachine en koffiezetapparaten. Het totale bedrag van met derden aangegane leaseverplichtingen bedraagt in totaal ongeveer € 521.600. Onderdeel hiervan bedraagt het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane leaseverplichtingen voor wat betreft het wagenpark. Hiervoor is in totaal ongeveer € 450.000 (2024: € 357.900) aan leaseverplichtingen aangegaan.

De resterende looptijd van de leasecontracten is respectievelijk één jaar (11 bedrijfsauto's), twee jaar (7 bedrijfsauto's), drie jaar (7 bedrijfsauto's), vier jaar (17 bedrijfsauto's) en vijf jaar (2 bedrijfsauto's).

Vastgoedverplichtingen

Per 31 december 2025 zijn verplichtingen aangegaan (exclusief btw):

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Nieuwbouw): € 47,9 miljoen (in 2024: € 16,9 miljoen).

Projecten met een hogere resterende verplichting dan € 5,0 miljoen:

- De Havezate Fase 1: € 15,6 miljoen
- Kennedylaan Kampen: € 10,7 miljoen
- De Tippe D5: € 5,6 miljoen

Planmatig onderhoud / Verduurzaming: € 13,0 miljoen (in 2024: € 7,2 miljoen).

Projecten met een hogere resterende verplichting dan € 2,5 miljoen:

- Project Iepenstraat, Wilgenstraat, Beukenstraat en Populierenstraat Zwolle: € 4,4 miljoen

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van 'indiensttreding', recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt het budget ongeveer € 515.400 (2024: € 512.300).

Leningen aangegaan door Verenigingen van Eigenaars (VvE)

In 2025 is de VvE Lassuslaan 240-308 (ALG1068) een lening aangegaan voor de verduurzaming van het complex. In dit complex bezit deltaWonen 21 van de 35 woningen (61%) en kan hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld voor € 1,0 miljoen van de lening (stand ultimo 2025). Ultimo 2025 is nog niet het hele bouwdepot van de afgesloten lening opgenomen. Het betreft een annuïtaire lening. De annuïtaire lening gaat in zodra het gehele bouwdepot is opgenomen. Het bedrag van de hoofdelijke aansprakelijkheid loopt vanaf 2026 gedurende de looptijd van 20 jaar af tot nihil.

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

DeltaWonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en deltaWonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses

van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door deltaWonen. Per 31 december 2025 bedraagt de obligolening ongeveer € 15,2 miljoen.

Prestatieafspraken

DeltaWonen heeft met de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van de verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. De gemaakte afspraken kunnen in de toekomst leiden tot verplichtingen.

Stille reserve Pad en Tuin

In 2017 heeft deltaWonen het bloot eigendom met GE-constructie voor het project Pad & Tuin aangekocht van stichting GE. Stichting GE heeft vervolgens de stille reserve Pad & Tuin uitgekeerd aan deltaWonen. Conform de verwerkingwijze bij de stichting is de stille reserve als een niet uit de balans blijkend recht opgenomen. Uit de GE-constructie vloeit namelijk een terugkooprecht en geen plicht van het bloot eigendom. De bewoners hebben het bloot eigendom in eeuwigdurende erfpacht verkregen zonder canon. Derhalve zal het eigendom niets opleveren voor deltaWonen, tenzij iemand de GE-constructie wil afkopen. Mocht iemand de GE-constructie in de toekomst willen afkopen, dan zal de stille reserve gerealiseerd worden. De hoogte van de afkoop komt tot stand op basis van de vooraf bepaalde rekenmethodiek, waarin de marktwaaarde op dat moment een belangrijke invloed heeft. Gezien het feit dat er geen verplichting is en de hoogte en het moment van het realiseren van deze reserve niet is in te schatten, is in het kader van voorzichtigheid de stille reserve opgenomen onder de niet uit de balans blijkende rechten. De stille reserve bedraagt ultimo 2025 € 2,1 miljoen (2024: € 2,0 miljoen) en bevat nog 16 woningen in bloot eigendom (2024: 17).

9.5.31 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

9.6 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.6.1. Huuropbrengsten

(x € 1.000)	2025	2024
- Woningen en woongebouwen	113.569	106.560
- Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.309	2.104
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	115.878	108.664
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	(814)	(848)
Totaal huuropbrengsten	115.065	107.816

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(x € 1.000)	2025	2024
Gemeente Zwolle	68.233	64.086
Gemeente Oldebroek	11.687	11.050
Gemeente Kampen	35.958	33.528
Totaal huuropbrengsten	115.878	108.664

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens (per saldo) algemene huurverhoging:	5,3 miljoen
- Aanpassing tot streefhuur bij mutatie:	0,3 miljoen
- Het in exploitatie komen van nieuw of aangekocht bezit:	1,7 miljoen
- Overige mutaties:	-/- 0,1 miljoen

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 voor woningen en woongebouwen was 4,40%. De verhoging voor de bedrijfsruimten bedroeg 3,80% per 1 juli op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens overeenkomst. De huren van woonwagens en standplaatsen zijn per 1 juli met 4,30% verhoogd. De huurderving over 2025 bedraagt 0,70% (in 2024: 0,78%).

9.6.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	5.285	3.489
Af: Te verrekenen met huurders	(633)	(467)
Opbrengsten servicecontracten	4.651	3.021
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid	(53)	(40)
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.598	2.982

De voorschotten van de diverse servicekostencomponenten zijn aangepast per 1 juli 2025. De wijzigingen van de voorschotten zijn gebaseerd op de nieuwe contractafspraken voor 2025 en verbruiksgegevens van het afgelopen jaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats op basis van de werkelijke kosten.

9.6.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	(4.380)	(2.588)
Toegerekende personeelskosten	(563)	(585)
Toegerekende overige organisatiekosten	(225)	(211)
Toegerekende afschrijvingen	(19)	(15)
Totaal lasten servicecontracten	(5.188)	(3.399)

9.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	(6.811)	(6.215)
Toegerekende overige organisatiekosten	(4.113)	(3.110)
Toegerekende afschrijvingen	(232)	(155)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(11.156)	(9.481)

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

9.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Onderhoudslasten (niet-cyclisch - dagelijks onderhoud)	(7.761)	(8.855)
- Klachtenonderhoud	(5.181)	(6.424)
- Mutatieonderhoud	(4.265)	(4.303)
- Overig Dagelijks onderhoud	(22)	(23)
- Dekking Dagelijks onderhoud	211	213
- Onderhoud in eigen beheer	1.495	1.681
Onderhoudslasten (cyclisch - planmatig onderhoud)	(26.335)	(24.806)
- Contractonderhoud	(4.498)	(3.945)
- Planmatig onderhoud en E-renovatie	(42.965)	(39.782)
- Geactiveerde onderhoudskosten	21.128	18.921
<i>Toegerekende personeelskosten</i>	(6.242)	(5.838)
<i>Toegerekende overige organisatiekosten</i>	(3.192)	(2.709)
<i>Toegerekende afschrijvingen</i>	(254)	(231)
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	(43.785)	(42.440)

9.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2025	2024
Heffing huurcommissie	(83)	(62)
Contributie Aedes	(100)	(100)
Belastingen	(6.383)	(5.956)
Verzekeringen	(728)	(708)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(7.295)	(6.826)

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	52.239	48.652

Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.6.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

<i>Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)</i>	2025	2024
Opbrengsten verkoop bestaand bezit	720	222
Opbrengsten verkoop bedrijfsruimten/garages/grond	76	50
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	796	271
<i>Specificatie resultaat verkopen bestaand bezit (x € 1.000)</i>		
- 2 woningen en 2 kavels gemeente Zwolle (2024: 1 woning)	796	271
- 0 woningen gemeente Oldebroek (2024: 0 woningen)	-	-
- 0 woningen gemeente Kampen (2024: 0 woningen)	-	-
	796	271

In 2025 zijn vanuit onze verkoopvijver twee woningen verkocht (2024: 1 woning). Daarnaast zijn er drie woonwagens en twee kavels inzake Koop Goedkoop verkocht in Zwolle.

9.6.8 Toegerekende organisatiekosten

<i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
Kosten verkoop	(43)	(30)
<i>Toegerekende personeelskosten</i>	(44)	(54)
<i>Toegerekende overige organisatiekosten</i>	(18)	(19)
<i>Toegerekende afschrijvingen</i>	(1)	(1)
Totaal toegerekende organisatiekosten	(107)	(105)

9.6.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

<i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
Boekwaarde bestaand bezit	(660)	(313)
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(660)	(313)

<i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
TOTAAL netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	30	(147)

Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

9.6.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(x € 1.000)</i>	2025	2024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	(7.106)	(12.970)
Terugname waardeverminderingen	2.170	7.021
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	<i>(4.936)</i>	<i>(5.949)</i>
Investeringsvastgoed in exploitatie		
Waardeverminderingen	(23.677)	(15.358)
Terugname waardeverminderingen	-	338
<i>Totaal overige waardeveranderingen investeringen in vastgoed in exploitatie</i>	<i>(23.677)</i>	<i>(15.020)</i>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(28.613)	(20.969)

Deze post betreft de afboeking van onrendabele toppen van nieuwbouwcomplexen en verduurzamingsprojecten die meerjarig lopen. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa.

De waardeveranderingen (im)materiële vaste activa voor vastgoed in ontwikkeling komt in 2025 uit op € 4,9 miljoen (in 2024: € 5,9 miljoen). De waardeverandering wordt veroorzaakt door de onrendabele toppen (hierna ORT genoemd), die ontstaat wanneer de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van een investering lager ligt dan de totale investeringskosten. Bij nieuwbouwprojecten wordt de ORT vastgesteld op het moment van de goedkeuring van het fasedocument 'realisatie'. Vervolgens worden de ORT van de lopende projecten geactualiseerd per balansdatum. In 2025 is voor vijf projecten (2024: negen projecten) goedkeuring gegeven aan het fasedocument 'realisatie'.

In 2025 is voor vijftien CO2-renovaties een opdracht aangegaan met een verwachte ORT (last) van € 23,4 miljoen. Aanvullend zijn er drie opdrachten, die overlopen uit 2024 en een mutatie kennen van € 0,3 miljoen. Hiermee komt de totale jaarlast uit op € 23,7 miljoen (2024: € 15,0 miljoen). Bij de CO2-renovaties wordt de onrendabele top vastgesteld op het moment van de goedkeuring van het fasedocument 'realisatie' of bij het aangaan van de opdracht.

9.6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	2025	2024
Toename marktwaarde	195.230	192.697
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	195.230	192.697

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.6.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoed verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)	2025	2024
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	4	1.024
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4	1.024

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.6.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (x € 1.000)	2025	2024
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	47	151
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	47	151

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop verwijzen we naar de toelichting op de voorraden.

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166.668	172.903

Nettoresultaat overige activiteiten

9.6.14 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)	2025	2024
Opbrengsten activiteiten verkoop onder voorwaarden	721	380
Vergoeding opstelpunten	70	68
Overige bedrijfsopbrengsten	1.268	1.233
Totaal opbrengsten overige activiteiten	2.059	1.681

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL netto resultaat overige activiteiten	2.059	1.681

Overige organisatiekosten

9.6.15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2025	2024
Heffing autoriteit woningcorporaties	(92)	(80)
Obligoheffing	(157)	(157)
<i>Toegerekende personeelskosten</i>	<i>(1.222)</i>	<i>(1.164)</i>
<i>Toegerekende overige organisatiekosten</i>	<i>(862)</i>	<i>(923)</i>
<i>Toegerekende afschrijvingen</i>	<i>(38)</i>	<i>(27)</i>
Totaal overige organisatiekosten	(2.371)	(2.350)

De overige organisatiekosten zijn in verslagjaar 2025 volledig in lijn gebracht met de handleiding toepassen functioneel model van SBR Wonen.

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL overige organisatiekosten	(2.371)	(2.350)

Kosten omtrent leefbaarheid

9.6.16 Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)	2025	2024
Leefbaarheid	(76)	(116)
<i>Toegerekende personeelskosten</i>	<i>(2.279)</i>	<i>(2.136)</i>
<i>Toegerekende overige organisatiekosten</i>	<i>(1.250)</i>	<i>(951)</i>
<i>Toegerekende afschrijvingen</i>	<i>(78)</i>	<i>(53)</i>
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	(3.683)	(3.255)

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL kosten omtrent leefbaarheid	(3.683)	(3.255)

Saldo financiële baten en lasten

9.6.17 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)	2025	2024
Overige rentebaten	51	39
	51	39

9.6.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

(x € 1.000)	2025	2024
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	(13.772)	(12.931)
Overige rente en financieringskosten	(149)	(129)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	(13.921)	(13.060)

Door het aantrekken van nieuwe leningen (netto toevoeging) zien wij de rentelasten absoluut in 2025 toenemen. De gemiddelde rentevoet voor deltaWonen is ten opzichte van 2025 met 39 basispunten gestegen.

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL saldo financiële baten en lasten	(13.870)	(13.021)

(x € 1.000)	2025	2024
Totaal resultaat voor belastingen	201.072	204.464

9.6.19 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn in het verleden altijd bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I, II en de VSO omtrent de lening ruil Vestia). Vanaf 01-01-2023 is VSO II met de Belastingdienst opgezegd. Met het opzeggen van VSO II heeft de Belastingdienst een brief gestuurd met welke regels van toepassing zijn vanaf 01-01-2023. De uitgangspunten uit die brief volgt deltaWonen op voor zover ze voor ons van toepassing zijn. De toepassing van de regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door deltaWonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belastingen achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften vennootschapsbelasting van deltaWonen zijn tot en met 2023 door de Belastingdienst definitief vastgesteld. De aangifte vennootschapsbelasting 2024 is inmiddels ingediend, maar nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Tegen de aangiften vennootschapsbelasting 2022 en 2023 hebben we bezwaar aangetekend (en voor aangiftejaar 2024 gaan we dat nog doen) in het kader van een project voor nominatie afwaardering voor sloop (2023) en de ATAD regeling (alle jaren). Hierover zijn we in contact met de Belastingdienst.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

(x € 1.000)	2025	2024
Acute belastingen	7.485	6.756
Belastingen voorgaand jaar	(273)	(149)
Vrijval saldo verliescompensatie	-	-
Latente belastingvordering (VpB)	578	121
Totaal belastingen	(7.791)	(6.728)

De fiscale winst voor 2025 bedraagt € 29,1 miljoen (2024: € 26,2 miljoen winst, aangifte 2024: € 25,2 miljoen winst). De acute belastinglast 2025 bedraagt hierdoor € 7,5 miljoen. In 2024 bedroeg de acute belastinglast € 6,8 miljoen. Bij aangifte bleek de acute belastinglast echter € 6,5 miljoen te zijn. Het verschil tussen de fiscale positie 2024 en de aangifte 2024, te weten € 0,3 miljoen, is verwerkt als bate in de VpB-last van 2025.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt voor de 1e schijf 19% (tot en met € 200.000) en voor de 2e schijf 25,8% (€ 200.000 en hoger). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,9% (2024: 3,3%) en kan als volgt gespecificeerd worden:

(x € 1.000)	2025	2024
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	201.072	204.464
Af:		
Correctie fiscale afschrijving	(1.224)	(1.329)
Correctie commerciële marktwaarde	(195.281)	(193.872)
Correctie fiscaal onderhoud	(8.157)	(8.473)
Correctie fiscaal opbrengst verkopen	(770)	(253)
Herstructureringskosten	(147)	-
Milieu-investeringsaftrek	-	(2.555)
Bij:		
Correctie fiscaal resultaat projecten	28.613	20.969
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	4.166	6.307
Correctie fiscale rente	794	981
Belastbaar bedrag	29.065	26.239
Verrekening compensabel verlies	-	-
1e schijf t/m € 200.000 = 19%	38	38
2e schijf vanaf € 200.000 = 25,8%	7.447	6.718
Belastingbedrag boekjaar	7.485	6.756
Correctie voorgaande perioden	(273)	(149)
Mutatie latente Vpb	578	121
Totale belastinglast	7.791	6.728
Effectieve belastingdruk	3,9%	3,3%
Verklaring effectieve belastingdruk		
Commercieel resultaat voor belasting	201.072	
Belastbaar bedrag	29.065	
Lokaal belastingtarief: t/m € 200.000	38	
Lokaal belastingtarief: vanaf € 200.000	7.447	
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	(7.485)	3,7%
Belastingeffect van niet-aftrekbare kosten	-	0,0%
Correcties voorgaande jaren	273	-0,1%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	40.528	-20,2%
Mutatie tijdelijke verschillen	-39.817	19,8%
Impact wijziging belastingtarief	0	0,0%
Impact waarden tegen contante waarde	-710	0,4%
Impact tariefsopstapje	0	0,0%
Mutatie latente belastingen	-578	0,3%
Totaal	(7.791)	3,9%

Acute VpB	W&V	Betaling	Verschil W&V en Voorlopige aanslagen	31-12-2025
2021 (afgewikkeld)	3.261	4.100	839	-
2022 (afgewikkeld)	6.499	6.500	1	-
2023 (afgewikkeld)	5.805	6.000	195	-
2024 (aangifte € 6.483K, hierdoor € 142K terug te vorderen)	6.756	6.625	(131)	142
2025 (aangifte nog niet bekend, hierdoor € 7.400K openstaand)	7.485	7.400	(85)	7.400
2026 (aangifte nog niet bekend, hierdoor € 7.003K openstaand)	-	7.003	7.003	7.003
Totaal	29.806	37.628	7.822	14.545

(x € 1.000)	2025	2024
Totaal van resultaat na belastingen	193.281	197.736

9.6.20 Overige toelichting winst-en-verliesrekening op basis van categoriaal model

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa

(x € 1.000)	2025	2024
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	46	77
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	576	405
Totaal afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	622	482

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa	622	482

Loonkosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)	2025	2024
Lonen en salarissen	13.377	12.527
Sociale lasten	2.184	2.090
Pensioenlasten	1.601	1.375
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	17.161	15.992

Het aantal werkzame werknemers per 31 december, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2025	2024
Directie & Concerncontrol	3,9	3,9
Afdeling Wonen	77,4	76,6
Afdeling Vastgoed	74,1	70,4
Afdeling Bedrijfsvoering	43,2	41,8
Afdeling Bestuurszaken	3,6	2,6
Totaal	202,3	195,3

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

(x € 1.000)	2025	2024
TOTAAL lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	17.161	15.992

Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2025	2024
<i>Beheerskosten</i>		
Algemene beheers- en administratiekosten	2.992	2.692
Automatiseringskosten	2.628	2.163
Huisvestigingskosten	975	587
Overige personeelskosten	3.026	2.885
<i>Subtotaal beheerskosten</i>	<i>9.621</i>	<i>8.327</i>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	6.383	5.956
Verzekeringen	728	708
Verhuurderheffing	-	-
Bijdrageheffing AW	92	80
Contributie Aedes	100	100
<i>Subtotaal heffingen</i>	<i>7.304</i>	<i>6.843</i>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Bijdrage bijzondere doelgroepen	11	1
Diverse bedrijfslasten	738	526
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<i>749</i>	<i>527</i>
Totaal overige organisatiekosten	17.674	15.697

9.6.21 Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

(x € 1.000)	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	(4.077)	(3.661)
Overige personeelskosten	(791)	(782)
Automatiseringskosten	(629)	(498)
Algemene beheer- en administratiekosten	(1.091)	(900)
Huisvestigingskosten	(233)	(135)
Afschrijvingen	(580)	(396)
Overige bedrijfsopbrengsten	13	25
Totaal niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten	(7.388)	(6.348)

9.7 Overige toelichtingen

Werknemers

Op 31 december 2025 had deltaWonen 202,3 FTE in dienst (2024: 195,3). Het aantal fulltime medewerkers ultimo 2025 is exclusief 6,7 FTE aan openstaande vacatures (2024: 7,6 FTE aan vacatures) en 3,8 FTE aan vacatures die in december 2025 zijn vervuld, maar pas in 2026 gaan starten. Inclusief alle vacatures komt het totaal op 212,8 FTE.

Toelichting op kasstromen

1. De kasstromen uit operationele activiteiten zijn toegenomen met € 6,7 miljoen, wat met name het gevolg is van:

- € 9,3 miljoen meer aan ontvangsten van huurders grotendeels als gevolg van huurverhogingen en toevoeging van nieuwbouw;
- Een verhoging van betalingen aan leveranciers van € 4,6 miljoen, o.a. door de toegenomen vennootschapsbelasting (€ 1,2 miljoen);
- Een afname van betalingen uit hoofde van onderhoudsuitgaven van € 3,4 miljoen;
- Een toename van betalingen aan werknemers van € 0,9 miljoen.
- Een toename van renteuitgaven als gevolg van de uitbreiding van de leningportefeuille van € 0,5 miljoen.

2. De kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2025 afgenomen met € 23,6 miljoen door een combinatie van hogere ontvangsten uit verkopen bestaand bezit en verkopen onder voorwaarden van € 0,7 miljoen (+/+) en fors lagere investeringen in (nieuw)bouw-, verduurzamings- en overige investeringsprojecten van € 22,9 miljoen (+/+)

3. In 2025 is voor € 40,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast is er voor € 19,9 miljoen afgelost op bestaande financieringen, waarvan € 2,0 miljoen mutatie op de roll-over lening variabele hoofdsom. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 20,1 miljoen.

Accountantshonorarium

Accountantshonorarium 2025 o.b.v. art. 2:382a BW

(x € 1.000)	BDO accountants	Overige accountantsorganisaties
Controlekosten jaarrekening	153.878	-
Controleopdracht dVi	18.174	-
<i>Andere niet-controleopdrachten, waarvan:</i>		
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	38.003
- Overige adviesdiensten (salaris en juridisch)	-	1.378
	172.052	39.381

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht.

Publicatie bezoldiging uit hoofde van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ):

Functie	bestuurder
Duur dienstverband	1-1-2025 tot en met 31-12-2025
Omvang dienstverband	1 FTE
Looptijd actuele dienstbetrekking	Onbepaalde tijd
Periodiek betaalde beloning	207.049
Beloning betaalbaar op termijn	22.560
Totale bezoldiging 2025	229.609

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting deltaWonen. Het voor Stichting deltaWonen toepasselijke bezoldingsmaximum is in 2025 € 230.000 en is gebaseerd op het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse G. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Bij deltaWonen is uitsluitend sprake van een leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking.

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	E. Leideman
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-2025 31-12-2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	207.049
Beloningen betaalbaar op termijn	22.560
Subtotaal	229.609
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	229.609

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	E. Leideman
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2024 31-12-2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	193.619
Beloningen betaalbaar op termijn	22.818
Subtotaal	216.437
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000
	-
Bezoldiging	216.437

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

DeltaWonen kent geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	H.B.A. Grootelaar	F.J. Siderius	R.W.M. Takken	M.C.E. van der Vleuten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-2025 02-11-2025	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2025 31-08-2025	01-01-2025 31-12-2025
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.139	18.400	12.250	18.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.923	23.000	15.312	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.139	18.400	12.250	18.400

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	J. Wakker	B.P.Hidding	R.R. Scholten	G.H.A. Ankoné
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01-2025 31-12-2025	03-11-2025 31-12-2025	15-03-2025 31-12-2025	01-09-2025 31-12-2025
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.400	4.461	14.542	6.133
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.000	5.577	18.400	7.688
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.400	4.461	14.542	6.133

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	H.B.A. Grootelaar	F.J. Siderius	R.W.M. Takken	M.C.E. van der Vleuten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2024 31-12-2024
Bezoldiging				
Bezoldiging	25.908	17.277	17.277	17.277
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J. Wakker
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-03-2024 31-12-2024
Bezoldiging	
Bezoldiging	14.477
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.226

1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100,- of minder

DeltaWonen kent geen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100,- of minder.

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

Er is bij deltaWonen geen sprake van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

9.8 Balans scheiding daeb en niet-daeb 2025

(voor resultaatbestemming, x € 1.000)

Activa	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Daeb vastgoed in exploitatie	2.780.989	-	-	2.780.989	2.562.208	-	-	2.562.208
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	49.082	-	49.082	-	41.128	-	41.128
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	24.283	-	24.283	-	24.974	-	24.974
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	18.959	-	-	18.959	22.174	-	-	22.174
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	-	307	-	307	-	2.554	-	2.554
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.799.947	73.672	-	2.873.619	2.584.382	68.656	-	2.653.037
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.812	200	-	10.013	9.768	199	-	9.968
Totaal van materiële vaste activa	9.812	200	-	10.013	9.768	199	-	9.968
Financiële vaste activa								
Latente belastingvorderingen	2.570	163	-	2.734	3.153	159	-	3.312
Vorderingen op groepsmaatschappijen (interne lening)	8.000	-	(8.000)	-	8.000	-	(8.000)	-
Aandelen certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	50.785	-	(50.785)	-	45.421	-	(45.421)	-
Totaal van financiële vaste activa	61.356	163	(58.785)	2.734	56.574	159	(53.421)	3.312
Som der vaste activa	2.871.115	74.036	(58.785)	2.886.366	2.650.724	69.014	(53.421)	2.666.317
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	203	-	-	203	358	304	-	662
Overige voorraden	317	6	-	323	300	6	-	306
Totaal voorraden	520	6	-	526	657	311	-	968
Vorderingen								
Huurdebiteuren	510	10	-	521	544	11	-	555
Overheid	157	3	-	160	6	0	-	6
Overige vorderingen	1.720	35	-	1.755	625	13	-	638
Overlopende activa	239	5	-	244	85	2	-	86
Totaal van vorderingen	2.626	54	-	2.679	1.259	26	-	1.285
Liquide middelen	-	5.950	(3.794)	2.156	-	6.340	(2.919)	3.421
Totaal van vlottende activa	3.145	6.010	(3.794)	5.361	1.917	6.676	(2.919)	5.674
Totaal van activa	2.874.261	80.046	(62.580)	2.891.727	2.652.641	75.690	(56.339)	2.671.991

(voor resultaatbestemming, x € 1.000)

Passiva	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	1.602.751	20.206	(20.206)	1.602.751	1.429.669	16.702	(16.702)	1.429.669
Overige reserves	441.939	25.215	(25.215)	441.939	417.285	25.716	(25.716)	417.285
Resultaat na belastingen van het boekjaar	193.281	5.365	(5.365)	193.281	197.736	3.003	(3.003)	197.736
Totaal van eigen vermogen	2.237.971	50.785	(50.785)	2.237.971	2.044.690	45.421	(45.421)	2.044.690
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.295	46	-	12.341	8.365	421	-	8.786
Overige voorzieningen	506	10	-	517	509	10	-	520
Totaal van voorzieningen	12.802	56	-	12.858	8.875	431	-	9.306
Langlopende schulden								
Schulden aan overheid	19.851	-	-	19.851	20.638	-	-	20.638
Schulden aan kredietinstellingen	539.969	-	-	539.969	534.298	-	-	534.298
Schulden aan groepsmaatschappijen (interne lening)	-	8.000	(8.000)	-	-	8.000	(8.000)	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	20.789	-	20.789	-	21.483	-	21.483
Overige langlopende schulden	8	-	-	8	8	-	-	8
	559.827	28.789	(8.000)	580.617	554.944	29.483	(8.000)	576.427
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	817	17	-	834	1.153	24	-	1.176
Schulden aan kredietinstellingen	32.329	-	-	32.329	17.283	-	-	17.283
Schulden aan kredietinstellingen (negatieve liquide middelen)	3.794	-	(3.794)	-	2.919	-	(2.919)	-
Schulden aan leveranciers	10.255	209	-	10.465	5.897	120	-	6.017
Belastingen en premies sociale verzekering	4.291	88	-	4.379	6.533	133	-	6.667
Overige schulden	1.466	30	-	1.496	1.256	26	-	1.282
Overlopende passiva	10.709	71	-	10.780	9.092	52	-	9.143
Totaal van kortlopende schulden	63.661	415	(3.794)	60.281	44.132	355	(2.919)	41.567
Totaal van passiva	2.874.261	80.046	(62.580)	2.891.727	2.652.641	75.690	(56.339)	2.671.991

9.9 Winst-en-verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb 2025

Functioneel model (x € 1.000)	DAEB	Niet- DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	112.890	2.175	-	115.065	105.817	1.999	-	107.816
Opbrengsten servicecontracten	4.424	174	-	4.598	2.831	150	-	2.982
Lasten servicecontracten	(4.993)	(194)	-	(5.188)	(3.198)	(201)	-	(3.399)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(10.883)	(273)	-	(11.156)	(9.298)	(183)	-	(9.481)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(42.957)	(829)	-	(43.785)	(41.737)	(704)	-	(42.440)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(7.132)	(163)	-	(7.295)	(6.681)	(145)	-	(6.826)
Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	51.350	889	-	52.239	47.736	917	-	48.652
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	720	76	-	796	229	42	-	271
Toegerekende organisatiekosten	(90)	(17)	-	(107)	(88)	(17)	-	(105)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(660)	-	-	(660)	(282)	(31)	-	(313)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(30)	60	-	30	(141)	(6)	-	(147)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(28.982)	369	-	(28.613)	(19.881)	(1.088)	-	(20.969)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	191.210	4.020	-	195.230	190.434	2.263	-	192.697
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	4	-	4	-	1.024	-	1.024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	47	-	-	47	151	-	-	151
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	162.276	4.392	-	166.668	170.704	2.199	-	172.903
Opbrengsten overige activiteiten	1.323	736	-	2.059	1.246	435	-	1.681
Nettoresultaat overige activiteiten	1.323	736	-	2.059	1.246	435	-	1.681
Overige organisatiekosten	(2.327)	(44)	-	(2.371)	(2.306)	(44)	-	(2.350)
Kosten omtrent leefbaarheid	(3.609)	(74)	-	(3.683)	(3.190)	(65)	-	(3.255)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	216	-	(165)	51	204	-	(165)	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13.921)	(165)	165	(13.921)	(13.060)	(165)	165	(13.060)
Saldo financiële baten en lasten	(13.706)	(165)	-	(13.870)	(12.856)	(165)	-	(13.021)
Totaal van resultaat voor belastingen	195.278	5.794	-	201.072	201.193	3.270	-	204.464
Belastingen	(7.361)	(429)	-	(7.791)	(6.460)	(268)	-	(6.728)
Resultaat deelnemingen	5.365	-	(5.365)	-	3.003	-	(3.003)	-
Totaal van resultaat na belastingen	193.281	5.365	(5.365)	193.281	197.736	3.003	(3.003)	197.736

9.10 Kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb 2025

(directe methode) (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	113.096	2.269	-	115.366	106.048	1.880	-	107.928
Vergoedingen	5.049	192	-	5.240	3.369	163	-	3.532
Overige bedrijfsontvangsten	1.265	51	-	1.316	1.057	75	-	1.131
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	203	-	(165)	39	210	-	(165)	45
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten	119.613	2.512	(165)	121.961	110.684	2.117	(165)	112.636
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	(19.726)	(403)	-	(20.128)	(18.813)	(384)	-	(19.196)
Onderhoudsuitgaven	(31.264)	(651)	-	(31.915)	(34.596)	(726)	-	(35.322)
Overige bedrijfsuitgaven	(20.742)	(758)	-	(21.500)	(17.000)	(958)	-	(17.958)
Betaalde interest	(13.440)	(165)	165	(13.440)	(12.974)	(165)	165	(12.974)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(246)	(4)	-	(249)	(234)	(3)	-	(237)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(82)	(1)	-	(83)	(167)	(2)	-	(169)
Vennootschapsbelasting	(7.803)	(498)	-	(8.301)	(6.763)	(356)	-	(7.118)
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten	(93.303)	(2.479)	165	(95.617)	(90.546)	(2.593)	165	(92.975)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	26.310	33	-	26.344	20.137	(476)	-	19.661
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	671	91	-	762	184	57	-	241
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.299	-	1.299	-	1.123	-	1.123
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	671	1.391	-	2.062	184	1.180	-	1.364
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	(25.896)	(1.528)	-	(27.424)	(42.535)	(3.386)	-	(45.920)
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	(21.480)	-	-	(21.480)	(20.559)	-	-	(20.559)
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	(274)	-	(274)	-	(787)	-	(787)
Investerings overig ten dienste van	(614)	(13)	-	(626)	(5.317)	(109)	-	(5.425)
Verwerving van materiële vaste activa	(47.990)	(1.814)	-	(49.804)	(68.411)	(4.281)	-	(72.692)
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	(47.319)	(423)	-	(47.742)	(68.227)	(3.101)	-	(71.328)
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
- nieuwe leningen	40.000	-	-	40.000	72.500	-	-	72.500
- mutaties roll-over	-	-	-	-	30.000	-	-	30.000
Inkomende financieringskasstromen	40.000	-	-	40.000	102.500	-	-	102.500
Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
- bestaande leningen	(17.867)	-	-	(17.867)	(46.435)	-	-	(46.435)
- mutaties roll-over	(2.000)	-	-	(2.000)	(8.000)	-	-	(8.000)
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-	-	-	(1.038)	-	-	(1.038)
Aflossingen interne leningen van DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaande financieringskasstromen	(19.867)	-	-	(19.867)	(55.473)	-	-	(55.473)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.133	-	-	20.133	47.027	-	-	47.027
Toename/afname van geldmiddelen	(876)	(390)	-	(1.265)	(1.063)	(3.577)	-	(4.639)
Wijziging kortgeld								
Geldmiddelen aan het begin van de periode	(2.919)	6.340	-	3.421	(1.857)	9.917	-	8.060
Geldmiddelen aan het einde van de periode	(3.795)	5.951	-	2.156	(2.919)	6.340	-	3.421

9.11 Ondertekening van de jaarrekening

Naam: Mevrouw M.C.E. van der Vleuten
Functie: Commissaris
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Naam: Mevrouw J. Wakker
Functie: Commissaris
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Naam: De heer G.H.A. Ankoné
Functie: Commissaris
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Naam: De heer E. Leideman
Functie: Bestuurder
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Naam: Mevrouw F.J. Siderius
Functie: Commissaris
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Naam: De heer R.R. Scholten
Functie: Commissaris
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Naam: De heer B.P. Hidding
Functie: Voorzitter RvC
Datum: 19 juni 2026
Plaats: Zwolle

w.g.

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

Overige gegevens

10.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

10.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting deltaWonen



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting deltaWonen te Zwolle gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 50,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,14 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 26 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,53 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 107.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1,3 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting deltaWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting deltaWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6.7 van het jaarverslag waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

1. Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

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

2. Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting deltaWonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg)volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de stichting en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

1. Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,8 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting deltaWonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting deltaWonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 157 in de jaarrekening.

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.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting deltaWonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlast belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én 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 tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting deltaWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting deltaWonen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

2. Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 181 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting deltaWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.
- de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op pagina 183 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting deltaWonen vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Zwolle, 19 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA