

Jaarrekening 2025



Camphuysenkade 36
1813 CE
Alkmaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **19/06/2026.**

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2025	2
Winst-en-verliesrekening over 2025	4
Kasstroomoverzicht 2025	5
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	6
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	8
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	15
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	17
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	38
Gescheiden verantwoording DAEB en niet DAEB	44
Overige toelichtingen	49
Ondertekening van de jaarrekening	53
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

Balans per 31 december 2025

Activa

(in Euro na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA

		2025	2024
	Vastgoedbeleggingen		
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	378.564.841	389.581.150
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	40.647.574	38.005.997
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.874.532	4.189.726
4.	Vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie	786.543	3.325.842
	TOTAAL vastgoed beleggingen	422.873.490	435.102.715
	Materiële vaste activa		
5.	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.741.107	1.794.600
	TOTAAL materiële vaste activa	1.741.107	1.794.600
	Financiële vaste activa		
6.	Latente belastingvordering	2.150.413	2.765.734
		2.150.143	2.765.734
	Totaal vaste activa	426.765.010	439.663.049

VLOTTENDE ACTIVA

7.	Vorraden	711.402	1.519.978
	Vorderingen		
8.	Huurdebiteuren	186.264	117.551
9.	Overige vorderingen	0	22.058
10.	Overlopende activa	946.540	627.881
		1.132.804	767.490
11.	Liquide middelen	347.582	3.230.697
	Totaal vlottende activa	2.191.789	5.518.165
	TOTAAL ACTIVA	428.956.799	445.181.214

Passiva

(in Euro na resultaatbestemming)

	2025	2024
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
12. Herwaarderingsreserve	177.052.635	197.841.471
13. Overige reserve	91.800.367	96.596.024
<i>Totaal eigen vermogen</i>	268.853.002	294.437.495
<u>VOORZIENINGEN</u>		
14. Voorziening onrendabele investeringen	4.488.030	-
15. Overige voorzieningen	53.275	46.616
<i>Totaal voorzieningen</i>	4.541.305	46.616
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
16. Leningen kredietinstellingen	145.364.876	141.540.280
17. Verplichtingen uit hoofde van onr.zaken VOV	2.133.336	3.109.339
<i>Totaal langlopende schulden</i>	147.498.212	144.649.619
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
18. Aflossingsverplichtingen	4.175.383	102.209
19. Schulden aan leveranciers	1.131.435	2.488.397
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	248.273	1.197.614
21. Overlopende passiva	2.509.189	2.259.264
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	8.064.280	6.047.484
TOTAAL PASSIVA	428.956.799	445.181.214

Winst- en verliesrekening 2025

(in Euro)

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
22. Huuropbrengsten	20.439.633	19.147.415
23. Opbrengsten servicecontracten	908.983	911.928
24. Lasten servicecontracten	-799.993	-869.441
25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.170.951	-1.215.925
26. Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.999.959	-5.911.307
27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.763.222	-1.542.816
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.614.491	10.519.855
28. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.010.579	1.761.138
29. Kosten verkoop	-	-27.844
30. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.554.577	-1.938.651
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.543.998	-205.357
31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.666.389	-1.666.417
32. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.449.645	37.544.012
33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	-339.191	-319.763
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.455.225	35.557.832
34. Opbrengst overige activiteiten	93.577	26.519
Netto resultaat overige activiteiten	93.577	26.519
35. Overige organisatiekosten	-1.200.183	-1.135.515
36. Leefbaarheid	-333.110	-349.326
BEDRIJFSRESULTAAT	-20.824.448	44.414.007
37. Rentebaten	34.333	76.816
38. Rentelast	-4.372.740	-3.959.110
Saldo financiële baten en lasten	-4.338.407	-3.882.294
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-25.162.855	40.531.713
39. Belastingen	-421.736	-122.548
RESULTAAT NA BELASTINGEN	- 25.584.592	40.409.165

Kasstroomoverzicht 2025 directe methode

(in Euro)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties	boekjaar 2025	boekjaar 2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huren	€ 20.395.664	€ 19.099.267
Vergoedingen	€ 909.153	€ 937.879
Overige bedrijfsontvangsten	€ 77.173	€ 39.061
Rente ontvangsten	€ 47.920	€ 6.074
	€ 21.429.910	€ 20.082.281
<u>Uitgaven</u>		
Personeelsuitgaven	€ -1.996.757	€ -1.848.957
Onderhoudsuitgaven	€ -6.677.789	€ -4.816.346
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.876.709	€ -3.670.451
Renteuitgaven	€ -4.191.620	€ -3.740.186
Verhuurdersheffing	€ -	€ -
Sector Specifieke heffingen	€ -27.628	€ -23.638
Leefbaarheid	€ -82.830	€ -119.140
Vennootschapsbelasting	€ 33.194	€ -1.368.803
	€ -16.820.139	€ -15.587.521
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	€ 4.609.771	€ 4.494.760
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ -	€ 1.733.294
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode		
	€ -	€ 1.733.294
MVA uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -13.145.201	€ -11.069.546
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -1.530.964	€ -4.959.496
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -695.889	€ -1.489.694
Investering overig	€ -48.489	€ -66.019
	€ -15.420.543	€ -17.584.755
<i>kasstroom investeringsactiviteiten</i>	€ -15.420.543	€ -15.851.461
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 8.000.000	€ 14.000.000
Aflossingen van langlopende schulden	€ -71.583	€ -4.114.022
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	€ 7.928.417	€ 9.885.978
Mutatie liquide middelen	€ -2.882.355	€ -1.470.723
Saldo liquide middelen 01-01	€ 3.230.697	€ 4.701.420
Saldo liquide middelen 31-12	€ 348.342	€ 3.230.697

Algemene toelichting

Woningstichting van Alckmaer voor Wonen (hierna Van Alckmaer), ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder nr.37030892, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft een specifieke toelating in de woningmarkt Noord-Holland Noord en heeft bezit in de gemeente Alckmaer en de gemeente Bergen. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Alckmaer, de feitelijke vestigingsplaats is Camphuysenkade 36 te Alckmaer. De corporatie verricht activiteiten die voornamelijk bestaan uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Van Alckmaer heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels van toepassing conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

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

De jaarrekening heeft betrekking op de individuele rechtspersoon en is in Euro's opgesteld.

Stelsel- en schattingswijzigingen

In 2025 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen en schattingen

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

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Afrondingsverschillen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), garages en parkeerplaatsen.

Complexindeling

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Van Alckmaer waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen 31 december 2025 versie maart 2026. ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

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

Van Alckmaer past voor een gedeelte van het bezit de full versie en voor het overige deel de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij de full versie wordt een taxateur ingeschakeld.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Van Alckmaer een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Van Alckmaer geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Van Alckmaer past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Woongelegenheden waarop de afkoop erfpacht binnen 16 jaar afloopt
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed;

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het 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 separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Indien Van Alckmaer bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Van Alckmaer het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Van Alckmaer definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de boekwaarde, op basis van de verkrijgingsprijs, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (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.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

Financiële activa

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs plus overige kosten. De opbrengstwaarde wordt verantwoord op moment van verkoop onder aftrek van direct toewijsbare verkoopkosten.

Het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verantwoord onder de post voorraden op de balans. Het gaat hier specifiek om de woningen voor verkoop van het project Bloemwijk.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor de vorderingen op huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen, welke in mindering is gebracht op de debiteurenstand.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Van Alckmaer op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

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

De latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling worden bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de handreiking, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019.

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

Alle latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

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

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

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

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

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 863.255 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en er 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 met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst- en verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor levering en diensten) na aftrek van huurderving. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximale huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en kosten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overheidsheffingen

Van Alckmaer verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord 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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoopkosten 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 alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengst overige activiteiten

Hieronder vallen onder andere de aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn kosten ondersteuning treasury activiteiten, Juridische kosten, kosten ten aanzien van het jaarverslag, governance en bestuur, portfoliomanagement en control.

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven ten aanzien van voorkomen van overlast, bestrijden van woonfraude, wijkbeheer en participatie.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven voor inbraakbeveiliging, afsluiten en verfraaien van portieken en trapopgangen.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de kosten voor het wijkbeheer.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

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

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

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans - Activa

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	378.564.841	389.581.150
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	40.647.574	38.005.997
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.874.532	4.189.726
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	786.543	3.325.842

Totaal vastgoedbeleggingen

422.873.490	435.102.715
--------------------	--------------------

DAEB vastgoed in exploitatie (1)

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	389.581.150	350.693.559
<u>Mutaties:</u>		
Opleveringen fases Bloemwijk	14.046.893	8.079.661
Investerings	542.191	5.408.822
Desinvesteringen	(61.808)	-2.979.948
Herclassificatie	(121.620)	-514.196
Afwaardering t.l.v. de voorziening ORT	(5.479.377)	-5.960.425
Aanpassingen marktwaarde	(19.942.588)	34.853.678
Totaal van de mutaties	-11.016.309	38.887.591

TOTAAL DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

378.564.841	389.581.150
--------------------	--------------------

Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering

158.304.975	178.247.563
-------------	-------------

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	38.005.997	29.492.586
<u>Mutaties:</u>		
Opleveringen fase 2 Bloemwijk	3.179.866	3.621.923
Investerings	348.678	660.119
Desinvesteringen		0
Herclassificatie	121.620	522.492
Afwaardering t.l.v. de voorziening ORT	(501.530)	-68.000
Aanpassingen marktwaarde	(507.057)	3.776.877
Totaal van de mutaties	2.641.577	8.513.411

TOTAAL N-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

40.647.574	38.005.997
-------------------	-------------------

Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering

18.006.464	18.513.521
------------	------------

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

- Binnen de toepassing van de basisversie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;

- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn, met uitzondering van de eenheden die op basis van de full-versie van het handboek zijn gewaardeerd.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaast geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

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

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

Algemene parameters woningen

Index	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
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	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2025	2024
EGW Instandhoudingsonderhoud	€ 1.010 - € 2.594	€ 936 - € 2.327
EGW Beheerkosten	€ 569	€ 542,49
MGW Instandhoudingsonderhoud	€ 881 - € 1.502	€ 822 - € 2.293
MGW Beheerkosten	€ 558	€ 532
Belasting, verzekering en ov zakelijke lasten (% woz)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitponden	4%-50%	4%-50%
Mutatie leegstand DAEB in maanden	0	0
Mutatieleegstand niet-DAEB in maanden	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % leegwaarde	1%	1%
Disconteringsvoet	9,51%	8,35%
Splitsingskosten	€ 675	€ 644
Overdrachtskosten 15 jaarsperiode	11,40%	11,40%

Huurstijging boven prijsinflatie	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
Looninflatie	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%

Parameters overig bezit

Parameters parkeren	2025	2024
Kosten instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 239	€ 228
Kosten instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 71	€ 34
Beheerkosten garagebox	€ 49	€ 46
Beheerkosten Parkeerplaats	€ 35	€ 34
Splitsingskosten parkeren	675	644
Belasting, verzekering, ov. zakelijke lasten in % woz	0,23%	0,23%
Parameters BOG	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	8	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo	13	12
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3,00%
Belasting, verzekering, ov. zakelijke lasten in % woz	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,52%	9,41%
Parameters Intramuraal	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	12	12
Mutatieonderhoud per m2 bvo	16	15
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belasting, verzekering, ov. zakelijke lasten in % woz	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,63%	7,45%

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Het bedrijfsmatig onroerend goed, het intramuraal zorgvastgoed en erfpacht complexen worden getaxeerd volgens de full versie. Hierbij verzorgt de taxateur 1 keer per 3 jaar een volledige taxatie. In de jaren 2 en 3 verzorgt de taxateur een taxatie-update. De taxateur is een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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 Van Alckmaer en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Onder toepassing van de full-versie hebben de taxateur en Van Alckmaer voor de volgende vrijheidsgraden afwijkende standpunten ingenomen:

Onderdeel	Wonen en parkeren	BOG en intramuraal
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Markthuur	Niet afgeweken van de basisversie	Er is gebruik gemaakt van de markthuurwaarde welke gebaseerd is op marktreferenties
Markthuurstijging	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Exit yield	Niet afgeweken van de basisversie	De exit yield is ingeschat door de taxateur en is gebaseerd op te verwachte functionele- en technische veroudering in de beschouwingsperiode. Bij intramuraal is tevens gekeken naar de transformatie mogelijkheden
Leegwaarde	Niet afgeweken van de basisversie	nvt
Leegwaarde stijging	Niet afgeweken van de basisversie	nvt
Disconteringsvoet	Niet afgeweken van de basisversie	De disconteringsvoet is bepaald op basis van de basisversie of op basis van kooppreferenties en bandbreedte marktconformiteit
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Onderhoud	Van Alckmaer heeft voor het bepalen van het onderhoud per woning de basisversie gevolgd. Daarnaast is voor € 440.000 aan achterstallig onderhoud ingerekend.	Deze zijn bepaald op basis van exploitatiegegevens
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Bijzondere omstandigheden	Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie
Erfpacht	Er zijn 442 woningen gelegen op erfpacht grond. De afslag erfpacht bedraagt circa 11 miljoen	Niet afgeweken van de basisversie
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basisversie	nvt

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop door de externe taxateur 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.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Van Alckmaer en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Van Alckmaer voor Wonen.

Wijzigingen systematiek beleidswaarde

In de beleidswaarde gelden de volgende belangrijke uitgangspunten.

1. De disconteringsvoet is in de beleidswaarde losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat. De disconteringsvoet wordt jaarlijks voorgeschreven en betreft een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet in plaats van een vastgoed specifieke (markt)disconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet in 2025 voor DAEB woningen 4,22% en niet-DAEB woningen 4,76%.
2. De beleidswaarde wordt berekend middels een 60-jaars Discounted Cash flow (DCF) zonder eindwaarde in plaats van een 15-jaars DCF met eindwaarde.
3. In de beleidswaarde wordt gerekend met een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau.

Indien sprake is van een harde (wettelijke) verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. In 2025 betreft dit de verplichting tot het uitfasen van E-, F- en G-labels.

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

Basiskenmerken methodiek

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 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognostiseerde kasstromen zijn gebaseerd op de te verwachten verplichtingen van Van Alckmaer met betrekking tot het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een 60-jaars exploitatie periode. 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.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario), derhalve 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 conform het huurbeleid van Van Alckmaer vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Het inrekenen van een 60-jaars MJOB op complexniveau op basis van instandhouding voorafgaand aan clusteren voor ingrijpende verbouwing, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Van Alckmaer. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening met één uitzondering. Het onderhoud dat betrekking heeft op zogenaamde ingrijpende verbouwing is niet opgenomen in de lasten onderhoudsactiviteiten in de functionele winst-en-verliesrekening, maar wel onderdeel van de MJOB ter bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde.
- Inrekening van een normbedrag voor toekomstige verhuur- en beheerlasten conform de meerjaren begroting van Van Alckmaer. Onder de verhuur- en beheerlasten wordt

verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Van Alckmaer en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening.

- Het hanteren van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet.
- Het inrekenen van harde verplichtingen zoals (wettelijk) bepaalde noodzakelijke investeringen worden in de beleidswaarde opgenomen als kapitaalcorrectie. In 2025 betreft dit de verplichting tot het uitfasen van E-, F- en G-labels conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 352.283.599 (2024: € 321.259.027).

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

Uitgangspunten woningen beleidswaarde 2025		
Onderdeel	2025	2024
(soc)disconteringsvoet woningen Daeb	4,22%	4,17%
(soc)disconteringsvoet woningen nDaeb	4,76%	4,70%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 748	€ 702
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	€ 2.719	€ 2.608
Gemiddelde lasten beheer per jaar	€ 1.078	€ 1.029

Streefhuur

Van Alckmaer heeft in 2025 een nieuw streefhuurbeleid opgesteld waarbij de streefhuren als volgt zijn ingedeeld in huurprijsklassen:

Huurprijsklasse	percentage
kwaliteitskorting grens	3%
lage aftoppingsgrens	56%
hoge aftoppingsgrens	17%
daeb huur grens	18%
middensegment	2%
vrije sector	3%
Totaal	100,00%

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

(minimaal conditiescore 4). Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Van Alckmaer conditiemeetingen. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de meerjarenbegroting hanteert Van Alckmaer de volgende onderhoudscycli:

Type	Periodiciteit
Gevel cyclisch onderhoud (schilderen, reinigen & herstellen)	6 jaar
Gevelvervanging	48 jaar
Dakvervanging	48 jaar

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers

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

Beheernorm:

De beheerlastennorm is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2026 ev.

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

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

Uitgangspunten woningen beleidswaarde 2025			
Onderdeel	Aanpassing	Effect(x1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-36.549	-10,37%
Disconteringsvoet	0,5% lager	43.261	12,28%
Streefhuur	€ 25 hoger	13.376	3,80%
Streefhuur	€ 25 lager	-16.008	-4,54%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-9.916	-2,81%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	9.916	2,81%

WOZ waarde vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde van het onroerend goed in exploitatie bedraagt € 830,4 miljoen. (2024:€ 720,4 miljoen).

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring).

Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, met 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 verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

De verhuureenheden aan de Appelsteeg 2, 4 en 6 zijn gefinancierd met een hypothecaire laagrentende leningen van het Nationaal Restauratiefonds (waarde leningen op balansdatum € 350.541).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (3)

	2025	2024
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 1-1	4.189.726	5.779.986
Mutaties in het boekjaar:		
Aan- en verkoop	(1.427.397)	-1.753.658
Waardemutatie	112.203	163.398
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 31-12	2.874.532	4.189.726
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	741.197	1.080.387

Gedurende 2025 zijn er 2 woningen met een terugkooprecht in voorraad genomen t.b.v. renovatie en 1 woning in exploitatie genomen voor de verhuur. In totaal zijn er 3 woningen (2024: 4 woningen) met een terugkoopplicht teruggekocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 6 (2024:9).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (4)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Vastgoed in ontwikkeling op 1-1	3.325.841	8.255.827
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	12.566.542	10.938.598
Terugname ORT	4.167.000	-
Opleveringen	-17.226.758	-11.701.584
Desinvesteringen	-743.432	-
Geactiveerde uitgaven op 31-12	<u>2.089.192</u>	<u>7.492.842</u>
Afwaardering boekwaarde investeringen op 1-1	-4.167.000	-6.493.000
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Terugname afwaardering	4.167.000	616.000
Afboeking onrendabele investering	-1.302.648	1.710.000
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	<u>-1.302.648</u>	<u>-4.167.000</u>
Vastgoed in ontwikkeling op 31-12	<u>786.543</u>	<u>3.325.842</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (5)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Aanschafwaarde per 1 januari	3.141.329	3.105.528
Afschrijvingen per 1 januari	-1.346.728	-1.155.072
Boekwaarde per 1 januari	1.794.600	1.950.455
Mutatie in het boekjaar:		
Investerings	47.445	72.250
Desinvesteringen	-	-36.449
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	28.153
Afschrijvingen	-100.938	-219.809
Totaal mutaties	-53.493	-155.855
Aanschafwaarde per 31 december	3.188.774	3.141.329
Afschrijvingen per 31 december	-1.447.666	-1.346.728
Totaal (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.741.107	1.794.600

Afschrijvingen

Afschrijvingen t.d.v exploitatie	2025	2024
Kantoor	36.566	33.412
Inventaris	52.872	180.961
Vervoermiddelen	11.499	5.436
Totaal afschrijvingen	100.938	219.809

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering : 3 jaar
- Bedrijfsauto's : 5 jaar
- Inventaris kantoor : 3 jaar
- Kantoorgebouw : 50 jaar

Deze afschrijvingen zijn op basis van de kostenverdeelstaat toegerekend aan de kostendragers.

Verzekeringen

Het kantoor is verzekerd tegen de risico's van brand-, storm- en inbraakschade.

De verzekerde waarde is als volgt:

- Kantoor Camphuysenkade € 1.915.160
- Inventaris inclusief computers € 283.400
- De vervoermiddelen zijn allrisk verzekerd.

Financiële vaste activa

	2025	2024
Latente belastingvordering	2.150.413	2.765.734

Latente belastingvordering (6)

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	2.765.734	2.395.477
Mutaties	615.321	370.257
Stand per 31 december	2.150.413	2.765.734

In de jaarrekening voor boekjaar 2025 is een fiscale bate opgenomen van € 615.321. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de mutatie in de latente voor verliesverrekening.

Overzicht latenties 2025 (nominaal en contante waarde):

Latentie	nominaal	contant	< 1 jaar	> 1 jaar
Latentie verliesverrekening	1.312.733	1.271.393	667.409	603.984
Latentie disagio	115.186	103.472	13.860	89.612
Latentie afschrijvingspotentieel	869.952	775.547	95.046	680.501
Totaal latenties	2.297.871	2.150.412	776.315	1.374.097

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

Actieve latente inzake verliesverrekening

De verrekening wordt per jaar beperkt tot maximaal € 1.000.000 vermeerderd met 50% van de fiscale winst boven de € 1.000.000. In 2025 wordt € 2.841.898 van de resterende compensabele verliezen verrekend. Door deze verrekening bedraagt het saldo van de verrekenbare verliezen ultimo 2025 € 5.088.111. Hieronder een overzicht

Jaar	Bedrag	Nominaal	Contant
2026	2.643.482	682.018	667.409
2027	2.444.630	630.714	603.984
Totaal	5.088.111	1.312.733	1.271.393

Voor te wentelen rente (ATAD1)

VAVW heeft per ultimo 2025 een saldo aan voort te wentelen niet-afrekbare rente op grond van de generieke renteaftrekbeperking uit ATAD1. Indien de 'renteaftrekkcapaciteit' in een volgend jaar hoger is dan de netto-rentelast in dat jaar kan de eerder 'gestalde' niet-afrekbare rente alsnog in aftrek worden gebracht. Het saldo van de gestalde niet-afrekbare rente is oneindig voorwaarts verrekenbaar.

Op basis van de meerjarenbegroting van VAVW bestaat de komende jaren geen ruimte voor het alsnog in aftrek brengen van gestalde rente. Daarom is geen latentie gevormd voor de gestalde rente. Het is op basis van de huidige FMJB immers niet waarschijnlijk dat verrekening plaats zal vinden.

Waarderingsverschil leningenportefeuille (disagio)

Als gevolg van de openingsbalanswaardering per 1 januari 2008 is een commercieel-fiscaal waarderingsverschil op de lening portefeuille ontstaan. Dit verschil valt gedurende de (resterende) looptijd van de leningen vrij.

Actieve latentie inzake afschrijvingspotentieel

Een deel van het commercieel-fiscaal waarderingsverschil wordt in de komende jaren gerealiseerd door middel van afschrijvingen. Het gaat hierbij om het bezit van VAVW waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (WOZ 2025).

Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële marktwaarde per 31 december 2025 vindt door de afschrijving een verrekening van een tijdelijk verschil plaats. Dit betekent dat hiervoor een actieve belastinglatentie dient te worden gevormd. De latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel is op woningniveau berekend voor de komende 10 jaar.

Vorraden (7)

Voorraad teruggekochte onroerende zaken VOV
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Totaal voorraden

2025	2024
711.402	-
-	1.519.978
711.402	1.519.978

Vorderingen

8. Huurdebiteuren
9. Overige vorderingen
10. Overlopende activa
Totaal

2025	2024
186.264	117.551
0	22.058
946.540	627.881
1.132.805	767.490

Huurdebiteuren (8)

	Achterstand 31-12-2025	Achterstand 31-12-2024
Actieve contracten	192.979	159.333
Niet actieve contracten	136.286	62.218
	329.264	221.551
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-143.000	-104.000
Saldo per 31 december	186.264	117.551

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is:

	2025	2024
<u>Stand 1 januari</u>	104.000	93.000
Onttrekking	-19.581	-43.148
Dotatie	58.581	54.148
Vrijval	-	-
<u>Stand 31 december</u>	-143.000	-104.000

De voorziening wordt bepaald op basis van de openstaande vorderingen einde jaar. Afhankelijk van de ouderdom van de vordering wordt de verwachting van de ontvangsten ingeschat. Voor de verwachte oninbaarheid wordt een voorziening gevormd.

Overige vorderingen (9)

	2025	2024
Debiteuren subadministraties	-	22.058
Overige vorderingen	-	-0
Totaal	-	22.058

Overlopende activa (10)

	2025	2024
Overige overlopende activa	946.540	627.881
Totaal	946.540	627.881

De overlopende activa bestaat uit ontvangen facturen die betrekking hebben op kosten 2026 (servicekosten, onderhoud, automatisering en verzekeringen), nog te ontvangen rente en nog te ontvangen subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen. Alsmede de balanspositie vpb.

Liquide middelen (11)

	2025	2024
Kas	502	402
Rekening-courant banken	347.069	3.229.521
Kruisposten	10	774
Totaal	347.582	3.230.697

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van de geldmiddelen.

Toelichting op de balans - Passiva

Eigen vermogen

	2025	2024
Herwaarderingsreserve	177.052.635	197.841.471
Overige reserve	91.800.367	96.596.024
Totaal	268.853.002	294.437.495

Herwaarderingsreserve (12)

	2025	2024
Stand per 1 januari	197.841.471	163.629.477
Mutatie herwaarderingsreserve	-20.788.936	34.211.995
Stand per 31 december	177.052.635	197.841.471

Specificatie mutatie herwaarderingsreserve:

	Daeb	Niet Daeb	VOV	Totaal
Stand per 1 januari 2025	178.247.563	18.513.521	1.080.387	197.841.471
Herclassificatie (overig)	-134.483	134.483		
Realisatie uit verkopen			-339.191	-339.191
Mutatie herwaardering	-19.808.105	-641.540		-20.449.645
Stand per 31 december 2025	158.304.975	18.006.464	741.196	177.052.635

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs.

Overige reserve (13)

	2025	2024
Stand per 1 januari	96.596.024	90.398.853
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	-25.584.592	40.409.165
Mutatie herwaarderingsreserve	-20.788.936	34.211.995
Resultaat ten laste van de overige reserves	-4.795.656	6.197.171
Overige reserve na resultaatbestemming	91.800.367	96.596.024

Voorzieningen

	2025	2024
Voorziening onrendabele investeringen	4.488.030	-
Overige voorzieningen	53.275	46.616
Stand per 31 december	4.541.305	46.616

Voorziening onrendabele investeringen (14)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	-	3.175.413
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Dotatie	5.790.678	1.143.012
Ottrekking	-1.302.648	-4.318.425
Stand per 31 december	4.488.030	-

Er wordt een voorziening gevormd voor de projecten in ontwikkeling. De voorziening is opgebouwd uit het verschil tussen de verwachte toename marktwaaarde en de geraamde investering.

De afwaardering vindt plaats tegen de gerealiseerde kosten per 31-12-2025 en in mindering gebracht op de renovatie projecten die zijn verantwoord onder de vastgoed in exploitatie en op het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Voor het restant wordt een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen (15)

Het verloop van deze post is als volgt:

Voorziening loopbaanontwikkeling	2025	2024
Stand per 1 januari	46.616	41.632
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Dotatie	16.383	15.084
Ottrekkingen	-693	-4.500
Vrijval	-9.032	-5.600
Stand per 31 december	53.275	46.616

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening heeft een looptijd van 1 – 5 jaar. Deze is afhankelijk van de keuzes die individuele medewerkers maken inzake een opleiding specifiek gericht op loopbaanontwikkeling.

Langlopende schulden kredietinstellingen (16)

	2025	2024
Schuldrestant per 1 januari	141.540.280	127.641.672
Bij: in vorig boekjaar opgenomen kortlopende schulden	102.209	4.101.451
	141.642.489	131.743.123
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	8.000.000	14.000.000
Bij: leningruil Vestia		
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar		
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-102.230	-4.100.633
Af: aflossing volgend boekjaar	-4.175.383	-102.209
Schuldrestant per 31 december	145.364.876	141.540.280

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Borgstelling

Nagenoeg alle langlopende leningen worden geborgd door het WSW. Een uitzondering zijn de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds ten behoeve van het 'Huis met de Kogel'. Totaal geborgde leningen: € 148,0 miljoen, niet geborgd: € 0,35 miljoen.

Zekerheden

Voor de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard verstrekt. Met uitzondering van de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds.

Rente en aflossing

De gemiddelde rente op de uitstaande leningen bedraagt per 31-12-2025 2,9% (2024: 2,85%).

Van de lening portefeuille heeft circa € 23 miljoen een looptijd korter dan 5 jaren en circa € 125,3 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt 23,7 jaar.

De verdeling van de lening portefeuille is als volgt:

Type lening	aantal	schuldrestant	aandeel	gem. rente 2025	gem. rente 2024
Annuïtair	6	957.404	0,6%	1,84%	1,81%
Fixe	28	121.363.255	81,8%	3,89%	2,64%
Basis rente	4	26.000.000	17,5%	2,70%	3,80%
Sub-totaal	38	148.320.659	100,0%	2,90%	2,84%
Vestia lening	1	1.219.622			
Totaal	39	149.540.281			

De reële (markt)waarde van de leningen bedraagt, inclusief opgelopen rente, € 131 miljoen. Deze waarde wordt vanaf het boekjaar 2021 meegenomen in het normenkader van het AW/WSW als onderdeel van de discontinuïteitsratio's.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (17)

	2025	2024
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.133.336	3.109.339
Totaal	2.133.336	3.109.339

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 6 woningen in 2025 (2024: 9).

Kortlopende schulden

	2025	2024
18. Aflossingsverplichtingen	4.175.383	102.209
19. Schulden aan leveranciers	1.131.435	2.488.397
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	248.273	1.197.614
21. Overlopende passiva	2.509.189	2.259.264
Totaal	8.064.280	6.047.484

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

Aflossingsverplichtingen (18)

	2025	2024
Aflossing leningen < 1 jaar	4.175.383	102.209
Totaal aflossingsverplichtingen	4.175.383	102.209

Schulden aan leveranciers (19)

	2025	2024
Crediteuren subadministratie	1.131.435	2.488.397
Totaal	1.131.435	2.488.397

Belastingen en premies sociale verzekeringen (20)

	2025	2024
Loonbelasting en sociale lasten	111.697	79.212
Omzetbelasting	136.576	1.118.401
Totaal	248.273	1.197.614

Overlopende passiva (21)

	2025	2024
Transitorische rente langlopende leningen	1.959.792	1.780.748
Vooruit ontvangen huren	192.507	222.582
Overige overlopende passiva	356.890	255.934
Totaal	2.509.189	2.259.264

De post overige overlopende passiva bestaat uit verschillende posten en omvat o.a. een reservering voor nog te betalen vakantie uren, een reservering voor accountantskosten alsmede de nog af te rekenen servicekosten over het boekjaar 2025.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen en activa

Voorwaardelijke verplichtingen

Van Alckmaer heeft in 2025 een Amenderingsovereenkomst gesloten bij de Standaard geldleningsovereenkomst voor obligo uit 2021 tussen de Nederlandse Waterschapsbank, van Alckmaer en het WSW. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met de geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft Van Alckmaer een aangegane obligolening van € 3.641.000 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Voor een totaal bedrag van € 3 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers met betrekking tot investerings-, - renovatie- en verduurzamingsprojecten.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de corporatie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Van Alckmaer aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende schulden, kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar van in totaal € 1.500.000.

Renterisico's (kasstroomrisico's)

De corporatie loopt rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de corporatie loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Rente Klasse Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	TOTAAL
1 - 5 jaar	12.000.000		11.000.000	23.000.000
6 - 10 jaar	13.000.000	4.291.604	0	17.291.604
11 - 15 jaar	350.544	0	9.500.000	9.850.544
16 - 20 jaar	8.315.256		0	8.315.256
> 20 jaar	37.500.000	34.500.000	17.863.255	89.863.255
Totaal	71.165.800	38.791.604	38.363.255	148.320.659

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,9% (2024; 2,85%.)

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de lening portefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	Spreadherziening
2026	73.010	4.000.000		21.000.000
2027	74.494	4.000.000		10.000.000
2028	76.014	5.000.000		
2029	77.572	4.000.000		
2030	79.168	3.000.000		
2031	2.238			

De spreadherziening ziet toe op een wijziging in de renteopslag die bovenop de vaste rente van de leningen contractueel is vastgelegd.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten (22)

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	18.529.588	17.611.293
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.652.767	1.619.936
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	395.971	176.333
	20.578.326	19.407.562
Af: huurderving wegens leegstand	-138.693	-260.147
Totaal	20.439.633	19.147.415

Opbrengsten servicecontracten (23)

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	915.088	924.494
Af: derving vergoedingen wegens leegstand	-6.104	-12.566
Totaal	908.983	911.928

Lasten servicecontracten (24)

	2025	2024
Servicecontracten	-777.687	-848.770
Toegerekende organisatiekosten	-22.306	-20.671
Totaal	-799.993	-869.441

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (25)

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-1.170.951	-1.215.925
Totaal	-1.170.951	-1.215.925

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2025	2024
Salarissen	1.541.559	1,427.079
Sociale lasten	252.758	223.515
Pensioenen	202.036	173.641
Overige personeelskosten	114.865	92.481
Totaal	2.111.219	1.916.715

Bij Van Alckmaer waren eind 2025 24 werknemers in dienst (2024: 24), het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2025 21,39 (2024: 21,64).

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten (26)

	2025	2024
Reparatieonderhoud	-2.161.662	-2.170.893
Mutatieonderhoud	-1.456.391	-1.360.721
Planmatig onderhoud	-2.776.871	-1.907.231
Af: BRIM subsidie	26.434	24.335
Onderhoud kantoor	-	-1.825
Toegerekende organisatiekosten	-631.469	-494.972
Totaal	-6.999.959	-5.911.307

Voor het reparatieonderhoud is een afkoopbedrag per verhuur eenheid afgesproken met een extern onderhoudsbedrijf. Kosten buiten de afkoop worden separaat gefactureerd. De stijging van de kosten ontstaan door algemene prijsstijgingen door inflatie en door de toename van renovatie van badkamers, keukens en toiletruimten.

Ook het mutatie onderhoud is gestegen. Dit heeft enerzijds te maken met de algehele stijging van de onderhoudskosten anderzijds is het aantal C-mutaties (> €12.500) gestegen.

De stijging in het planmatig onderhoud hangt samen met de in de onderhoudsbegroting opgenomen werkzaamheden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (27)

	2025	2024
Belastingen exploitatie	-1.250.399	-1.164.194
Verzekeringen	-173.346	-80.862
Mutatie dubieuze overige debiteuren	-58.581	-54.148
Overige directe kosten	-280.895	-243.612
Totaal	-1.763.222	-1.542.816

De stijging wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door gestegen OZB belastingen en eigen risico voor verzekeringen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (28/30)

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2025	2024
Verkoopopbrengst	1.010.579	1.761.138
Af: verkoopkosten		-27.844
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.554.577	-1.938.651
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.543.998	-205.357

Het negatieve verkoopresultaat van € 1,5 miljoen houdt verband met een aantal verkooptransacties binnen het grote herstructureringsproject Bloemwijk. Binnen dit project zijn in 2023, 2024 en 2025 in totaal zeven nieuwgebouwde woningen verkocht aan de voormalige eigenaar-bewoners van de te slopen woningen. Een aantal woningen is op basis van een eerder overeengekomen oud-voor-nieuw-regeling verkocht, waarbij de vervangende nieuwbouwwoning is verkocht aan de voormalige eigenaar-bewoner tegen dezelfde prijs als waarvoor de voormalige woning door Van Alckmaer is aangekocht. Deze aankoopprijs en verkoopprijs waren gebaseerd op de taxatiewaarde zoals opgenomen in een niet gevalideerd taxatierapport welke dateert uit 2021. Dit is in strijd met bestaande regelgeving omdat die prijs gebaseerd zou moeten zijn op een gevalideerd taxatierapport die niet ouder is dan 6 maanden. Een aantal woningen is verkocht tegen de sociale koopprijs, welke onder de 90% van (bovengenoemde) taxatiewaarde ligt. Een schriftelijke toestemming van het AW hiervoor ontbreekt. Het gerealiseerde resultaat dient daarom te worden beschouwd als onderdeel van de integrale herstructureringsopgave. Hierbij was het noodzakelijk om alle woningen in de wijk te slopen, zowel van de huurders als de eigenaren.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (31)

	2025	2024
Dotatie voorziening i.v.m. ORT	5.790.678	616.000
Terugname voorziening ORT	-4.167.000	0
Overige waardeveranderingen	6.042.711	-1.139.405
Totaal	-7.666.389	-1.666.417

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (32)

	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-19.942.588	33.931.162
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-507.057	3.612.850
Totaal	-20.449.645	37.544.012

De positieve waardeverandering valt in hoofdlijnen te verklaren door hogere leegwaarden welke gedeeltelijk worden gesaldeerd met een lagere disconteringsvoet.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (33)

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-339.191	-319.763
Totaal	-339.191	-319.763

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten (34)

	2025	2024
Overige opbrengsten	93.577	26.519
Totaal	93.577	26.519

Overige organisatiekosten (35)

	2025	2024
Kosten uit hoofde van treasury	-20.994	-26.483
Kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving	-112.692	-92.860
Juridische kosten	-52.549	-26.076
Toegerekende organisatiekosten	-997.216	-975.285
Heffing AW	-16.733	-14.811
Totaal	-1.200.183	-1.135.515

Leefbaarheid (36)

	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-71.706	-89.408
Toegerekende organisatiekosten	-259.918	-259.918
	-331.625	-349.326

Sociale activiteiten zijn gericht op samenwerking en ondersteuning van bewoners. De toegerekende organisatiekosten hebben betrekking op de kosten van de wijkbeheerders.

Rentebaten (37)

	2025	2024
Rente liquide middelen	3.686	46.329
Overige rente ontvangsten	30.647	30.487
Totaal	34.333	76.816

De overige rente ontvangsten betreft vrijval van het agio van de Vestia lening.

Rentelasten (38)

	2025	2024
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	-4.300.246	-3.888.924
Kortlopende schulden		
Kosten financiering	-72.494	-70.186
Totaal rentelasten	-4.372.740	-3.959.110

Belastingen (39)

	2025	2024
Acute belasting	-461.610	-492.805
Aanpassing vpb voorgaande jaren	655.195	-
Latente belasting	-615.321	370.257
Totaal vennootschapsbelasting	-421.736	-122.548

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II) en de notitie van Aedes van 20 december 2019. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Van Alckmaer gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening 2025:

	Commercieel €	€	Mutatie	Fiscaal €	€
Bedrijfsopbrengsten:					
- Huren	20.439.631			20.439.631	
- Vergoedingen	838.698			838.698	
- Verkoop onroerende zaken	1.543.998		924.434	2.468.432	
- Overige bedrijfsopbrengsten	93.577			93.577	
Som der bedrijfsopbrengsten		19.827.908			18.903.474
Bedrijfslasten:					
- Afschrijvingen op onroerende zaken	36.566		360.617	397.184	
- Afschrijvingen op overige activa	64.372		91.178	155.549	
- Mutatie a.g.v. afwaardering onroerende zaken in exploitatie	-		-	-	
- Waardeveranderingen (in)materiële vaste activa	7.666.389		7.666.389	-	
- Lonen en salarissen	1.541.559		-	1.541.559	
- Sociale lasten	252.758		-	252.758	
- Pensioenlasten	202.036		-	202.036	
- Dotatie (onderhouds-)voorziening	-		-	-	
- Lasten onderhoud	344.023		17.386	6.361.409	
- Leefbaarheid	71.706		-	71.706	
- Aanwending HIR	-		-	-	
- Overige bedrijfslasten	3.682.381		5.371	3.687.752	
Som der bedrijfslasten		19.861.790			12.669.953
Bedrijfsresultaat		33.882			6.233.520
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.110.454	20.110.454		-
Financiële resultaten					
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34.333			34.333	
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.372.740		62.259	4.310.481	
Som der financiële resultaten		4.338.407			4.276.148
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		24.482.743			1.957.372
- Resultaat deelnemingen		-	-		-
Resultaat voor belastingen		24.482.743			1.957.372
- Belastingen		622.001			622.001
Resultaat na belastingen		25.104.744			1.335.371
Extracomptabele correcties					
Beperkt aftrekbare kosten				5.839	
Saneringssteun				-	
Generieke renteaftrekbeperking				2.732.050	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek				11.465	
Energie- en milieuinvesteringsaftrek				-	
Dotatie HIR				-	
Onttrekking en vrijval HIR				-	
Anute vpb				622.001	
					3.340.425
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening					4.683.797
Verliesverrekening					2.841.898
Belastbaar bedrag na verliesverrekening					1.841.898
Verschuldigde vpb					461.610

Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

Gescheiden balans

ACTIVA	2025		2024	
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	378.564.841		389.581.150	
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		40.647.574		38.005.997
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.874.532		4.189.726
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	786.543		2.706.150	619.692
TOTAAL vastgoed beleggingen	379.351.384	43.522.106	392.287.300	42.815.415
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.638.517	102.591	1.663.103	131.497
TOTAAL materiële vaste activa	1.638.517	102.591	1.663.103	131.497
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	40.842.338		41.891.860	
Vordering op groepsmaatschappijen (interne lening)	1.700.000		2.300.000	2.000.000
Latente belastingvordering	1.251.200	899.213	2.247.803	517.931
	43.793.538	899.213	46.439.663	2.517.931
Totaal vaste activa	424.783.439	44.523.910	440.390.066	45.464.843
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden		711.402	0	1.519.978
Vorderingen				
Huurdebiteuren	172.180	14.084	106.671	10.880
Overige vorderingen			20.016	2.042
Overlopende activa	912.149	34.391	565.597	62.284
	1.084.329	48.475	692.284	75.205
Liquide middelen	454.964	(107.382)	2.263.392	967.305
Totaal vlottende activa	1.539.293	652.496	2.955.676	2.562.489
TOTAAL ACTIVA	426.322.732	45.176.405	443.345.743	48.027.332

PASSIVA	2025		2024	
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	177.052.635	18.747.661	197.841.472	19.593.909
Overige reserve	91.800.367	22.094.677	96.596.023	22.297.951
Totaal eigen vermogen	268.853.002	40.842.338	294.437.495	41.891.860
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen	4.488.030			
Overige voorzieningen	49.247	4.028	43.182	3.434
Totaal voorzieningen	4.537.277	4.028	43.182	3.434
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen gemeente				
Leningen kredietinstellingen	145.039.379	325.497	141.189.736	350.544
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	2.133.336	0	3.109.339
Interne lening		1.700.000	2.000.000	2.300.000
Totaal langlopende schulden	145.039.379	4.158.833	143.189.736	5.759.883
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	4.150.336	25.047	76.911	25.298
Schulden aan leveranciers	1.045.883	85.552	2.317.716	170.681
Belastingen en premies sociale verzekeringen	229.500	18.773	1.109.391	88.222
Overlopende passiva	2.467.355	41.834	2.171.311	87.953
Totaal kortlopende schulden	7.893.074	171.206	5.675.329	372.155
TOTAAL PASSIVA	426.322.732	45.176.405	443.345.743	48.027.332

Gescheiden resultatenrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1)	2025		2024	
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1
Huuropbrengsten	18.391.582	2.048.051	17.375.224	1.772.191
Opbrengsten servicecontracten	840.251	68.732	844.751	67.177
Lasten servicecontracten	-739.503	-60.490	-805.393	-64.048
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.082.411	-88.540	-1.126.354	-89.571
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.470.667	-529.292	-5.413.996	-497.311
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.629.898	-133.324	-1.401.863	-140.953
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.309.355	1.305.136	9.472.369	1.047.486
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.010.579	0	1.761.138
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-2.554.577	0	-1.938.651
Kosten verkoop	0		0	-27.844
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	-	-1.543.998	-	-205.357
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.460.861	-205.528	-1.884.417	218.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.942.588	-507.057	33.931.162	3.612.850
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	0	-339.191	0	-319.763
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.403.449	-1.051.776	32.046.745	3.511.087
Opbrengst overige activiteiten	86.501	7.076	24.565	1.954
Kosten overige activiteiten				
Netto resultaat overige activiteiten	86.501	7.076	24.565	1.954
Overige organisatiekosten	-1.109.433	-90.750	-1.051.867	-83.648
Leefbaarheid	-307.922	-25.188	-323.593	-25.733
BEDRIJFSRESULTAAT	-19.424.948	-1.399.500	40.168.219	4.245.788
Rentebaten	84.933	28.875	137.203	73.413
Rentelasten	-4.397.973	-54.242	-4.025.239	-67.671
Saldo financiële baten en lasten	-4.313.040	-25.367	-3.888.036	5.742
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-23.737.988	-1.424.867	36.280.183	4.251.530
Belastingen	-390.761	-30.975	-99.599	-22.949
Resultaat uit deelnemingen	-1.455.842		4.228.581	
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-25.584.591	-1.455.842	40.409.165	4.228.581

Gescheiden kasstromen

	2025		2024	
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huren	€ 18.351.333	€ 2.044.331	€ 17.331.533	€ 1.767.734
Vergoedingen	€ 840.421	€ 68.732	€ 856.391	€ 81.488
Overige bedrijfsontvangsten	€ 71.339	€ 5.834	€ 36.184	€ 2.877
Rente ontvangsten	€ 94.897	€ 32.498	€ 69.427	€ 70.447
Saldo ingaande kasstromen	€ 19.357.990	€ 2.151.395	€ 18.293.535	€ 1.922.546
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ -1.845.802	€ -150.955	€ -1.712.753	€ -136.204
Onderhoudsuitgaven	€ -6.172.948	€ -504.841	€ -4.411.773	€ -404.573
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.583.630	€ -293.079	€ -3.400.067	€ -270.384
Renteuitgaven	€ -4.220.491	€ -50.604	€ -3.803.785	€ -70.201
Sector Specifieke heffingen	€ -27.628	€ -	€ -23.638	€ -
Leefbaarheid	€ -76.568	€ -6.262	€ -110.364	€ -8.776
Vennootschapsbelasting	€ 30.685	€ 2.509	€ -1.267.970	€ -100.833
Saldo uitgaande kasstromen	€ -15.896.383	€ -1.003.231	€ -14.730.349	€ -990.972
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.461.608	€ 1.148.163	3.563.186	931.574
Investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	€ 256.103	€ -	€ 686.519	€ 1.733.294
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode	€ 256.103	€ -	€ 686.519	€ 1.733.294
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa				
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -10.584.333	€ -2.560.868	€ -6.752.423	€ -4.317.123
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	€ -1.529.066	€ -1.898	€ -4.951.290	€ -8.206
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -	€ -951.992	€ -	€ -2.176.213
Investering overig	€ -11.980	€ -36.509	€ -	€ -66.019
Verwerving van materiële vaste activa	€ -12.125.379	€ -3.551.267	€ -11.703.713	€ -6.567.561
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -11.869.276	€ -3.551.267	€ -11.017.194	€ -4.834.267
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 8.600.000	€ 2.000.000	€ 14.600.000	€ 4.500.000
Aflossingen van langlopende schulden	€ -2.000.000	€ -671.583	€ -8.575.586	€ -638.436
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 6.600.000	€ 1.328.417	€ 6.024.414	€ 3.861.564

Overige toelichtingen

Toelichting kosten verdeelstaat 2025

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

De kostenverdeling wordt opgesteld om niet direct toewijsbare kosten van algemeen beheer (organisatiekosten) toe te rekenen aan kostendragers. Dit zijn:

- Kosten verhuur en beheer
- Kosten onderhoud
- Kosten service onderhoud
- Leefbaarheid
- Overige organisatie kosten
- Projecten

De kosten verdeling vindt plaats op basis van verdeelsleutels gebaseerd op het aantal fte's. De personeelslasten zijn naar rato van de werkzaamheden op basis van de salariskosten toegedeeld. De overige algemene kosten (Huisvesting en overig algemeen beheer) worden naar rato van de werkzaamheden op basis van fte toegedeeld.

De totale verdeling van de kosten algemeen beheer (organisatiekosten) zijn als volgt:

Kosten algemeen beheer 2025

Totaal personeelskosten	2.368.698
Totaal huisvestingskosten	42.178
Totaal verige algemene kosten	881.544
Doorbelasting via kosten verdeling	<u>3.292.420</u>
<i>Rechtstreek naar overige organisatie kosten :</i>	
Kosten Raad van Commissarissen	76.088
Jaarverslag : accountantskosten	94.676
Jaarverslag : taxataties JR	14.705
Jaarverslag : overige kosten JR	3.311
Kosten controller	-
Advieskosten: Juridisch	52.549
Advieskosten :Treasury	20.994
	<u>262.322</u>
Totaal	<u>3.554.743</u>

Kostenverdeling 2025	Bedrag	%
verhuur en beheer	1.128.331	31,7%
onderhoud	631.469	17,8%
Servicekosten	22.306	0,6%
leefbaarheid	261.404	7,4%
Overige organisatie kosten	1.200.183	33,8%
Projecten	311.050	8,8%
	<u>3.554.743</u>	<u>100%</u>

Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de topfunctionarissen bestaan uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

		M.C.C. van Leeuwen
1	Functie (functienaam)	Bestuurder
2	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25
3	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25
4	(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
5	Deeltijdfactor	100,000%
6	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.636
7	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.364
8	Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	175.000
9	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	180.000
	<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>	
1	In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
2	In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
3	(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
4	Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
5	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.673
6	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.563
7	Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	164.236
8	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000

Bezoldiging Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 55.200 (2024: € 47.600) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Huidige Raad van commissarissen:

Toeziethoudende topfunctionarissen

	De heer K.A.J.E. Kirpensteijn Voorzitter RVC	Mevrouw J. Tophoff Voorzitter RVC	De heer R. van Oostveen Lid RVC
1 Functie (functienaam)			
2 In dienst vanaf (datum begin functieervulling)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25
3 In dienst tot en met (datum einde functieervulling)	27-mei-25	31-dec-25	31-mei-25
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.000	18.600	6.000
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.874	23.375	7.447
6 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	11.250	11.250	7.500
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>			
1 In dienst vanaf (datum begin functieervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
2 In dienst tot en met (datum einde functieervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	20.400	13.600	13.600
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000

	De heer A.J. Wouda Lid RVC	De heer D.C. de Kruijf Lid RVC
1 Functie (functienaam)		
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-apr-25	1-apr-25
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	10.800	10.800
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.562	13.562
6 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum	7.500	7.500
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>		
1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	0	0
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen ingedeeld in Klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 180.000. Dit maximum wordt niet overschreden.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 27.000 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 18.000. Deze maxima worden niet overschreden.

Accountantskosten

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

	2025 <i>Jaarrekening</i>	2024 <i>Jaarrekening</i>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 83.951	€ 75.631
Totaal	€ 83.951	€ 75.631

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening welke gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar

De directeur-bestuurder stelt voor om het resultaat over 2025 ad. Negatief € 25.584.592 als volgt te bestemmen:

- Ontrekking aan de overige reserves ad. € 4.795.656
- Ontrekking aan de herwaarderingsreserve ad. € 20.788.936

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening 2025.

De jaarrekening is vastgesteld in de RvC vergadering van 19 juni 2026. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningcorporatie Van Alckmaer zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2026

.....
Mevrouw M.C.C. van Leeuwen
Directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 19 juni 2026.

.....
Mevrouw J. Tophoff
Voorzitter

.....
De heer D.C. de Kruijf
Lid

.....
De heer A.J. Wouda
Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen te Alkmaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen 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 Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memoriaalboekingen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het controleren van geselecteerde handmatige journaalboekingen met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoopbeleid van de stichting, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogenprincipe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en opbrengst verkoop en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Paragraaf ter benadrukking – Herstructurering Bloemwijk

Wij vestigen de aandacht op de toelichting in de jaarrekening inzake het herstructureringsproject Bloemwijk op pagina 45 van de jaarrekening. Hierin is uiteengezet dat het negatieve verkoopresultaat van € 1,5 miljoen verband houdt met de verkoop van zeven nieuwbouwwoningen in de jaren 2023 tot en met 2025 aan voormalige eigenaar-bewoners van te slopen woningen. Het gerealiseerde negatieve resultaat maakt onderdeel uit van de integrale herstructureringsopgave, waarbij het noodzakelijk was alle woningen in de wijk, zowel huur- als koopwoningen, te slopen.

Een deel van deze verkopen heeft plaatsgevonden op basis van een oud-voor-nieuw-regeling, waarbij de verkoopprijzen zijn gebaseerd op een taxatiewaarde uit een niet-gevalideerd taxatierapport uit 2021. Dit is niet in overeenstemming met de geldende regelgeving, welke voorschrijft dat de verkoopprijs dient te zijn gebaseerd op een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan zes maanden. Daarnaast zijn enkele woningen verkocht tegen een sociale koopprijs van minder dan 90% van deze taxatiewaarde, zonder dat hiervoor schriftelijke toestemming van de Autoriteit woningcorporaties aanwezig is.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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 in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Verslag bestuurder
- Volkshuisvestelijk verslag
- Verslag Raad van Commissarissen
- De 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 volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

W. (Willemina) Feenstra RA