



Zaam Wonen

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	4	6. Governance	49
Verslag RvC		6.1 Oordeel van instanties	50
Verslag Raad van Commissarissen	5	6.2 Risicomanagement	50
Controle jaarstukken	11	6.3 Planning en control	51
Bestuursverslag		6.4 Integriteit	53
1. Dit zijn wij: organisatie in beweging	12	7. Financiën op orde en risico's in beeld	54
1.1 Toelating en inschrijving	13	7.1 Kengetallen op een rij	54
1.2 Visie en missie	13	7.2 Jaarresultaat	54
1.3 Kernwaarden	13	7.3 Treasury	55
1.4 Omgeving in beweging en operationalisering Koersplan	14	7.4 Vooruitblik	57
1.5 Organisatie	16	7.5 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	58
1.6 Bestuursmodel	19	Verklaring van het bestuur	60
1.7 Nevenfuncties	19	Jaarrekening	
1.8 Maatschappelijke verantwoordelijkheid	20	Jaarrekening	61
2. Klantgerichte dienstverlening	26	1. Balans per 31 december 2025	61
2.1 Klanttevredenheid	27	2. Winst- en verliesrekening over 2025	63
2.2 Bereikbaarheid en informatie	27	3. Kasstroomoverzicht 2025	64
3. Genoeg passende en betaalbare woningen	29	4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	66
3.1 Verhuur	30	5. Toelichting op de balans per 31 december 2025	78
3.2 Vastgoedontwikkeling	33	6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	102
4. Betaalbare kwaliteit en duurzame beslissingen	35	7. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	109
4.1 Kwaliteit van onze woningvoorraad	36		
4.2 Wonen en zorg	38		
5. Versterken leefbaarheid	41		
5.1 Fysieke leefbaarheid	42		
5.2 Sociale leefbaarheid	42		
5.3 Participatie	43		

Overige informatie	110
Gescheiden winst-en-verliesrekening	110
Gescheiden kasstroomoverzicht	111
WNT-verantwoording 2025 Woonstichting Zaam Wonen	113
Ondertekening van de jaarrekening	116
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	117

Voorwoord

Graag blik ik samen met u terug op 2025. Het was voor Zaam Wonen een beeldvormend jaar. Een jaar waarin we richting hebben bepaald, maar ook samen hebben ervaren wat onze opgave betekent in de praktijk.

In dit jaar hebben we ons ondernemingsplan vastgesteld. Daarmee hebben we een koers gekozen die richting geeft aan onze maatschappelijke opdracht voor de komende jaren. Tegelijkertijd laten de analyses en cijfers zien dat we opereren in een werkelijkheid waarin het steeds meer piept en kraakt. De druk op de woningmarkt blijft groot, de investeringsopgave groeit en de financiële ruimte vraagt om een heldere focus. Dat vraagt om keuzes en om het gesprek daarover met elkaar.

Juist daarom stond 2025 ook in het teken van ontmoeten. Tijdens kernbezoeken, bijeenkomsten en in de wijken heb ik veel huurders, partners en betrokkenen gesproken. Die gesprekken zijn van grote waarde. Ze laten zien wat er leeft, waar zorgen zitten en waar kansen liggen. Ze bevestigen voor mij dat we alleen verder komen als we dichtbij blijven en samen optrekken.

Tegelijkertijd mogen we ook stilstaan bij wat we hebben bereikt. We hebben gebouwd, woningen verbeterd en verduurzaamd en geïnvesteerd in leefbaarheid. Dat zijn geen vanzelfsprekende prestaties in deze tijd, maar resultaten van gezamenlijke inzet en betrokkenheid.

Met het ondernemingsplan brengen we focus aan in wat we doen. We maken keuzes die helpen om onze inzet te richten op wat voor onze huurders het meest van betekenis is: betaalbaar wonen in buurten waar mensen zich thuis voelen. Daarbij is samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners onmisbaar.

Mijn dank gaat uit naar de huurdersbelangenvereniging voor hun betrokkenheid en hun rol als kritische en constructieve gesprekspartner. Ook wil ik onze partners bedanken voor de samenwerking. Woonalliantie Limburg is in 2025 gestart. En bovenal onze medewerkers, die zich elke dag inzetten voor onze huurders en voor de kwaliteit van onze wijken.

Dit jaarverslag laat zien waar we staan. Het geeft een eerlijk beeld van een organisatie die presteert en tegelijkertijd onder druk staat. Dat vraagt om verbondenheid, om gezamenlijke verantwoordelijkheid en om blijven luisteren naar elkaar.

Ik nodig u van harte uit om kennis te nemen van de resultaten en ontwikkelingen van Zaam Wonen in dit jaarverslag.

Mariëlle Heuvelmans

Directeur-bestuurder

Zaam Wonen

Verslag Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Zaam Wonen en de met haar verbonden stakeholders en ondernemingen. Zij staat het bestuur met advies en als klankbord terzijde en is werkgever van het bestuur.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie;
- de wijze van uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- het kwaliteitsbeleid en de leefbaarheid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- de financiële continuïteit en financiële verslaglegging;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de relevante aspecten rondom governance en integriteit van de woningcorporatie en haar organisatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van onze woningcorporatie beschreven. In artikel 7 van het reglement van de Raad van Commissarissen is dit verder uitgewerkt.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publieke verantwoording af over de wijze waarop zij in het afgelopen jaar invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen onder andere:

- de Woningwet als het wettelijk kader en de doorvertaling hiervan in BTIV en RTIV;
- de Governancecode woningcorporaties;
- de statuten van Woonstichting Zaam Wonen en het reglement Raad van Commissarissen;
- het jaarplan en de begroting van Zaam Wonen;
- het governance framework van Zaam Wonen;
- aanvullend (strategisch) beleid en uitvoeringsplannen;
- afspraken en overeenkomsten met stakeholders en samenwerkende partijen.

Taak en werkwijze

Zaam Wonen werkt op basis van het tweelagen bestuursmodel, met een Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder. Via diverse strategie- en beleidsstukken blijft de organisatie en het toezicht in control. Er is en wordt actief gewerkt om Zaam Wonen door te blijven ontwikkelen als professionele en eigentijdse volkshuisvester. De raad heeft zich in 2025 naast haar reguliere toezichtstaken en verantwoordelijkheden opgesteld als adviseur en klankbord voor bestuur en organisatie.

Samenstelling en rooster van aftreden

Volgens de statuten treden leden van de Raad van Commissarissen uiterlijk vier jaar na hun benoeming af. Er kan vervolgens een herbenoeming plaatsvinden. De maximale zittingstermijn inclusief herbenoeming is acht jaar. Meer informatie over werving en herbenoeming van leden van de Raad van Commissarissen in 2025 wordt hieronder vermeld bij de werkzaamheden van de selectie- en

remuneratiecommissie.

Samenstelling en rooster van aftreden Raad van Commissarissen per 31-12-2025:			
Naam	Portefeuille en commissies	Benoemd tot	Hernoembaar
Mevrouw José van der Plas (voorzitter)	Vastgoed Lid selectie- en remuneratiecommissie	12-06-2028	Nee
Mevrouw Hannie Bovens	Financiën en control Voorzitter auditcommissie	10-04-2029	Nee
Mevrouw Karin Werts	Sociaal Domein Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, Lid op voordracht HBV	24-02-2030	Nee
De heer Christion Cornips	Bedrijfs- en organisatiekunde Lid auditcommissie, Lid op voordracht HBV	23-04-2030	Nee
De heer Raymond Knops	Juridisch en governance Lid selectie- en remuneratiecommissie	15-04-2028	Ja

Reguliere vergaderingen

Om de toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur en medewerkers laten informeren over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke resultaten in relatie tot de doelen, relevante in- en externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van de belanghouders.

De Raad van Commissarissen:

- heeft vijf keer regulier overleg gehad met de directeur-bestuurder;
- heeft daarnaast twee keer ingelast overleg gehad over de volgende thema's: voorgenomen huurbevrozing, Realisatiebesluit Vlek 3 Bruisend Hart Nieuwdorp en het Ondernemingsplan 2025-2029;
- heeft enkele malen gezamenlijk overleg gehad over flankerende onderwerpen en projecten;
- heeft kennisgenomen van relevante informatie over de sector via diverse binnen de sector georganiseerde bijeenkomsten, geschreven en digitale media, waaronder vakbladen, dag- en weekbladen zowel regionaal al nationaal, tv en internet;
- heeft naast de reguliere overleggen enkele informele contacten gehad met leden van de huurdersbelangenorganisatie;
- heeft de zelfevaluatie gehouden onder externe begeleiding;
- is vertegenwoordigd geweest bij de jaarvergaderingen van de Huurdersbelangenvereniging.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 2025 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring intern controleplan 2025;
- Goedkeuring controllersstatuut 2025;
- Goedkeuring Risicoanalyse 2025;
- Goedkeuring wijziging Statuten;
- Goedkeuring huurverhoging en aanpassingen begroting 2025;
- Vaststelling van het reglement Raad van Commissarissen;
- Vaststelling van de jaarstukken 2024;
- Goedkeuring van het Ondernemingsplan 2025-2029;
- Vaststelling kaderbrief begroting 2026;
- Goedkeuring van de begroting 2026 en de meerjarenraming;
- Goedkeuring van het Treasury jaarplan 2026;
- Vaststelling bezoldiging 2026;
- Decharge verleend gevoerde beleid bestuurders 2024;
- Goedkeuring vaststelling fasedocument realisatie 32 woningen Vlek 2 Nieuwdorp en de daarbij behorende investering;

- Goedkeuring realisatiedocument 67 woningen en maatschappelijk plint Vlek 3 Nieuwdorp.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is er scherp op dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode woningcorporaties. Tevens onderschrijven de leden van de Raad van Commissarissen de vigerende Integriteitscode en de Meldregeling vermoeden misstanden of onregelmatigheden van Zaam Wonen. In het verslagjaar 2025 zijn bij de raad geen meldingen in deze bekend dan wel ontvangen. Het thema vastgoedbezit binnen het bestuur en de raad is besproken en geconcludeerd is dat bestuurder en leden van de raad geen vastgoed bezitten waarbij zich (de schijn van) belangenverstrengeling voordoet.

Ook wordt vooraf aan iedere vergadering in de raad aandacht besteed aan good governance. De vraag wordt gesteld of er omstandigheden en/of ontwikkelingen of (neven)functies zijn die kunnen leiden tot de schijn van belangenverstrengeling. In 2025 is dat niet het geval is geweest.

(Neven)functies

De hoofdfunctie en nevenfuncties van de leden van de raad in 2025 zijn hieronder weergegeven.

(Neven)functies leden Raad van Commissarissen in 2025		
	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Mevrouw van der Plas	Directeur Groen Ontwikkelfonds Brabant (per 1/12/2025)	Lid van de Raad van Toezicht van Atalanta onderwijs en opvang; Lid Raad van Toezicht Next Nature; Lid Raad van Toezicht LSned Leidingenstraat
Mevrouw Bovens	Uitvoerend bestuurder Instelling Pensioenfonds van de Nederlandse Bisdommen	Lid Raad van Commissarissen Vincio Wonen
Mevrouw Werts	Leidinggevende gemeente Meijerijstad	Lid Raad van Commissarissen Compaen
De heer Cornips	Adviseur strategie en bestuurssecretaris wnd. Stichting Weller Wonen	
De heer Knops	Voorzitter NIDV; Partner Valcon Consultancy	Lid RvT Fontys Hogeschool; Lid RvC Mitsubishi Motors Europe; Voorzitter SpiritsNL; Voorzitter Raad van Advies Stg Kankerpraat; Lid Raad van Advies Nationaal Veteranen Platform; Lid Bestuur Stg Netherlands American Cemetery and Memorial Margraten

Deskundigheid, samenstelling en permanente educatie

De deskundigheid en samenstelling van de raad is vastgelegd in het reglement van de Raad van Commissarissen en nader uitgewerkt in een visie en profielschets van de Raad van Commissarissen. Ter actualisering van de gewenste deskundigheid en in het licht van de verplichte permanente educatie, nemen de leden van de raad gedurende het jaar deel aan cursussen, seminars en/of themabijeenkomsten. In collectiviteit wordt op deze activiteiten teruggeblikt.

Een deel van de PE-punten is behaald in een gezamenlijke bijeenkomst verbonden aan de zelfevaluatie.

Als in een bepaald jaar meer dan de vereiste 5 PE-punten worden behaald, mogen deze, met een maximum van 5 punten, worden meegenomen naar een volgend jaar.

Permanente educatie Raad van Commissarissen in 2025					
Lid RvC	Periode	Norm	Over uit 2024	Behaald in 2025	Totaal 2025
Mevrouw Van der Plas	01 jan - 31 dec	5	5	10	15
Mevrouw Werts	01 jan - 31 dec	5	5	17	22
Mevrouw Bovens	01 jan - 31 dec	5	5	23	28
De heer Cornips	01 jan - 31 dec	5	5	10	15
De heer Knops	01 jan - 31 dec	5	5	3	8

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 wederom gewerkt met twee afzonderlijke commissies, namelijk de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie.

Selectie- remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie, eind 2025 bestaande uit mevrouw Werts (voorzitter), mevrouw Van der Plas en de heer Knops, is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad van Commissarissen, adviseert de raad en bereidt de besluitvorming over onderwerpen in dit kader voor.

Naast de twee reguliere overleggen heeft de commissie eind 2025 tussentijds overleg gehad over de herbenoemingen van mevrouw Werts en de heer Cornips. De herbenoemingen hebben begin 2026 plaatsgevonden.

Belangrijke besprekpunten binnen deze commissie was de gesprekscyclus van de directeur-bestuurder en de beoordeling.

Auditcommissie

De auditcommissie, in 2025 bestaande uit mevrouw Bovens (voorzitter) en de heer Cornips, is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de Raad van Commissarissen en adviseert de raad over een aantal te nemen besluiten. Drie keer is regulier overleg gevoerd. De meeste adviezen van deze commissie zijn gericht op financiële zaken (tertiaal rapportages, treasuryjaarplan, jaarrekening en begroting), risicobeheersing en control.

Voorts hebben in juni en november overleggen met de personeelsvertegenwoordiging (PVT) plaatsgevonden.

De onderwerpen waarover de auditcommissie de raad onder andere heeft geadviseerd zijn de volgende:

- Risico-analyse 2025
- Managementletter van de accountant;
- Intern controleplan 2025;
- Jaarstukken 2024;
- Treasuryjaarplan 2026;
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting.

Honorering

De honorering van de Raad van Commissarissen heeft in 2025 plaatsgevonden conform haar bezoldigingsbeleid. Dit voldoet aan de eisen en voorwaarden van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daaraan gekoppelde actuele beloningsstaffel voor woningcorporaties (klasse E). Alle commissarissen zijn lid van de VTW en hun bezoldiging voldoet ook aan de adviesregeling voor de bezoldiging van de VTW. De maxima van deze regeling zijn lager dan die in de WNT.

Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2025					
Naam	Functie	Periode	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	Maximum 2025 adviesregeling VTW	Bezoldiging*
Mevrouw Van der Plas	Voorzitter	01 jan - 31 dec	€27.000	€21.600	€21.005
Mevrouw Werts	Vice-voorzitter	01 jan - 31 dec	€18.000	€14.400	€14.003
Mevrouw Bovens	Lid	01 jan - 31 dec	€18.000	€14.400	€14.003
De heer Cornips	Lid	01 jan - 31 dec	€18.000	€14.400	€14.003
De heer Knops	Lid	01 jan - 31 dec	€18.000	€14.400	€14.003
*bruto op jaarbasis incluseif belastbare onkostenvergoedingen					

De honorering van de directeur-bestuurders, de heer Smitsmans en mevrouw Heuvelmans, heeft in 2025 plaatsgevonden conform het bezoldigingsbeleid en voldoet aan de eisen en voorwaarden van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daaraan gekoppelde beloningsstaffel voor woningcorporaties (bezoldigingsklasse E).

Bezoldiging directeur-bestuurders in 2025					
Naam	Termijn	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum WNT	Beloning*	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale Bezoldiging
Karel Smitsmans	01 jan - 31 jan	€15.288	€11.826	€1.860	€13.686
Mariëlle Heuvelmans	01 jan - 31 dec	€180.000	€126.996	€19.134	€146.130

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

Op 25 november 2025 heeft de raad een zelfevaluatie gehouden onder externe begeleiding van Supervisie en UMIO. De belangrijkste conclusies waren:

1 Noodzaak tot meer aandacht voor bespreken van strategische thema's

- Goede basis met huidige samenstelling van de RvC
- Meer nadruk leggen op ondernemerschap in plaats van beheer, afwegen van de kansen en risico's voor de organisatie voor de lange termijn
- Verder uitwerken van het strategische thema netwerkorganisatie, inclusief stakeholderdiagram

2 Verbeter efficiëntie van informatievoorziening

- Verhoog kwaliteit van de oplegnotitie en leg besluiten duidelijker vast aan einde van de bijeenkomsten
- RvC bijeenkomsten zonder MT vermindert operationele thema's, geeft meer tijd voor strategische diepgang

Functioneren bestuur

Met de directeur-bestuurder worden jaarlijks aan het begin van het jaar afspraken gemaakt over te behalen doelen en resultaten en over opleiding en ontwikkeling. Deze worden vastgelegd in een bestuurlijke opdracht. Deze bestuurlijke opdracht is de basis om de voortgang van de afspraken te volgen en het kader voor de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder aan het einde van het jaar. Het functioneren van directeur-bestuurder Mariëlle Heuvelmans over 2025 is door de raad als goed beoordeeld. De raad constateert dat de bestuurder zijn taken, afspraken en verantwoordelijkheden goed heeft ingevuld en is nagekomen.

Woord van dank

Tot slot willen wij graag deze gelegenheid te baat nemen om het bestuur en alle medewerkers van Zaam Wonen te bedanken voor hun grote inzet en onderlinge samenwerking in 2025. In het afgelopen jaar hebben wij als raad opnieuw waardevolle gesprekken gevoerd met de organisatie over de verdere koers van Zaam Wonen en de invulling van de maatschappelijke opgaven waar wij voor staan. Wij spreken onze waardering uit voor de openheid, betrokkenheid en het in ons gestelde vertrouwen.

Met veel tevredenheid kijken wij terug op het eerste volledige jaar van Mariëlle Heuvelmans als directeur-bestuurder van Zaam Wonen. In 2025 hebben wij haar verder leren kennen als een verbindende en betrokken leider, met oog voor zowel de organisatie als haar omgeving. Haar inzet voor leefbaarheid, het ondersteunen van bewoners en de samenwerking met externe partners draagt bij aan een stevige basis voor de toekomst.

Wij hebben er alle vertrouwen in dat zij, samen met de organisatie, de ingezette koers verder zal versterken en uitbouwen. We zijn trots om gezamenlijk te werken aan een toekomst waarin het woongeluk van onze huurders centraal blijft staan en waarin Zaam Wonen haar belangrijke rol in de Westelijke Mijnstreek blijft vervullen.

Stein, 23 juni 2026

Controle jaarstukken

De Raad van Commissarissen van Zaam Wonen verklaart dat zij op grond van haar verplichting in de Woningwet onderzoek heeft gedaan naar de juistheid van de jaarstukken van Zaam Wonen over het jaar 2025. De Raad van Commissarissen heeft hiertoe eerder opdracht verleend aan Flynth adviseurs en accountants die de jaarstukken 2025 hebben gecontroleerd. Flynth adviseurs en accountants heeft bij de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Met de inhoud van de jaarstukken kunnen wij ons verenigen. Op 23 juni 2026 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Stein, 23 juni 2026

Namens de Raad van Commissarissen,

A.J. van der Plas MA

Voorzitter



1. Dit zijn wij: organisatie in beweging

Zaam Wonen is met een bezit van circa 2.700 woongelegenheden een belangrijke sociale volkshuisvester in de gemeente Stein en stadsdeel Born van de gemeente Sittard-Geleen.

1.1 Toelating en inschrijving

De toelating en inschrijving van de Woonstichting Zaam Wonen is als volgt:

Naam: Woonstichting Zaam Wonen

Vestigingsplaats: Gemeente Stein

Adres: Drossaert Jonker van Kesselstraat 8, 6171 KC STEIN

Telefoon: (046) 420 35 35

E-mail: info@zaam-wonen.nl

Website: www.zaam-wonen.nl

Datum toelating: Op 1 januari 2018 is Woonstichting Zaam Wonen opgericht. Zaam Wonen is ontstaan uit een fusie tussen de voormalige Stichting Maaskant Wonen en Woningbeheer Born-Grevenbicht. Woonstichting Zaam Wonen noemt zich Zaam Wonen.

Inschrijving: Zaam Wonen is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14021210

1.2 Visie en missie

Onze missie luidt:

We bieden passende huisvesting aan mensen die daar niet (voldoende) zelf in kunnen voorzien. We werken samen met onze partners aan een prettige en veilige woonomgeving in wijken en buurten waar onze huurders wonen.

Onze visie luidt:

Wij bieden onze huurders een thuis. Een plek waar je jezelf kunt zijn, waar je veilig en vertrouwd bent en waar je je als mens verder kunt ontwikkelen. Wij voelen ons medeverantwoordelijk voor de kwaliteit van de directe omgeving van onze huurwoningen. We willen ook dat medewerkers zich thuis voelen in de organisatie en zo optimaal kunnen presteren. Dit gevoel van "thuis zijn" maakt deel uit van onze identiteit.

1.3 Kernwaarden

Zaam Wonen neemt de maatschappelijke opgaven als uitgangspunt voor haar activiteiten en prioriteiten. We vinden het belangrijk om de wensen van onze klanten en stakeholders te kennen en deze zwaar te laten wegen bij de keuzes die we maken.

Zaam Wonen hanteert drie kernwaarden die ons ethisch kompas vormen: klantgericht, betrouwbaar en ondernemend.

Klantgericht zijn bepaalt voor een belangrijk deel ons succes. Bij huurders en vrijwel iedere partij waarmee wij samenwerken, komt klantgerichtheid als (gewenste) kernkwaliteit naar voren. Het gaat hierbij niet alleen om goed bereikbaar zijn maar ook om inlevingsvermogen en het betrekken van onze klanten bij onze plannen en projecten.

Betrouwbaar is voor ons het luisteren naar elkaar en duidelijk zijn in wat men van ons kan verwachten. Betrouwbaarheid hangt nauw samen met transparantie: het delen en afstemmen van informatie over actualiteiten, projecten en gewijzigd beleid. Successen mogen actiever worden gedeeld, met elkaar (intern) en naar buiten toe. Maar we zijn ook eerlijk als we zaken niet voor elkaar krijgen. We luisteren naar elkaar, spreken met elkaar, respecteren verschillen en hebben aandacht voor veiligheid in de organisatie.

Ondernemend is voor ons het geven van ruimte aan de huurder voor eigen invulling van zijn woongenot, het bieden van maatwerk. Zorgen dat de woningen voldoen aan de eisen van nu. Investeren in energiezuinigheid. Tijdige vernieuwing van de woningvoorraad. Ondernemen is alert zijn op mogelijkheden om te verdienen of juist te besparen. Durven te experimenteren en niet bang zijn om fouten te maken. Maar wel met een goed zicht op de risico's. Zaam Wonen wil niet afwachtend zijn, maar proactief omgaan met externe ontwikkelingen. Samenwerking zoeken met andere partijen en duidelijk zijn over onze rol en verantwoordelijkheid.

1.4 Omgeving in beweging en operationalisering Koersplan

Omgeving in beweging

Woningcorporaties zijn mede afhankelijk van beperkt te beïnvloeden externe factoren. Hieronder vindt u enkele ontwikkelingen die van invloed zijn geweest op het presteren van Zaam Wonen in 2025.

Stijgende kosten

Mede als gevolg van conflicten en onrust op verschillende plekken in de wereld zien we de inflatie toenemen en de kosten over de volle breedte stijgen. Hogere kosten voor materialen, arbeid en energie betekenen dat het onderhoud aan woningen en ook de bouw van nieuwe woningen een stuk duurder zijn geworden. De leningenportefeuille van Zaam Wonen zal de komende jaren sterk groeien waardoor de rentelast toeneemt, wat nieuwe investeringen in vastgoedprojecten bemoeilijkt. Daarnaast hebben we ook te maken met gestegen rentetarieven. Het beheersen van deze kosten wordt steeds belangrijker om betaalbare huisvesting te blijven bieden. Zaam Wonen is in de toekomst meer dan voorheen aangewezen op het benutten van alternatieve financieringsvormen zoals subsidies en andere stimuleringsmaatregelen om haar financiële positie te versterken.

De gestegen prijzen en hogere inflatie beïnvloeden ook het huishoudboekje van onze bewoners. Meer huurders ondervinden problemen bij het tijdig betalen van de huur, wat kan resulteren in huurachterstand en zelfs uithuiszetting. De financiële stress die dit oplevert kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de mentale gezondheid en het algemene welzijn van onze huurders. Dit vraagt van Zaam Wonen om hier alert op te zijn en goede relaties te onderhouden met haar samenwerkingspartners.

Technologie

Ontwikkelingen en innovaties op IT-gebied bieden kansen voor de efficiëntie en doelgerichtheid van bedrijfsprocessen, maar brengen ook risico's op het gebied van cyberveiligheid met zich mee. Bewustwording van externe gevaren en alertheid van medewerkers zijn noodzakelijk. Interne expertise op het gebied van de bescherming van persoonsgegevens (AVG) en cyberbeveiliging vragen steeds meer tijd en aandacht binnen onze bedrijfsprocessen en van onze medewerkers. Door technologische ontwikkelingen blijft de bouw- en vastgoedsector voortdurend in beweging. Om technische ontwikkelingen zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten, kiest Zaam Wonen voor beproefde en bewezen technieken tijdens exploitatie en realisatie van vastgoed. Dit zorgt ervoor dat we zicht moeten houden op nieuwe ontwikkelingen, die kunnen bijdragen aan een betere bedrijfsvoering en klantcontact. Een voorbeeld hiervan is de opkomst van Kunstmatige Intelligentie (AI) en de inzet van algoritmen die het menselijk denkwerk van ons lijken over te nemen. Daarnaast is het voor veel bewoners een uitdaging om de snelheid van de digitale ontwikkelingen bij te kunnen houden. Waar medewerkers continu bijgeschoold en opgeleid worden, is dit bij de bewoners meestal niet het geval. Ook laaggeletterdheid speelt hierbij een rol. Dit zorgt ervoor dat het stimuleren en ondersteunen van huurders bij het gebruik van digitale hulpmiddelen een opgave blijft voor de toekomst.

Woningbehoefte

Terwijl in de voorbije jaren vooral over krimp gesproken werd, zien we nu een toegenomen woningtekort. Er is een grotere vraag naar betaalbare woningen met het liefst lage energielasten. Starters hebben te maken met lange wachttijden en hoge prijzen op de particuliere markt. Zittende huurders willen een volgende stap zetten in hun wooncarrière. Door de vergrijzing groeit de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor verschillende levensfasen: woningen die goed toegankelijk zijn en geschikt voor bewoners met beperkingen. Om aan deze veranderende behoeften te voldoen moet bestaand bezit getransformeerd worden of gebouwd worden op een innovatieve en duurzame manier, waarbij meer rekening wordt gehouden met de wensen van toekomstige bewoners, ook ten aanzien van de directe woonomgeving.

Ook de doelgroep van Zaam Wonen is aan het veranderen. Historisch gezien was de focus vooral gericht op huishoudens met een laag inkomen, maar de laatste jaren zien we een breder scala aan huurders. Dit omvat jonge professionals, senioren, alleenstaanden, statushouders en mensen met een (thuis)zorgvraag. Deze veranderingen vragen om diversiteit in ons woningaanbod en onze dienstverlening (o.a. begeleiding vanuit ons en onze partners), waarbij flexibiliteit, levensloopbestendigheid en duurzaamheid centraal staan. Deze doelgroepen komen bij ons via verschillende platformen (Thuis in Limburg, Housing, etc.) en vragen zodoende een verschillende aanpak in proces. Zaam Wonen moet vanwege deze veranderende doelgroep wendbaar zijn om zorg te kunnen dragen voor inclusieve huisvesting, die aansluit op de diverse behoeften van haar (potentiële) huurders.

Regelgeving

Het grote woningtekort in Nederland schreeuwt om versnelling van de bouwproductie.

De Rijksoverheid heeft als doelstelling bepaald om vóór 2030 900.000 nieuwe woningen toe te voegen. Om dat doel te halen zijn meerdere instrumenten ingezet. Met andere overheden, de bouwsector en Aedes heeft het Rijk de opgaven op het gebied van bouwen en verduurzamen vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken, die vervolgens vertaald zijn naar afspraken per provincie tussen Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties (de regionale woondeals).

Om de doelen te halen wilde het Rijk meer sturing op de realisatie van de afspraken. Daarom is de Wet Regie op de Volkshuisvesting in procedure gebracht, die het Rijk meer mogelijkheden geeft de bouwproductie te versnellen en ook te sturen op een groter aandeel betaalbare huur- en koopwoningen.

Daarnaast spelen ook de steeds verder oplopende eisen op het gebied van duurzaamheid, de problematiek bij aannemers om voldoende geschikt personeel te vinden en de veranderende vraag naar woningen in verband met de vergrijzing een belangrijke rol.

Operationalisering Koersplan: Ondernemingsplan 2025-2029 'Een thuis maken we ZAAMen'

Zaam Wonen heeft in 2024 een koersplan vastgesteld waarin richting werd gegeven aan onze volkshuisvestelijke ambities, in een periode van transitie en maatschappelijke onrust. Deze koers gaf ruimte voor strategische wendbaarheid, met oog voor betaalbaarheid, leefbaarheid, (ver)bouwen en een presterende organisatie. Het koersplan 2024 gaf richting aan onze ambities in vier domeinen:

- Betaalbare kwaliteit: sturing op prijs-kwaliteitverhouding, beheersing van woonlasten en basiskwaliteit.
- Passende woonbehoefte: differentiatie, vernieuwingsopgave en betrokkenheid van bewoners.
- Versterken leefbaarheid: toewerken naar gebiedsteams, zichtbaar en aanspreekbaar in wijken.
- Duurzame beslissingen: verduurzaming, standaardisatie en maatschappelijk rendement.

In het ondernemingsplan 2025-2029 concretiseren we deze koers: het plan bevat scherpe keuzes, vertaald naar vier programmalijnen. Daarmee wordt de koers uitvoerbaar en toetsbaar gemaakt, in samenhang met onze financiële mogelijkheden, maatschappelijke opdracht en lokale context. Het ondernemingsplan is het kompas van Zaam Wonen voor de komende jaren. Het houdt onze strategische

koers vast, biedt richting bij het maken van keuzes en dient als toetsingsinstrument voor de komende 4 jaren. De volgorde van de ambities in dit plan is bewust gekozen. In alles wat we doen, staat beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor mensen met een kleine portemonnee voorop. Leefbaarheid volgt hierna: een woning is pas echt een thuis als de buurt leefbaar en veilig is. Daarna kijken we naar bouwen en verbouwen, binnen de grenzen van wat financieel en maatschappelijk verantwoord is. Tot slot richten we onze blik naar binnen: een presterende organisatie is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde om de andere drie ambities goed uit te kunnen voeren. Deze volgorde helpt bij het maken van keuzes. Zo blijven we dicht bij onze volkshuisvestelijke opdracht én houden we koers in een complexe omgeving. Zaam Wonen is er voor mensen met een kleine portemonnee – dat is en blijft onze kern. In een regio die verandert, waar de bevolking vergrijst, blijft onze inzet lokaal en nabij. Zaam Wonen opereert in een regio waar vergrijzing en een veranderende woningbehoefte samenkomen met een forse herstructureringsopgave, in een context waarin corporaties hun financiële grenzen naderen en samenwerking cruciaal is om betaalbaar wonen te blijven realiseren. Belangrijk om op te merken is dat de transformatie van onze grootste wijk in Stein, Nieuwdorp, ons tot 2028 organisatorisch en financieel bezighoudt: de afronding van de bouw, de wijkontwikkeling en het benutten van de opgedane lessen voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.

1.5 Organisatie

Zaam Wonen werkt volgens het tweelagen bestuursmodel, bestaande uit een toezichthoudend orgaan (Raad van Commissarissen) en een bestuursorgaan (directeur-bestuurder). In de werkorganisatie kiezen we bewust voor het behoud van de platte structuur. Verantwoordelijkheden beleggen we bij voorkeur laag in de organisatie. Dit waarborgt in onze ogen als beste de kracht, de inzet van de kwaliteiten en de betrokkenheid van onze medewerkers, en maakt ons wendbaarder in het licht van (nieuwe) ontwikkelingen en veranderingen.

Onze organisatie kent twee afdelingen, te weten de afdeling Wonen en de afdeling Vastgoed & Bedrijfsvoering. De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor alle klantcontacten, de verhuur van woningen, communicatie en de leefbaarheid. De afdeling Vastgoed & Bedrijfsvoering zorgt voor nieuwbouw, beheer en onderhoud van ons vastgoed en voor het financiële beheer en administratie, treasury, ICT en inkoop.

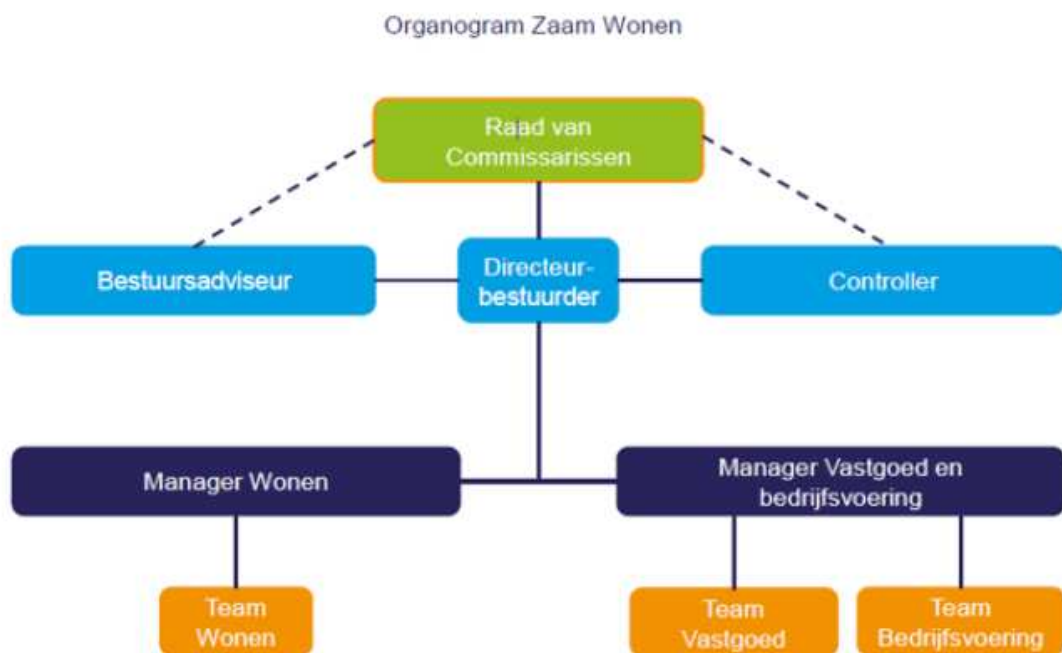
Het opstellen en realiseren van de beleidscyclus en bijbehorende kaders en de communicatie met en de ondersteuning van bestuur en Raad van Commissarissen is ondergebracht bij de bestuursadviseur.

De controller heeft een onafhankelijke rol binnen Zaam Wonen en rapporteert aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. De controller heeft als belangrijkste taak het adviseren aan de organisatie over en het opstellen van kaders met betrekking tot controlmaatregelen en het toezien op het feitelijk functioneren daarvan.

Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op signalering, implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Zaam Wonen worden aangetast.' Bij Zaam Wonen zijn het management en de bestuursadviseur verantwoordelijk voor compliance. Als woningcorporatie zijn we ons bewust van de verantwoordelijkheid die we dragen jegens huurders en belanghebbenden. Door naleving van wet- en regelgeving streven we ernaar om transparantie, integriteit en duurzaamheid in al onze activiteiten te waarborgen.

De directeur-bestuurder is belast met het besturen en is eindverantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, het beleid, risicomanagement en de financiën van de woningcorporatie.



Organogram Zaam Wonen einde 2025

Personeel

De personeelsformatie bestaat ultimo 2025 uit 31 medewerkers (26,28 fte). Per 1 januari 2025 bestond de formatie uit 26,26 fte. Per saldo is er geen uitbreiding geweest.

Personeelsvertegenwoordiging

We beschikken over een personeelsvertegenwoordiging (PVT) die bestaat uit 5 medewerkers. Zij spreken periodiek met de directie. Voor de periode 2025-2026 heeft de PVT een jaarplan gemaakt, met speerpunten en concrete doelen:

De punten van het jaarplan 2025 van de PVT en betreffende personeel gerelateerde items (zoals functiebeschrijvingen en HR regelingen) zijn met bestuurder besproken. De afgeronde thema's zijn door het bestuur gecommuniceerd naar de medewerkers. De niet-afgeronde thema's zijn overgeheveld naar 2026. Verschillende leden van de PVT zijn net gestart. Voorts loopt een verdere professionalisering van de PVT.



Permanente Educatie

Vanaf 1 januari 2015 zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht om zich te blijven ontwikkelen in termen van permanente educatie. Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Door de bestuurder Mariëlle Heuvelmans zijn in 2025 29,5 PE-punten behaald. Over de afgelopen 3 jaar bedraagt het behaalde aantal punten 108. Dit voldoet aan de norm.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim van het personeel bedraagt over 2025 3,65% van het aantal werkbare uren. Ultimo 2025 was er een (lang) lopende ziekmelding. Het totaal aantal verzuimmeldingen was dit jaar 27. Bij de re-integratie van zieke werknemers werken we intensief samen met Arbomed.

HRM beleid

De uitvoering van het beleid, doelstellingen en opgaven van onze corporatie zijn opgenomen in een overall jaarplanning. Daarin staan de te bereiken resultaten voor het jaar beschreven. Op basis van deze jaarplanning wordt vervolgens met iedere medewerker aan het begin van het jaar een planningsgesprek gevoerd waarbij de persoonlijke jaardoelstellingen in relatie tot de jaarplanning, de eigen functie, opleidingsbehoefte en andere personeelszaken worden bepaald en dit wordt vastgelegd in een persoonlijk ontwikkelplan (POP). Halverwege het jaar vindt met iedere medewerker een voortgangsgesprek plaats waarna aan het einde van het jaar de beoordeling en beloning plaatsvindt. Dit geschiedt aan de hand van de bereikte resultaten van het POP, het overall functioneren binnen onze corporatie in relatie tot de functieomschrijving en conform het reglement beoordeling en beloning.

Wij voeren een opleidingsbeleid dat voorziet in investeringen in de kwaliteit en deskundigheid van onze medewerkers. De totale uitgaven aan opleidingen en trainingen voor onder andere omgaan met agressie, inzet Artificial Intelligence (AI), laaggeletterdheid, woonoverlast aanpakken, portefeuillesturing, wijkplannen en corporatiefinanciën in 2025. Daarnaast is er door één medewerker gebruik gemaakt van het loopbaanontwikkelingsbudget.

In 2025 heeft maandelijks een MT-overleg en een bestuurlijk overleg (BO) met de managers, bestuursadviseur, controller (in BO) en directeur-bestuurder plaatsgevonden. Tijdens het MT-overleg worden de strategie, het beleid, ontwikkelingen en projecten van onze woningcorporatie besproken en in het bestuurlijk overleg vindt hoofdzakelijk besluitvorming plaats.

In 2025 hebben we ook enkele Meet-Up's georganiseerd om alle medewerkers te informeren en betrekken bij de strategie, het beleid en de ontwikkelingen. Deze overleggen zijn eveneens ook gericht op kennis, kunde, ervaringen delen en van elkaar leren.

In het kader van strategische personeelsplanning is in juli 2025 een vlootsschouw van het personeelsbestand uitgevoerd door het MT in het kader van de begroting.

1.6 Bestuursmodel

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van onze woningcorporatie. Zij legt hierover periodiek verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Zij verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taken en verantwoordelijkheden van de raad. De directeur-bestuurder is verder verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van risico's verbonden aan de activiteiten van onze woningcorporatie. Zij rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen periodiek met de raad van commissarissen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in hoofdstuk 2 van de statuten van Zaam Wonen. Dit is verder uitgewerkt in het reglement Bestuur. Ook beschikt Zaam Wonen over een gezamenlijk kader toezicht RvC en Bestuur. In 2025 was de directeur-bestuurder tevens lid van de Raad van Toezicht van Mondriaan. In 2025 is bij de directeur-bestuurders geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de actuele governancecode woningcorporaties.

In 2025 was Mariëlle Heuvelmans het gehele jaar statutair directeur-bestuurder van onze woningcorporatie.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en de gang van zaken van de woningcorporatie en staat de directeur-bestuurder met advies ter zijde. Tevens vervult de Raad van Commissarissen de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn nader beschreven in hoofdstuk 3 van de statuten van de woningcorporatie en nader uitgewerkt in het reglement van de Raad van commissarissen. In het verslag van de Raad van Commissarissen, dat aan het begin van dit jaarverslag is opgenomen, zijn de taken en werkwijze van de raad en de manier waarop zij deze in 2025 heeft vervuld, nader beschreven.

1.7 Nevenfuncties

Onze integriteitscode en onderliggende stukken zijn van toepassing voor commissarissen, bestuur, medewerkers van onze organisatie als ook onze ketenpartners. Ook stagiaires of collega's die tijdelijk (al dan niet via derden) bij ons werkzaam zijn, zijn aan de integriteitscode gehouden. Voordat zij bij ons hun werkzaamheden beginnen, worden ze hiervan op de hoogte gesteld.

In onze integriteitscode is ook opgenomen dat het vervullen van nevenfuncties in maatschappelijke organisaties door Zaam Wonen wordt gewaardeerd. Hiervoor worden de uitgangspunten gehanteerd zoals opgenomen in de CAO Woondiensten en Governance code woningcorporaties. Er mogen geen onverenigbare nevenfuncties worden uitgeoefend zoals opgenomen in artikel 25 en artikel 30 van de Woningwet 2015. Voor het uitvoeren van nevenfuncties is altijd vooraf toestemming nodig van het bestuur. In 2025 is er bij de medewerkers geen sprake geweest van nevenfuncties die hiermee in strijd zijn.

1.8 Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Onze rolopvatting en doelen hebben wij in ons ondernemingsplan helder vastgelegd. We vinden het belangrijk om in verbinding te staan met onze huurders, maatschappelijke partners en leveranciers. Door een goed zicht te hebben op de dynamiek in onze omgeving en de verwachtingen van onze belanghouders zijn we in staat onze maatschappelijke opdracht te formuleren en van daaruit activiteiten te benoemen. Zaam Wonen werkt van buiten naar binnen.

We zitten met al onze partners regelmatig aan tafel. We hechten veel waarde aan persoonlijk contact, in het bijzonder met onze huurders. Met een aantal partijen hebben we de samenwerking geformaliseerd. Met de gemeenten maken we jaarlijks prestatieafspraken.

1.8.1 Prestatieafspraken

De nationale prestatieafspraken vormen het kader waarbinnen wij onze doelen op het gebied van betaalbare en duurzame huisvesting realiseren. Door samen te werken met gemeenten, huurders en andere partners dragen we bij aan het verbeteren van de leefomgeving en het versterken van de sociale samenhang.

Elk jaar maken we lokale prestatieafspraken met de gemeente Stein, gemeente Sittard-Geleen, andere corporaties en de huurdersorganisaties. Op de Woonvisie van de gemeente, die verantwoordelijk is voor het volkshuisvestelijk beleid, brengen we jaarlijks voor 1 juli 'een bod' uit. Daarin laten wij bijvoorbeeld zien hoeveel woningen we verhuren en tegen welke prijs, hoe we de betaalbaarheid in de gaten houden, hoeveel woningen we willen opknappen (en eventueel sloopen vervangende nieuwbouw) en hoe we ons bezit meer verduurzamen. Normaal gesproken leggen wij het bod vooraf aan de huurdersbelangenvereniging voor. Zij letten in het bijzonder op of er voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen zijn (en blijven) voor huidige en nieuwe huurders.

In 2025 is in kader van de prestatieafspraken, in relatie tot de voorgenomen huurbevriezing in 2025, met beide gemeenten afgestemd dat een nul-bod voldoende was en dat binnen een verkorte termijn inhoudelijke afstemming over de prestatieafspraken 2026 zou plaatsvinden. Zodoende geen verkort bod maar direct aan de slag met de prestatieafspraken en het gesprek voeren op inhoud.

In de uiteindelijke prestatieafspraken spreken wij met de Huurdersbelangenvereniging Stein-Born en de gemeenten af welke acties en projecten wij gaan uitvoeren in het komende jaar om de ambities en doelen op het gebied van volkshuisvesting te behalen. De afspraken hebben betrekking op vijf speerpunten: vastgoed(ontwikkelingen), betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg en leefbaarheid. We formuleren onze afspraken realistisch en meetbaar. We spreken dus af wat we in een jaar kunnen realiseren en we zorgen daarbij voor capaciteit en middelen. In het algemeen geldt dat het realiseren van de meeste voorgenomen activiteiten mede afhankelijk is van de inzet van onze partners. Gedurende het jaar zien we actief toe op de uitvoering van de afspraken. Gezamenlijk reflecteren we op de resultaten en kijken waar extra sturing wenselijk is.

Belangrijke ontwikkelingen dit jaar was dat beide gemeenten de mogelijkheid verkennen om binnen de Westelijke Mijnstreek meer samen te werken op diverse beleidsthema's. Hiervoor is een werving van een 'kwartiermaker' in gang gezet. De inhoudelijke beleidsthema's zullen later ook met de corporaties worden gedeeld. Extra aandacht in Sittard-Geleen is dit jaar gegaan naar het volkshuisvestingsprogramma en afspraken over de wijze waarop urgentie wordt bepaald aan bepaalde vastgoedprojecten.

Onderstaande plaat laat zien hoe Zaam Wonen in 2025 invulling heeft gegeven aan de nationale prestatieafspraken die gemaakt zijn voor de periode 2025-2035.



1.8.2 Belanghouders

De samenwerking met een aantal voor ons belangrijke stakeholders lichten wij graag nader toe.

Huurders

Wij vinden het belangrijk dat de stem van onze huurders doorklinkt en wordt meegenomen in onze koers, beleid en plannen. Daarom zoeken wij op verschillende momenten de dialoog en afstemming met onze huurders.

Bij nieuwbouwplannen en grootschalige renovatie-/onderhoudswerken worden de betreffende huurders en eventueel omwonenden tijdig geïnformeerd en betrokken. Daarnaast betrekken wij hen actief bij de planvorming en uitvoering. Dit doen wij onder andere door het organiseren van informatiebijeenkomsten en bewonersavonden. Tijdens deze bijeenkomsten creëren wij ruimte voor gesprek, luisteren wij naar ervaringen, wensen en ideeën van bewoners en gaan wij in op vragen en zorgen. De opgehaalde inzichten gebruiken wij om onze plannen verder te verbeteren en beter aan te laten sluiten op de behoeften van de bewoners en de kwaliteit van de woonomgeving.

te versterken. Bij de oplevering van grote projecten vieren we dit moment op een feestelijke manier, samen met huurders, omwonenden en uitvoerende partijen. Zo staan we niet alleen stil bij het resultaat, maar vieren we ook gezamenlijk het succes en de samenwerking die hieraan hebben bijgedragen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de oplevering van het nieuwbouwproject de Poolster in Elsloo en de gebiedsontwikkeling in Nieuwdorp (Bruisend Hart). Zo namen we tijdens het wijkevent in Nieuwdorp samen met bewoners en partners afscheid van de kerk en blikten we vooruit naar de bouw van 99 nieuwe woningen in gebied 2 en 3. Ook gingen we met bewoners in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte in gebied 1 waarbij straten opnieuw worden ingericht en het sloopgebied een groene nieuwe invulling krijgt ('groene long'). Op deze manier werken wij samen met onze huurders aan prettig, veilig en toekomstbestendig wonen.



Onthulling projectbord Bruisend Hart en wijkevent Nieuwdorp



Onthulling projectbord Bruisend Hart en wijkevent Nieuwdorp



Foto: participatie inrichting 'groene long' in Nieuwdorp

Daarnaast zijn we aanwezig in de verschillende kernen: Stein, Elsloo en Born. In Stein en Elsloo sluiten we aan bij de Wijkinformatiepunten (WIP), waar we samen met partners bewoners ondersteunen met hun (hulp)vragen. In Born organiseren we een eigen spreekuur, zodat onze huurders laagdrempelig bij ons terechtkunnen met vragen, signalen en ideeën.

Ieder jaar vieren we op Burendag een gezellige huurdersdag. Dit keer organiseerden we de Huurdersdag in Born. Ruim 100 huurders kwamen samen voor een middag vol plezier, ontspanning en ontmoeting. Er werd fanatiek meegedaan aan speedkienen en deelnemers konden even helemaal tot rust komen tijdens een sessie stoelyoga.

Al deze contactmomenten leveren samen met de KWH-enquêtes zinvolle informatie op over hoe huurders onze dienstverlening ervaren en waar we deze nog verder kunnen verbeteren.



Impressie Huurdersdag in Born



Impressie Huurdersdag in Born

Huurdersbelangenvereniging

Zaam Wonen voert regelmatig overleg met de Huurdersbelangenvereniging Stein-Born. De onderlinge afspraken, rechten en plichten hebben wij vastgelegd in een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst.

Er vindt frequent en in verschillende vormen overleg plaats tussen ons en onze huurdersbelangenvereniging waar over een breed spectrum van onderwerpen wordt gesproken en afspraken gemaakt. Er zijn overleggen op bestuurlijk en operationeel niveau. De HBV is ook lid van de klankbordgroep in Nieuwdorp.

In 2025 is met de HBV gesproken over diverse onderwerpen die van belang zijn voor onze organisatie en onze huurders. Zo kwamen onder andere het huurbeleid, de leefbaarheidsinspanningen en de ontwikkeling van het koers- en ondernemingsplan aan bod. Ook is stilgestaan bij de begroting, de prestatieafspraken met beide gemeenten, de voortgang van projecten, de toegenomen servicekosten en de verdere ontwikkeling van ketensamenwerking. Ook onderwerpen als de bestuurswissel en de resultaten van de KWH-klanttevredenheidsmetingen zijn besproken.

Gemeente Stein en gemeente Sittard-Geleen

De gemeenten Stein en Sittard-Geleen zijn voor ons belangrijke partners op het gebied van wonen, volkshuisvesting en leefbaarheid. Op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau vindt geregeld overleg plaats. De prestatieafspraken vormen de kapstok voor dit overleg en samenwerking. In 2025 zijn in de overleggen onder meer de volgende zaken besproken:

- flexwoningen en flexcity
- de (maatschappelijke) wijkontwikkeling in Nieuwdorp
- de eigendomsoverdracht van woonwagens en standplaatsen en het beheer van de locaties in Stein en Sittard-Geleen
- prestatieafspraken
- omgevingsvisie Sittard-Geleen
- volkshuisvestingsprogramma Sittard-Geleen

Zorg- en welzijnspartijen

Wij werken samen met Vivantes en Zuyderland als grootste zorgaanbieders binnen ons werkgebied. Met Vivantes hebben we een overeenkomst met betrekking tot het toewijzen van corporatiewoningen aan ouderen met een zorgindicatie. Vivantes neemt ook deel aan de planontwikkeling 'Bruisend Hart' in Nieuwdorp. De plannen omvatten de bouw van een aantal zorggeschikte woningen, waarbij Zaam Wonen optreedt als woningeigenaar en verhuurder en Vivantes de zorg levert. Afspraken over rollen en verantwoordelijkheden zijn in 2025 uitvoerig besproken.

Maatschappelijke partners

In 2025 hebben we verschillende kernen bezocht, soms samen met maatschappelijke partners zoals de BOA's. Tijdens deze waardevolle ontmoetingen gingen we met huurders en wijkbewoners in gesprek over hun woonbeleving en mogelijke verbeteringen in de buurt of onze dienstverlening, natuurlijk onder het genot van een kopje koffie of thee en een stuk vlaai. De opgehaalde verbeterpunten zijn beoordeeld en waar mogelijk doorgevoerd in onze werkwijze. Hieruit volgend is eind 2025 en begin 2026 Club Goud mee opgestart om in Grevenbicht het contact te verdiepen. In het bijzonder gericht op verbinding met nieuwe huurders.

Om goed op de hoogte te blijven van wat er speelt in de verschillende kernen, nemen onze medewerkers in duo's deel aan wijkspreekuren. Dit is een laagdrempelige manier om in contact te blijven met huurders en zichtbaar aanwezig te zijn in de wijken. Op de locaties in Stein en Elsloo werken we hierbij samen met Partners in Welzijn, Schuldhulpverlening, MEE Zuid-Limburg en Steunpunt Mantelzorg, wat integrale afstemming mogelijk maakt en bijdraagt aan een bredere ondersteuning van onze huurders.

1.8.3 Externe vertegenwoordiging

Zaam Wonen nam in 2025 deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

Aedes

Wij zijn gedurende het verslagjaar lid van Aedes, de landelijke koepelorganisatie van woningcorporaties. Wij hebben dit jaar deelgenomen aan de Aedes benchmark en (digitale) Aedes-bijeenkomsten bezocht.

Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (SWWM)

Zaam Wonen is lid van het Samenwerkingsverband Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek (kortweg SWWM). Onderwerpen van overleg waren onder meer de huisvesting van bewoners met een zorgvraag (Housing Westelijke Mijnstreek), de afstemming van nieuwbouwprojecten en het opstellen van de jaarlijkse prestatieafspraken. Rondom de huisvesting van ouderen loopt een apart samenwerkingstraject. Binnen het SWWM is ook een klachtencommissie actief, waar huurders van ZOwonen en Zaam Wonen terecht kunnen.

De bestuurder van Zaam Wonen is namens de woningcorporaties lid van de Klachtencommissie Housing. Ook de manager wonen heeft afgelopen jaar aangesloten op het overleg en geparticipeerd in de evaluatie en optimalisatie van het klachtenproces om huurders beter te informeren en begeleiden bij hun vraag.

Landelijk samenwerkingsverband van middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

Ook in 2025 zijn wij lid van het MKW, het landelijk samenwerkingsverband van middelgrote en kleine woningcorporaties en gelieerd aan Aedes. Het MKW is vooral gericht op het organiseren van kennisbijeenkomsten over actuele gemeenschappelijke thema's.

Oplossingenfabriek Westelijke Mijnstreek

De Oplossingenfabriek Westelijke Mijnstreek is een regionaal samenwerkingsplatform van woningcorporaties en andere partners waarin concrete oplossingen worden ontwikkeld voor vraagstukken rond wonen en leefbaarheid. Het doel is om sneller tot realisatie te komen door kennis, middelen en uitvoeringskracht van verschillende organisaties te bundelen.



2. Klantgerichte dienstverlening

Ons werk is erop gericht om onze huurders een thuis te bieden. We zien dat onze primaire doelgroep door vergrijzing, door toenemende inkomensverschillen en afschaling van voorzieningen kwetsbaarder wordt. Oudere mensen moeten steeds vaker langer zelfstandig blijven wonen, ook als zorg nodig is. Er is meer vraag naar begeleid wonen, van mensen met psychische en sociale klachten die doorstromen vanuit een intramurale instelling naar een sociale huurwoning. Maar ook de woningzoekenden die via de reguliere weg bij Zaam Wonen komen, hebben vaker goede begeleiding nodig. Dit vraagt om meer maatwerk en toenemende inzet op huurincasso om schulden te voorkomen en leefbaarheid om snel in urgente situaties te kunnen schakelen.

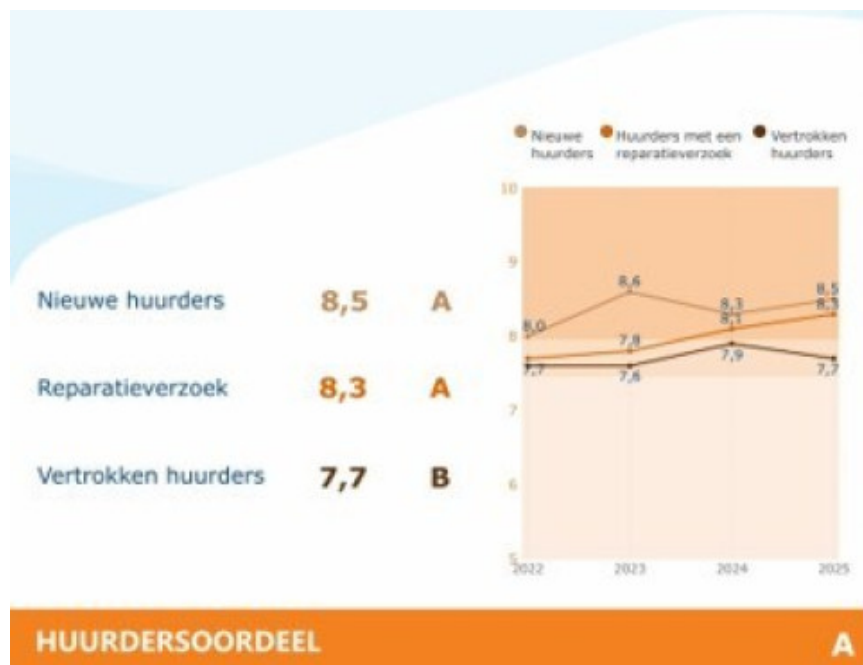
2.1 Klanttevredenheid

Onze bewoners mogen een snelle en flexibele dienstverlening en duidelijke en gerichte informatie verwachten. Om te peilen hoe onze huurders onze dienstverlening ervaren, laten we de klanttevredenheid permanent meten en beoordelen. Dit gebeurt onafhankelijk, door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Deze tevredenheidsmetingen worden ook gebruikt voor de jaarlijkse Aedes-benchmark waarbij we kunnen bekijken hoe onze dienstverlening wordt beoordeeld ten opzichte van andere, soortgelijke, corporaties. Deze benchmark geeft ons inzicht in waar we kunnen verbeteren en hoe we kunnen leren van andere woningcorporaties.

Aedes benchmark

In de Aedes benchmark die in 2025 is gepubliceerd kregen we, net als in 2024, voor het huurdersoordeel een A-score. Het huurdersoordeel is opgebouwd uit 3 onderdelen: nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders.

Op het eerste onderdeel 'nieuwe huurders' scoorden we met een 8,5 een A. Voor het onderdeel 'huurders met een 'reparatieverzoek' scoorden we met een 8,3 een A ten opzichte van een 8,1 (A) vorig jaar. Bij de 'vertrokken huurders' scoorden we een 7,7 een score B. Dit samen resulteerde in het mooie huurdersoordeel A!



Afbeelding: Huurdersoordeel klanttevredenheid als onderdeel van Aedes Benchmark 2025

Klachtencommissie SWWM

Soms komt het voor dat huurders of woningzoekenden niet tevreden zijn over onze dienstverlening en een klacht indienen. Wij streven ernaar om elke klacht naar tevredenheid af te handelen. Indien een huurder of woningzoekende echter van mening is dat zijn/haar klacht door ons niet goed is behandeld, dan kan deze voorgelegd worden aan de regionale klachtencommissie. In 2025 zijn er geen klachten over onze woningcorporatie bij deze commissie gemeld. Het reglement en de werkwijze van de regionale klachtencommissie is beschikbaar via onze website.

2.2 Bereikbaarheid en informatie

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tijdig en volledig geïnformeerd worden over ons beleid en activiteiten. Hiervoor zetten we verschillende kanalen in:

- Ons bewonersblad is in 2025 twee keer verschenen. Ook zijn we gestart met het versturen van een digitale nieuwsbrief. In 2025 is er drie keer een nieuwsbrief verstuurd.
- Inmiddels gebruikt 44,9% van onze huurders de WocoApp, een toename van ruim 5% ten opzichte van vorig jaar. Deze huurders hebben samen 1.160 reparatieverzoeken ingediend, 152 meer dan in 2024. Dit is een lichte toename van digitaal melden. Sinds 2024 wordt de WocoApp breder ingezet voor het versturen van organisatieberichten.
- Ook online weten huurders ons te vinden. Inmiddels komt 35% van onze klantcontacten online binnen. 986 huurders maken gebruik van ons digitale platform (huurdersportaal).



Huurdersbelangenvereniging

Op onze website is ook informatie te vinden van onze huurdersbelangenvereniging, onder meer de contactgegevens, nieuwsbrieven, agenda's en verslagen.



3. Genoeg passende en betaalbare woningen

We streven naar een woningvoorraad die optimaal invulling geeft aan de lokale volkshuisvestingsopgave. Een invulling die aansluit op demografische, economische, en sociale ontwikkelingen. Een invulling ook, gericht op een gezond en duurzaam leef- en woonklimaat. Items als levensloopbestendigheid, seniorenGeschiktheid en het reduceren van het gebruik van fossiele brandstoffen, het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare grondstoffen en het creëren van een prettige, groene leefomgeving komen hierbij samen.

3.1 Verhuur

3.1.1 Beschikbaarheid

Per saldo bestaat het totale woningbezit ultimo 2025 uit 1.463 (grondgebonden) eengezinswoningen en 1.204 (gestapelde) meergezinswoningen verdeeld over 6 kernen in de Westelijke Mijnstreek.

In 2025 zijn tien nieuwbouwwoningen in exploitatie genomen, daarnaast is een gemeenschappelijke ruimte omgebouwd tot woning, is één woning verkocht en zijn 24 woningen gesloopt. Hiermee is het woningaantal gedaald van 2.681 naar 2.667.

Wooneenheden per kern	
Kern	Aantal wooneenheden
Stein	1182
Elsloo	650
orn	514
Buchten	167
Grevenbicht	111
Holtum	43
Totaal	2667

Woningbezit ultimo 2025 per huurprijsklasse				
label	huurprijsklasse	Aantal eenheden in exploitatie	Aantal eenheden nieuw in exploitatie	Aantal eenheden uit exploitatie
kwaliteitskortingsgrens	0-€ 477,20	215	0	17
NPA grens	€ 471,21-€ 575,91	507	0	5
laagste aftoppingsgrens	€ 575,92-€ 682,96	1.338	1	2
hoogste aftoppingsgrens	€ 682,97-€ 731,93	362	0	0
liberalisatiegrens	€ 731,94-€ 900,07	221	6	1
middenhuurgrens	€ 900,08-€ 1.184,82	23	4	0
boven middenhuurgrens	>€ 1.184,83	1	0	0
Totaal		2667	11	25

Verhuur

Wij bieden onze vrijkomende woningen aan via de website van 'Thuis in Limburg', een gezamenlijke verhuursite van 18 Limburgse woningcorporaties. Toewijzing van woningen gebeurt op basis van de inkomenscategorie, gezinssamenstelling en inschrijfduur, tenzij er met de gemeenten andere afspraken zijn gemaakt over bijvoorbeeld toewijzing op basis van medische urgentie, toewijzing aan statushouders of andere speciale doelgroepen (o.a. uitstroom van GGZ-instellingen).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2025 zijn op basis van de afspraken met de gemeenten Stein en Sittard-Geleen 15 woningen toegewezen op basis van medische urgentie, 8 woningen zijn toegewezen aan statushouders en 14 woningen zijn toegewezen aan overige speciale doelgroepen zoals sociale urgenten en als gevolg van herstructurering. Hiermee bedraagt het aandeel bijzondere toewijzingen bijna 25% van het totaal aantal toewijzingen over 2025.

Wij hebben, in kader van de prestatieafspraken, 3 trajectbedden gerealiseerd in een bestaande eengezinswoning in de wijk Kerensheide in Stein. Samen met Moveoo geven we zo invulling aan de woningbehoefte door de sluiting van de huidige dag- en nachtopvanglocatie. Dit blijven we voorlopig ook continueren.

3.1.2 Betaalbaarheid

Huurbeleid

Streefhuren

Ons (streef) huurbeleid is erop gericht dat ten minste 75% van onze woningen wordt verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens (huurprijsklasse goedkoop en betaalbaar laag) en 90% onder de tweede aftoppingsgrens (tot en met huurprijsklasse betaalbaar hoog). Ultimo 2025 zijn de feitelijke percentages 77,24% en 90,81%.

Huurverhoging

In 2025 bedroeg de reguliere huurverhoging voor zowel de sociale (DAEB) als geliberaliseerde (niet-DAEB) huurwoningen 4,5%. De huren van de woningen met een verouderd energielabel en/of energielabel E, F of G en de potentiële sloopwoningen zijn niet verhoogd.

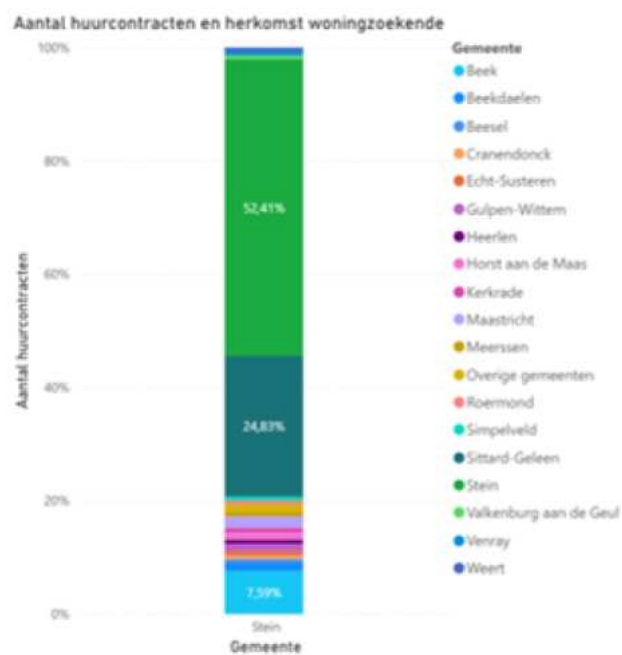
Woningtoewijzing

Toewijzen naar EU-inkomensnorm en passend toewijzen.

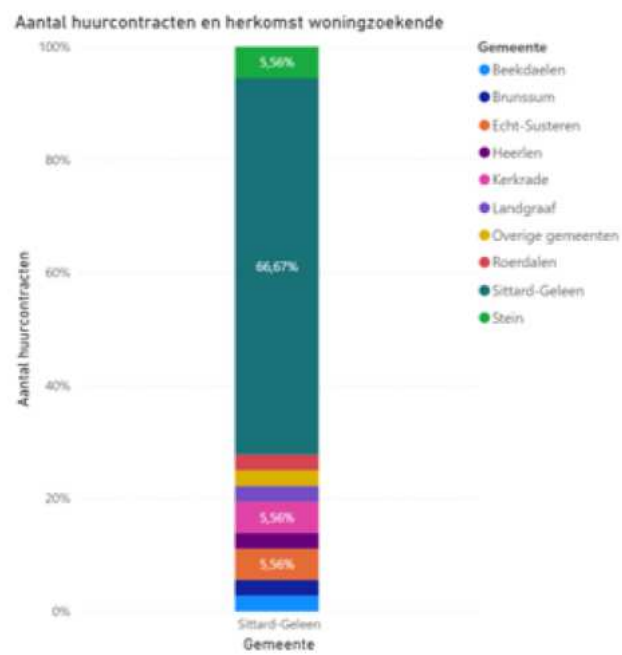
In 2025 zijn in totaal regulier 183 woningen opnieuw verhuurd, waarvan 176 woningen in het DAEB-segment. Hiervan is 98,30% toegewezen aan de primaire doelgroep, de inkomensklassen tot € 49.699 / € 54.847 euro per jaar. De toewijzingen aan de primaire doelgroep zijn voor 100% conform de regels van 'passend toewijzen' uitgevoerd.

Lokale verankering en herkomst nieuwe huurders

In 2025 is 52% van de vrijkomende huurwoningen in Stein toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Stein. Voor de regio Born is dit 67% aan woningzoekenden uit de gemeente Sittard-Geleen. Van de nieuwe huurders in de gemeente Stein komt 85% uit de regio Westelijke Mijnstreek en van de nieuwe huurders in de regio Born betreft dit 72%. Zie de complete verdeling in onderstaande figuur.



Overzicht met herkomst nieuwe huurders 2025 uitgesplitst per gemeente.
In het bovenstaand overzicht is de herkomst van nieuwe huurders te zien vanuit de gemeente Stein.



Overzicht met herkomst nieuwe huurders 2025 uitgesplitst per gemeente.
In het bovenstaand overzicht is de herkomst van nieuwe huurders te zien vanuit de gemeente Sittard-Geleen.

Huurachterstanden en betalingsproblemen

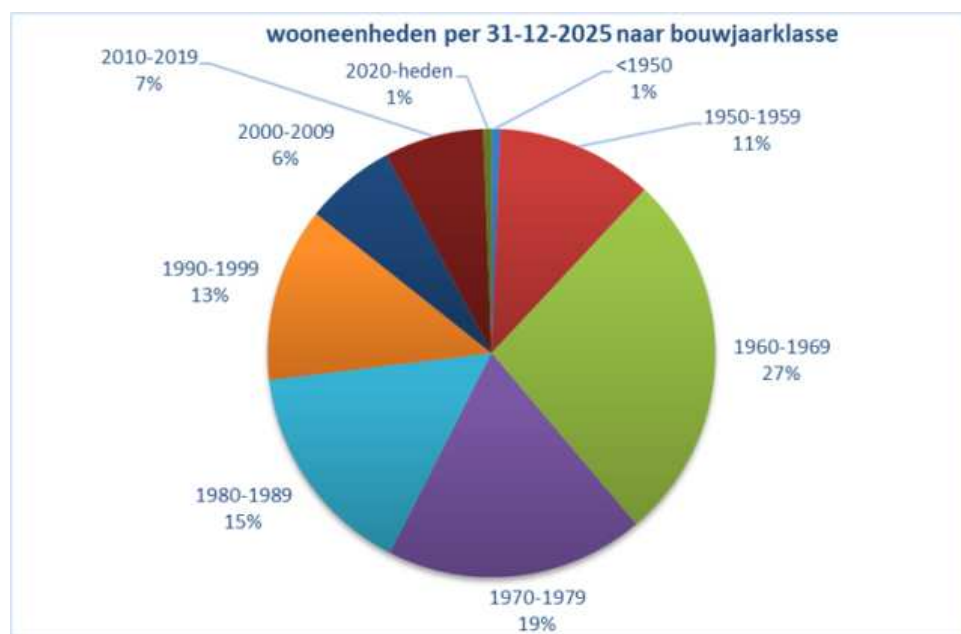
Wij voeren een actief en gericht sociaal beleid op het gebied van huurachterstand. Soms lukt de huurbetaling niet en ontstaat er een huurachterstand. Onze inzet is dan om zo vroeg mogelijk actie te ondernemen door te bellen met onze huurders en door een herinnering te sturen en waar nodig een betalingsregeling met de huurder te treffen. Naast inlopen op huurachterstand is het voor ons ook belangrijk dat de huurder in zijn basisbehoefte kan voorzien. Daarnaast worden ook huisbezoeken ingezet om persoonlijk in contact te komen met huurders met huurachterstand. Hiermee kan een groot deel van de huurbetalingsproblemen worden opgelost. Verder werken wij met de gemeenten Stein en Sittard-Geleen (dit in het kader van de vroegsignalering) en diverse maatschappelijke instanties samen om huurders met huurachterstand te begeleiden en advies te geven, onder andere de gemeenten, de Kredietbank Limburg en Partners in Welzijn. In 2025 is het incassobeleid geactualiseerd en nog socialer ingestoken. Deze zal in de eerste helft 2026 worden vastgesteld.

Ondanks ons actieve en gerichte huurachterstandsbeleid zijn in 2025 8 vorderingen in handen gesteld van de deurwaarder. Er heeft 1 ontruiming plaatsgevonden in 2025 als gevolg van structurele betalingsachterstand.

De huurachterstand eind 2025 bedroeg 0,86 % van de huuromzet. 0,51 % had betrekking op zittende huurders.

3.2 Vastgoedontwikkeling

De gemiddelde leeftijd van het woningbezit van Zaam Wonen bedraagt 47 jaar. In Elsloo en Stein lag het zwaartepunt van de bouwproductie in de jaren '60 en '70, in de kernen van de voormalige gemeente Born (Holtum, Buchten, Grevenbicht en Born) lag het zwaartepunt in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw.



De komende jaren blijft de focus op het kwalitatief op peil houden van ons vastgoed en het blijven voorzien in goede en betaalbare huurwoningen o.a. door middel van nieuwbouw en verduurzaming. In 2026 wordt het portefeuilleplan geactualiseerd. Diverse landelijke en regionale woningmarktonderzoeken laten op korte termijn nog een toename zien in huishoudens, wel neemt de huishoudgrootte af. Na 2030 neemt in onze regio de bevolking af, tenminste volgens de laatste Primos prognose^[6]. Dit heeft grotendeels te maken met de

vergrijzing. Een grote onvoorspelbare factor in de bevolkingsontwikkeling blijft migratie die krimp en vergrijzing mogelijk afremt. Bij een herontwikkeling van woningen richten wij ons dan ook op flexibiliteit in ontwerp en gebruik en levensloopbestendigheid van ons vastgoed.

De herstructureringsopgave binnen ons eigen vastgoed ligt in de komende jaren met name in de oudere woningen met een bouwjaar vóór 1970.

Herstructurering en nieuwbouwprojecten

Elsloo locatie Poolster

Op de locatie van de voormalige basisschool Poolster zijn medio 2025 10 huurwoningen in exploitatie genomen. De oplevering van deze woningen is bijna een half jaar vertraagd vanwege netcongestie. Zaam Wonen heeft hierdoor ruim € 63.000 aan huurinkomsten misgelopen. Daartegenover staat dat definitieve stichtingskosten ruim binnen budget zijn gebleven. De woningen betreffen levensloopbestendige woningen, BAT score 3, 4 woningen betreffen niet DAEB woningen met een aanvangshuur van € 1.100. Deze woningen zijn opgeleverd met een extra slaapkamer en badkamer op de 1e verdieping.

Uitbreiding woonwagenlocaties – Stein

De uitbreiding van de woonwagenlocaties, volgens planning in 2025 1 chalet op locatie Julianaweg, is na overleg met de gemeente verschoven naar 2026. Het nog niet afgeronde vergunningstraject en ontbreken van capaciteit vanuit de gemeente zijn hier debet aan.

Stein, Nieuwdorp, gebiedsontwikkeling/herstructurering

In Nieuwdorp hebben we te maken met 3 gebieden waar de transformatie van de woningvoorraad gaat plaatsvinden:

In februari 2025 is het investeringsbesluit voor de bouw van 32 grondgebonden levensloopbestendige woningen goedgekeurd. De bouw zal in 2 fases plaatsvinden. De bouw van de eerste fase, een blok van 8 woningen zal Q2-2026 starten. Deze zullen worden bewoond door de laatste bewoners met een vast huurcontract die nog in de te slopen meergezinswoningen wonen. Voor een deel zullen de bewoners van de bestaande eengezinswoningen doorstromen naar fase 2: 24 levensloopbestendige woningen. De sloopvergunning voor de 54 te slopen meergezinswoning en 12 garageboxen wordt in 2026 aangevraagd. Oplevering eerste 8 woningen maart 2027 eindoplevering woningen en openbare ruimte eind 2028.

Aankopen

In 2025 zijn er geen woningen aangekocht

Verkopen

In 2025 is er één woning verkocht aan een zittende huurder. Dit betrof de laatste woning in een blok van in het verleden reeds verkochte woningen.



4. Betaalbare kwaliteit en duurzame beslissingen

4.1 Kwaliteit van onze woningvoorraad

Overzicht uitgaven (€) aan onderhoud en verbetering 2025 en 2024

	2025	2024
Reparaties - en mutatieonderhoud	1.296	1.327
Planmatig onderhoud	7.551	7.210
Woningverbeteringen	2.452	2.146
Totaal	11.299	10.683

Verbetering energieprestatie en verduurzaming woningvoorraad

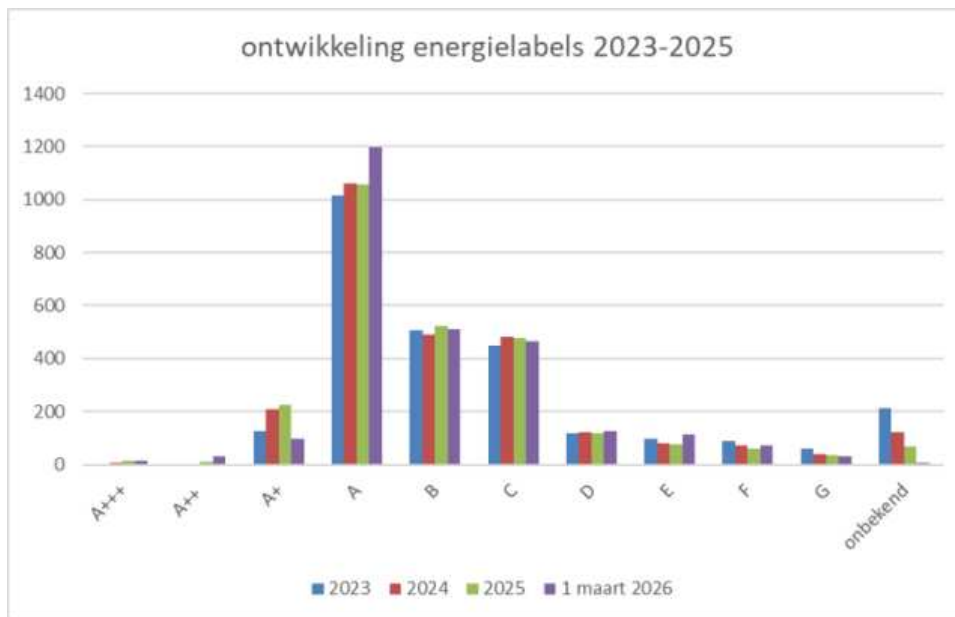
In 2025 is van 280 woningen het energielabel opnieuw vastgesteld nadat aan deze woningen verbeteringen zijn aangebracht of omdat het label was verlopen. Door renovatie en verduurzaming van 154 woningen in 2024 en 2025 en de opgeleverde nieuwbouwwoningen bedraagt het aantal woningen met een energielabel B of beter 69% eind 2025. Het aantal slechte labels EFG bedraagt eind 2025 6% van de totale voorraad. Het aantal slechte, onbekende of verlopen labels is in totaal licht gedaald.



renovatie 154 woningen in Nieuwdorp



renovatie 154 woningen in Nieuwdorp



Gerealiseerde labelsprongen 2025

In 2025 hebben wij een aantal complexen met een slechter label verduurzaamd. Verder zijn wij in 2025 gestart met twee projecten renovatie en verduurzaming in Elsloo die in 2026 worden afgerond. Deze complexen hadden weliswaar geen zeer slecht label, maar door de verbetering van de onderhoudsstaat is meteen het energielabel verbeterd. Ook zijn we gestart met de technische en ecologische onderzoeken van het grote verduurzamingsproject aan de portieketagewoningen van de Stadhouderslaan in Stein. Dit is het laatste grote verduurzamingsproject voor Zaam Wonen omdat alle verhuureenheden een groen label hebben (op de spijtoptanten na). Dit project loopt nog enkele jaren en zal naar verwachting in 2029 afgerond worden.



Start verduurzaming Aan 't Brikkekerk Elsloo



Realisatie balkonondersteuning
Wijngaardskamp en Diepdal Born

Onderhoud en woningverbeteringen

Reparaties en onderhoud bij mutaties

Tot € 750 per reparatie valt onder de afkoop klein onderhoud die we met onze ketenpartners hebben afgesproken. In 2025 zijn in totaal 2.232 reparaties uitgevoerd. Onze huurders hebben de mogelijkheid om een service-abonnement af te sluiten; 1.823 huurders maakten hier gebruik van in 2025. In totaal zijn er 305 reparatieverzoeken uitgevoerd die onder het serviceabonnement vielen.

Aanbesteding ketensamenwerking dagelijks onderhoud

In 2025 heeft een aanbesteding plaatsgevonden met betrekking tot de ketensamenwerking dagelijks onderhoud voor de komende jaren. Deze aanbesteding is door een externe partij uitgezet onder in totaal 9 partijen. Het resultaat van de aanbesteding was dat Zaam Wonen eind 2025 na 10 jaar samenwerking afscheid heeft genomen van de 2 bestaande ketenpartners. Per 1 januari 2026 is de samenwerking aangegaan met 2 nieuwe, ervaren, ketenpartners op het gebied van dagelijks en mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Om de kwaliteit van ons bezit op peil te houden worden jaarlijks planmatig verouderde bouwdelen hersteld, vervangen en/of verbeterd. In 2025 zijn een aantal grotere projecten uitgevoerd. Dit betreffen o.a.:

- Vervanging daken (inclusief isolatie) 32 duplexwoningen Omstraat - Born
- Waterdicht maken gevels 128 woningen Kerensheide (o.a. Gerichtstraat) - Stein
- Uitkappen en voegen schoorstenen 25 woningen Langhaagweg - Stein
- Aanbrengen stalen balkonondersteuning 60 appartementen Wijngaardskamp en Diepdal - Born

De bovenstaande ingrepen hebben mede geleid tot de hoogste conditiescore (=1) bij deze complexen. Gemiddeld hebben de complexen van Zaam Wonen een conditiescore 2 of beter.

Overzicht uitgaven (€) aan onderhoud en verbetering 2025 en 2024		
	2025	2024
Reparaties - en mutatieonderhoud	1.296	1.327
Planmatig onderhoud	7.551	7.210
Woningverbeteringen	2.452	2.146
Totaal	11.299	10.683

4.2 Wonen en zorg

Toegankelijkheid woningvoorraad

Bat Score	Born	Bucht	Elsoo	Grevenbicht	Holtum	Stein	Eindtotaal
0	63%	54%	59%	65%	33%	76%	67%
1	28%	46%	14%	33%	9%	6%	16%
2	0%	0%	2%	0%	16%	5%	3%
3	5%	0%	11%	1%	5%	6%	6%
4	4%	0%	14%	1%	37%	7%	8%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

In een werkgebied dat gekenmerkt wordt door een sterk toenemende vergrijzing willen wij proactief en gericht inspelen op de specifieke woonwensen van ouderen om deze, al dan niet met zorg, langer verantwoord en zelfstandig te laten wonen in een vertrouwde omgeving. Bij dit zorggeschikt maken gaat het wat ons betreft om drie zaken; een veilige woonomgeving en een veilige woning, een goed

toegankelijke woning en een zorgnetwerk in de buurt voor huishoudelijke zorg of zwaardere zorg.

Wij willen voor huurders die zorgbehoevend zijn een woning kunnen aanbieden die bij hen past binnen hun sociale netwerk. En als voorzieningen nodig zijn in de woning in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), dan zijn de gemeenten Stein en Sittard-Geleen aan zet. Dit alles om ervoor te zorgen dat deze huurders veilig en verantwoord kunnen (blijven) wonen. Via een regionaal woonconvenant voor corporaties en gemeenten wordt ingezet om uniform te reageren naar huurders en woningzoekenden. Daarnaast zijn we, in kader van (brand)veiligheid en passende huisvesting, gestart met de aanvraag van vergunningen en de voorbereiding van de realisatie van scootmobielstallingen. We zorgen daarnaast voor een warme overdracht tussen de partners bij (zorg)verzoeken en zorgen dat de huurder zich gehoord en geholpen voelt.

Seniorengeschiktheid en levensloopbestendig wonen

Vanaf 2021 t/m 2023 is het totale aanbod van woningen op BAT-score (Bouw Advies Toegankelijkheid) niveau van de corporaties in de regio in samenspraak met de zorgpartijen en gemeenten afgezet tegen de verwachte vraagontwikkeling om een eventuele additionele opgaven nader te kunnen benoemen. Beide gemeenten hebben hun zorgvisie in beeld en kijken samen met ons naar de praktische vertaling hiervan. Op regionaal niveau zijn in beginsel voldoende senioren geschikte huurwoningen beschikbaar, echter op corporatieniveau zien we dat de BAT-score van een woning niet altijd aansluit op de zorgvraag van de bewoner. Het benodigd aantal woningen op de hoogste zorgvraagniveaus (BAT 3 en 4) worden zodoende niet gehaald. Het gesprek gaat vaak over het creëren van doorstroming naar een geschikte woning en het leveren van zorgaanbod over een (niet efficiënt) werkgebied. In 2025 is een aanzet gemaakt om te werken met voorrang voor lokale bewoners gericht op doorstroming. In 2026 zal dit verder worden uitgewerkt voor de nieuwbouwwoningen in Nieuwdorp die zich hiervoor lenen.

Toegankelijkheid woningvoorraad							
Bat Score	Born	Bucht	Elsoo	Grevenbicht	Holtum	Stein	Eindtotaal
0	63%	54%	59%	65%	33%	76%	67%
1	28%	46%	14%	33%	9%	6%	16%
2	0%	0%	2%	0%	16%	5%	3%
3	5%	0%	11%	1%	5%	6%	6%
4	4%	0%	14%	1%	37%	7%	8%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

0: drempels, trappen in de woning.

1 (0-tredenwoning): drempels naar en in de woning max 20 mm, keuken, slaapkamer en de doucheruimte op begane grond of per lift bereikbaar of met beperkte middelen aanpasbaar.0

2 (rollatorbewoonbare woning): rollatortoegankelijk, entree, woonkamer, toilet en slaapkamer op begane grond of per lift bereikbaar, drempels max 20 mm hoog, automatische deurdrangers in algemene verkeersruimtes.

3 (rolstoelbewoonbare woningen): als 1, met toevoeging voldoende manoeuvreerruimte naar en in de woning (gangbreedtes en draaicirkels).

4. (woning met mogelijkheid tot verzorging): als 2, met toevoeging voldoende manoeuvreerruimte naar en in de woning voor rolstoel (gangbreedtes en draaicirkels).

Verder vervullen wij, net als sociale partners, een signaleringsfunctie op het gebied van sociale problematiek in de wijken en buurten. Dit met als doel om te voorkomen dat (vaak) oudere mensen in een sociaal isolement raken en hierdoor in de problemen raken. Mochten zich problemen voordoen, dan zullen wij met betrokken partijen komen tot gerichte actie en inzet. Voornamelijk is dit warm doorverwijzen naar het netwerk voor passende ondersteuning. Indien sprake is van multiproblematiek maken we gebruik van bijv. het Zorg- en Veiligheidshuis om casussen integraal aan te melden en op te pakken.



5. Versterken leefbaarheid

Prettig wonen is meer dan een goede woning. Het gaat om het gevoel van thuiskomen, van verbondenheid met burens en met de straat waarin onze huurders leven.

In 2025 hebben we ons actief ingezet om de samenwerking met maatschappelijke partners te versterken. In zowel interne als externe overleggen bespreken we sociaal-maatschappelijke vraagstukken waarbij actie nodig is om de leefbaarheid te verbeteren en de levenskwaliteit van onze huurders te waarborgen.

Onze medewerkers leefbaarheid en opzichters zetten zich dagelijks in voor het bevorderen van zowel de sociale als de fysieke leefomgeving in onze kernen. Samen met betrokken vrijwilligers uit de wijk hebben we gewerkt aan het schoon en veilig houden van de woonomgeving en hebben we diverse waardevolle activiteiten ondersteund die door en voor huurders worden georganiseerd in onze ontmoetingsruimten.

5.1 Fysieke leefbaarheid

Samen met onze huurders zetten wij ons op verschillende manieren in voor het verbeteren van de woonomgeving in de wijken waar wij actief zijn.

In 2025 is op initiatief van huurders de plantenbakken in de binnentuin van het complex Sint Teunishof opnieuw en aantrekkelijk ingericht, mede dankzij het leefbaarheidsfonds. Hiermee stimuleren we dat huurders zelf het belang van een groene woonomgeving ervaren en versterken we de betrokkenheid en affiniteit met groen in hun directe omgeving. Het onderhoud van deze planten wordt door huurders verzorgd.

Ook het onderhoud van het openbaar groen en de achterpaden krijgt structureel aandacht door onze groenpartner. Op diverse locaties wordt het onderhoud bijgehouden door betrokken huurders. Om deze inzet mogelijk te maken en te faciliteren, ontvangen zij ondersteuning vanuit ons leefbaarheidsfonds. Hiermee kunnen zij de benodigde materialen en gereedschappen aanschaffen. Zo dragen we, samen met onze huurders en partners, bij aan een schone, groene, veilige en toegankelijke leefomgeving voor iedereen.

5.2 Sociale leefbaarheid

Buurt- en sociaal beheer

De opgaven op het gebied van sociaal beheer en buurtbeheer worden uitgevoerd door drie medewerkers. Halverwege het jaar is een medewerker met pensioen gegaan. Hierbij is zorgvuldig geborgd dat (dossier)kennis is overgedragen binnen het team. De kerntaak van het team leefbaarheid is het schoon, heel, leefbaar en veilig houden van de woonomgeving in onze kernen. Daarnaast richt de senior medewerker zich op beleidsontwikkeling en het versterken van het netwerk met samenwerkingspartners.

Een veilig en sociaal leefklimaat vinden wij belangrijk. Daarom moedigen we onze huurders aan om bij overlast en/of conflicten eerst zelf met elkaar in gesprek te gaan. Dit vergroot de kans op een duurzame oplossing. Wanneer daarbij ondersteuning nodig is, verwijzen wij naar Buurtbemiddeling Westelijke Mijnstreek of bieden onze medewerkers leefbaarheid zelf bemiddeling, al dan niet in samenwerking met eerstelijnspartners.

Wanneer sprake is van ernstige meervoudige problematiek zoeken we de samenwerking en expertise op in het sociaal veiligheidsdomein. Als woningcorporatie vervullen wij hierin de rol van intermediair.

In 2025 hebben we 514 meldingen afgehandeld via het Klant Volg Systeem (KVS-systeem). Ook hebben we 10 casussen actief aangemeld bij Buurtbemiddeling Westelijke Mijnstreek. Buurtbemiddeling is een vrijwillig instrument om escalatie op burencollicten te voorkomen, waarbij de eigen verantwoordelijkheid van bewoners centraal staat.

In 2025 bestonden de behandelde leefbaarheidsdossiers voornamelijk uit slecht huurderschap. Daarbij kwamen thema's als vervuiling, drugscriminaliteit en -vondsten, multiproblematiek, verward gedrag, ernstige geluidsoverlast en vervuilde woning en tuin het meest voor. Naast een aantal complexe dossiers die doorlopen vanuit voorgaande jaren. In deze dossiers wordt nauw samengewerkt met de keten om kennis te versterken en structurele oplossingen te bieden.

Aanpak woonfraude

In 2025 zijn drie casussen op basis van woonfraude aan het licht gekomen. In tijden van woningnood is woonfraude onacceptabel, omdat het de doorstroming belemmert en woningen onterecht bezet houdt. Daarom nemen wij actief maatregelen tegen woonfraude.

De aanpak hiervan is arbeidsintensief en vereist zorgvuldige bewijsverzameling, juridische toetsing en het opstellen van sluitende dossiers. Indien nodig wordt een procedure tot huurbeëindiging gestart, wat niet alleen capaciteit en deskundigheid vraagt, maar ook doorzettingsvermogen.

Een succesvolle aanpak van woonfraude is alleen mogelijk met de samenwerking van externe partijen, zoals de gemeente, politie, het Veiligheidshuis en energieleveranciers. Deze samenwerking is cruciaal voor een effectieve oplossing.

Zero-tolerancebeleid

Ons team leefbaarheid signaleert, naast woonfraude, ook andere vormen van complexe sociale problematiek, zoals hoarding en hennepsteelt. Zaam Wonen hanteert een strikt zero-tolerancebeleid ten aanzien van drugsgerelateerde activiteiten in haar woningen.

In 2025 heeft de burgemeester van de gemeente Stein op grond van de Opiumwet een woning voor de duur van drie maanden gesloten. De betreffende huurder heeft vervolgens vrijwillig de huurovereenkomst beëindigd. Met deze gezamenlijke aanpak geven wij een duidelijk signaal af dat drugsactiviteiten in onze huurwoningen niet worden getolereerd. Een belangrijke succesfactor in dergelijke situaties is de nauwe samenwerking met maatschappelijke partners, waardoor effectief en daadkrachtig kan worden opgetreden.

Overzicht uitgaven leefbaarheid 2025 * E 1000	
Leefbaarheid	Kosten
Organisatorische inzet Zaam Wonen (o.a. wijk- en complexbeheer)	€172
Fysieke uitgaven leefbaarheid	€72
Sociale leefbaarheid	€14
Totaal geïnvesteerd in leefbaarheid	€258

5.3 Participatie

Participatie versterkt de verbondenheid tussen onze huurders en andere wijkbewoners en bevordert de gemeenschapszin. Het zorgt voor een sterkere onderlinge band en een positieve, veilige sfeer in de wijk.

Leefbaarheidsfonds

Huurders die actief bijdragen aan hun woonomgeving en de gemeenschap worden ondersteund door Zaam Wonen en gefaciliteerd door het leefbaarheidsfonds. In 2025 is het leefbaarheidsfonds ingezet voor diverse initiatieven die bijdragen aan een prettige, groene en sociale woonomgeving. De aanvragen hadden een sterke focus op ontmoeting, inrichting van de buitenruimte en het versterken van de leefbaarheid in de buurt.

Zo zijn onder andere middelen beschikbaar gesteld voor het vervangen van een tuinstoel aan de Putstraat en een bankje bij het St. Martinushof, waarmee informele ontmoetingsplekken voor bewoners zijn gecreëerd. Ook is geïnvesteerd in de herinrichting van een binnentuin, wat bijdraagt aan een groene en uitnodigende woonomgeving.

Daarnaast zijn initiatieven ondersteund die gericht zijn op sociale verbinding en gemeenschapsvorming, zoals een feestelijke opening van het Bêsjenhof in de wijk Kerensheide in Stein.



Murals Born

In Born is geïnvesteerd in kunst aan vier gevels van de Diepdal en Wijngaardskamp, in de vorm van murals. Deze kunstwerken dragen bij aan een versterking van de uitstraling en identiteit van de wijk en zorgen voor een kleurrijke en levendige omgeving. Het project is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met huurders. Samen met kunstenaar Roy Wagemans brachten zij hun ideeën in en maakten zij een keuze uit verschillende ontwerpen. De betrokkenheid en het enthousiasme in de buurt waren zichtbaar, zowel tijdens het ontwerpproces als bij de uitvoering. De kunstenaar verwoordde dit treffend: “Dank aan de bewoners die als commissie hebben meegedacht en aan alle voorbijgangers voor hun warme reacties. Born is weer een stukje kleurrijker geworden.”

De kunstwerken nodigen uit om even stil te staan, te kijken en te genieten van een vleugje fantasie in het dagelijks straatbeeld.



Gouden buur

In iedere buurt zijn ze te vinden: betrokken huurders die zich met hart en ziel inzetten voor hun omgeving. Buren die klaarstaan voor anderen, een helpende hand bieden en bijdragen aan een schone en prettige leefomgeving. Goed contact met de buren is van grote waarde en vormt de basis voor leefbare en verbonden buurten. Vanuit deze gedachte organiseerden wij voor de tweede keer de verkiezing van de 'Gouden Buur'. Met deze verkiezing zetten we huurders in het zonnetje die zich op bijzondere wijze inzetten voor hun buurt. In 2025 zijn vijf bewoners officieel uitgeroepen tot 'Gouden Buur'. Zij werden verrast met een trofee, een bos bloemen en een attentie voor bij de koffie, als blijk van waardering voor hun inzet.

Met dit initiatief onderstrepen we het belang van betrokkenheid en onderlinge verbondenheid tussen bewoners en stimuleren we positief nabuurschap in onze kernen.

Gouden buren





Wijkbezoeken

In het voorjaar en de zomer trekken we met de Zaam-mobiel de wijken in om huurders te ontmoeten. We gaan in gesprek, luisteren naar wat er speelt en halen signalen op over wat nodig is in de woonomgeving. In 2025 bood dit tevens een mooie gelegenheid voor huurders en wijkbewoners om kennis te maken met onze directeur-bestuurder. Deze laagdrempelige vorm van contact wordt door zowel huurders als andere wijkbewoners gewaardeerd.





Bewonerskrachten Nieuwdorp

In 2025 hebben we in Nieuwdorp een enquête uitgezet om de bewonerskrachten te evalueren. De resultaten laten zien dat hun inzet overwegend positief wordt gewaardeerd.

Meer dan de helft van de bewoners weet wie de bewonerskrachten zijn en herkent hen in de buurt. Een aanzienlijk deel ervaart hun inzet als waardevol: 32% beoordeelt deze als positief en 18% zelfs als zeer positief. Bewoners geven aan dat de aanwezigheid van de bewonerskrachten bijdraagt aan een prettigere leefomgeving, met zichtbare verbeteringen in de buurt en een groter gevoel van saamhorigheid en veiligheid. Met name het verbeteren van de buurt, het contact met buurtgenoten en de mogelijkheid om zelf bij te dragen worden hierbij gewaardeerd.

De uitkomsten onderstrepen dat de bewonerskrachten een belangrijke rol spelen in het versterken van betrokkenheid, leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk.



Bewonerskrachten Nieuwdorp

Vrijwilligers in het zonnetje zetten

Als blijk van waardering voor hun inzet voor een leefbare woonomgeving organiseerden wij in 2025 een kerstontbijt voor al onze vrijwilligers en de HBV Stein-Born. In aanwezigheid van het bestuur, een lid van de Raad van Commissarissen, het management en het team stond deze bijeenkomst in het teken van waardering.

De vrijwilligers zetten zich het hele jaar door in voor hun woonomgeving. Wat voor hen vanzelfsprekend voelt, is van grote waarde: zij kijken om naar hun burens, helpen waar nodig, houden de woonomgeving netjes en organiseren activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en leefbaarheid.

Tijdens het ontbijt was er ruimte voor ontmoeting en uitwisseling. Er werd gelachen, goed gegeten en vooral genoten van elkaars gezelschap. Het initiatief werd door de aanwezigen zeer gewaardeerd en onderstreept het belang van de inzet en betrokkenheid van onze vrijwilligers. Zij maken het verschil in de buurt.





6. Governance

Good governance oftewel een verantwoord bestuur en toezicht is een belangrijke kernwaarde voor ons. Wij willen intern en extern betrouwbaar en integer opereren. Dit vraagt om heldere spelregels en transparantie over onder meer ons beleid, activiteiten, correcte naleving van wet- en regelgeving en inzicht in eventuele risico's die wij lopen en hoe wij hiermee omgaan. Wij onderschrijven de Governancecode woningcorporaties en de hierin vastgelegde beginselen en geven hier gedurende het jaar concreet invulling aan. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting en werking van onze governance structuur. De relevante documenten en reglementen zijn terug te vinden op onze website.

6.1 Oordeel van instanties

Elk jaar worden wij door verschillende instanties beoordeeld. In 2025 zijn we beoordeeld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties op gebied van borgbaarheid, bedrijfsrisico's en rechtmatigheid.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op 7 juli 2025 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) per brief kenbaar gemaakt dat Zaam Wonen op basis van de financiële analyse van de ingediende dPi en begroting een realistisch beeld geeft van de investeringen en de financiële positie van de komende jaren met als conclusie dat Zaam Wonen borgbaar blijft. Dit is een belangrijke voorwaarde om in de toekomst gebruik te kunnen maken van de financieringsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Per brief van 26 januari 2026 concludeert het WSW dat de risico-inschatting gemiddeld is voor Zaam Wonen, op basis van de beoordeling op ingediende dPi24 en dVi24, enkele beleidsdocumenten en gesprekken die afgelopen jaar zijn gevoerd met de directeur-bestuurder en manager vastgoed & bedrijfsvoering. De risico inschatting is gekwalificeerd op gemiddeld vanwege de toenemende druk op de ICR en vanwege een toenemende leningenportefeuille als gevolg van de transitieopgave.

Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) corporaties richt zich binnen het gezamenlijk beoordelingskader van Aw-WSW, primair op governance. Op het onderdeel financiële continuïteit vaart de Aw op de inzichten van het WSW. De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Per brief heeft Aw op 13 augustus 2025 Zaam Wonen laten weten dat de risico inschatting 'laag' is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader. Daarnaast houdt de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijke beoordelingskader ook toezicht op rechtmatigheid en integriteit. De senior inspecteur van de Autoriteit woningcorporaties concludeert per brief op 29 november 2025 dat Zaam Wonen rechtmatig heeft gehandeld over verslagjaar 2024 met betrekking tot de staatssteunregels, WNT-normen, overcompensatieregeling en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

6.2 Risicomanagement

In onze rol is het voor de financiële en maatschappelijke continuïteit van onze woningcorporatie van groot belang goed zicht te hebben op en in te spelen op risico's waaraan wij blootgesteld zijn of worden. Het gaat daarbij om risico's op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. Het bestuur is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en uitvoering van het interne risicobeheersings- en controlesysteem voor het actief managen van de risico's en het bepalen en inzetten van de geëigende maatregelen om deze risico's te voorkomen en/of tot een minimum te beperken.

Begin 2025 is door de externe controller het risicomanagementkader binnen Zaam Wonen geactualiseerd. Er zijn 11 strategische risico's geïdentificeerd op basis van interne risicoanalyse uitgevoerd in samenwerking met het managementteam en senior medewerkers van Zaam Wonen. De risicoanalyse is op 28 februari 2025 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Op basis hiervan is er een risicomanagementplan, mitigerende maatregelen en KRI's voor elk risico opgesteld. Periodiek worden de risico's gemonitord. De eerste keer heeft dit plaatsgevonden in trimester 2. Onderstaand overzicht betreft het resultaat van monitoring over het 3e trimester 2025, ultimo 2025.

	Risico	Kritische Risico-Indicatoren (KRI's)	Actie bij overschrijding
1	Onvoldoende woningen	Gemiddelde actieve zoekduur vlgns Til (> 36 maanden) Aantal gebouwde woningen (<90% van de doelstelling)	Actieplan versnellen
2	Veranderende wetgeving	Aantal wetwijzigingen met impact (>2 per jaar) Juridische procedures tegen Zaam Wonen (>5 per jaar)	Intensivering lobby en juridische ondersteuning
3	Duurzaamheidsdoelen	Percentage woningen slechter dan label B (>30%) Aantal duurzame renovatieprojecten (<90% van de doelstelling)	Herzien van de duurzaamheidsstrategie
4	Leefbaarheid in wijken	Veilig voelen in de buurt >7,5 volgens KWH dashboard	Versterken van samenwerking met politie en welzijnsorganisaties en opstellen actieplan waar nodig.
5	Dienstverlening onder druk	KWH dienstverlening algemeen vanuit dashboard >7,5	Striktere contractafspraken en evaluatie van ketenpartners en medewerkers
6	Informatiebeveiliging	Aantal ernstige cybersecurity-incidenten (>2 per jaar) Percentage medewerkers getraind in informatiebeveiliging (<90%)	Implementeren van extra cybersecurity-training en risico-assessments
7	Krappe arbeidsmarkt	Personeelsverloop (>10% per jaar), Gemiddelde vacaturevervullingstijd (>12 weken)	Uitbreiden van wervingsinitiatieven en retentieprogramma's
8	Betaalbaarheid wonen	Aantal huurders met betalingsproblemen > 1 maand (>5%) Aantal verzoeken tot huurverlaging of betalingsregelingen (>5% van huurdersbestand)	Evaluatie van huurprijsbeleid en aanbieden van maatwerkoplossingen
9	Afhankelijkheid van stakeholders	Aantal beleidswijzigingen met negatieve impact (>2 per jaar), Aantal vertraagde projecten door externe besluitvorming (>2 per jaar)	Versterken van bestuurlijk overleg en samenwerkingsverbanden
10	Politieke en sociale druk	Aantal negatieve mediaberichten voor Zaam (>3 per jaar)	Verhogen van transparantie
11	Investeringsopgave niet haalbaar	Percentage gerealiseerde investeringen t.o.v. begroting (<80%), Aantal vertraagde of geannuleerde projecten (>3 per jaar)	Herzien van investeringsprioriteiten en onderzoeken van alternatieve financieringsmogelijkheden

Overzicht risico's

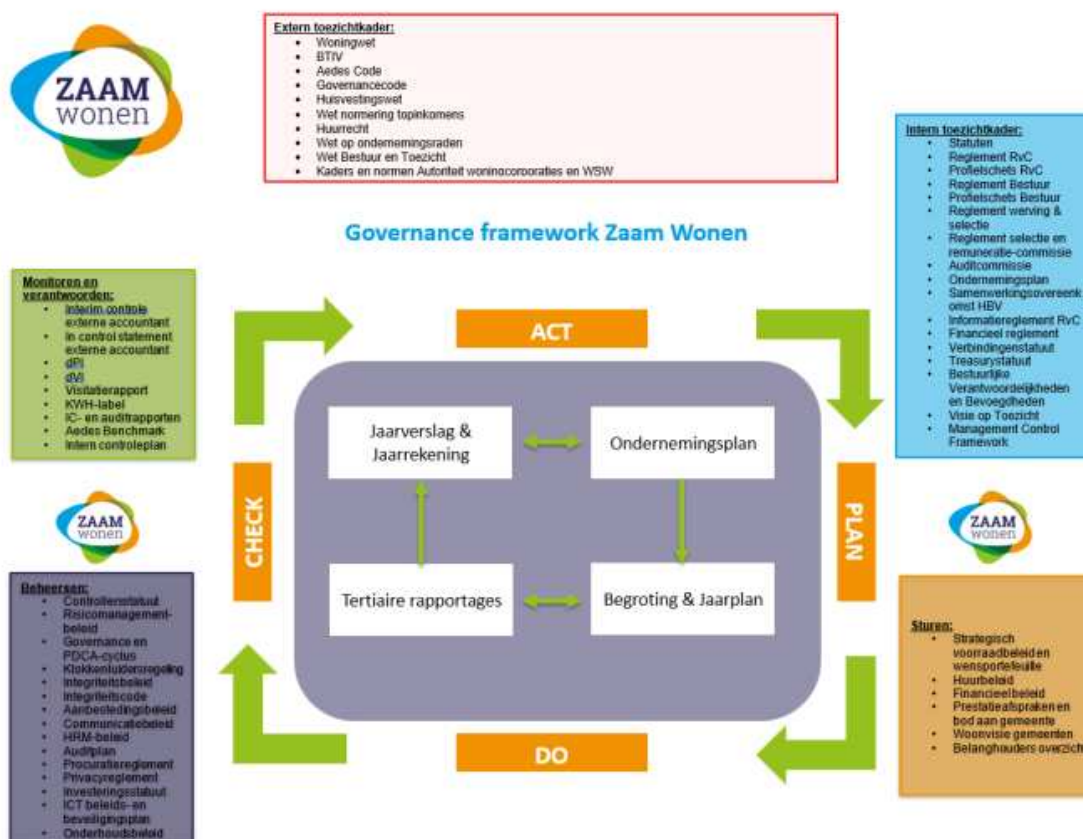
Ultimo 2025 zien we dat 2 risico's boven de drempelwaarde uitkomen. Bij het risico onvoldoende woningen (1) is de norm actieve zoekduur met 36 wellicht te scherp neergezet. In 2025 is deze nieuwe norm bepaald op basis van de afgelopen jaren. We zien nu echter dat de bandbreedte waarbinnen deze norm zich beweegt meer fluctueert dan gedacht en zodoende vraagt om actualisatie van de norm. Het risico 11 'investeringsopgave niet haalbaar' scoort boven de drempelwaarde, met name als gevolg van de vertraging in het plandeel vlek 2 Nieuwdorp. Herprioriteringsmaatregelen zijn inmiddels in gang gezet.

Verder geeft het Management Control Framework (MCF) de Raad van Commissarissen, het bestuur en management en medewerkers van Zaam Wonen inzicht in de opbouw en samenhang van het interne besturing- en beheersingssysteem en verantwoordelijken. Het MCF is gebaseerd op de missie, doelstellingen en strategie benoemd in het ondernemingsplan van Zaam Wonen en geeft aan hoe de PDCA (Plan Do Check Act) cyclus als onderdeel van Planning & Control ingevuld wordt en wie welke rol hierin neemt (zie ook volgende paragraaf).

6.3 Planning en control

Zaam Wonen werkt met een integrale planning & controlcyclus (P&C-cyclus) met als belangrijkste doel om te komen tot een adequate input, sturing en verantwoording op de strategische doelen en opgaven van onze woningcorporatie in de komende jaren. Tevens dient deze cyclus om de gang van zaken binnen de organisatie (de prestaties) te kunnen bewaken en eventueel bij te sturen. Het plannen van de activiteiten en prestaties van onze woningcorporatie in het komende jaar en het uitvoeren van controle (voortgang) tijdens het

lopende jaar zijn belangrijke functies van de cyclus. De P&C-cyclus is verankerd in onze bedrijfsvoering en organisatie, zowel op strategisch niveau (richten), tactisch niveau (inrichten) en op operationeel niveau (verrichten). De structuur en wijze van inrichting van de integrale P&C-cyclus garandeert dat de drie onderscheiden niveaus (strategisch, tactisch en operationeel) ieder apart en door elkaars samenhang bijdragen aan de doelstellingen van onze woningcorporatie. Dit garandeert een integrale benadering, planning en aanpak van de kerntaken, activiteiten en inzet van onze woningcorporatie. De cyclus werkt horizontaal en verticaal door. Horizontaal waarbij per niveau de belangrijkste kaders en plannen zijn opgenomen die invulling geven aan de wijze waarop de corporatie dit niveau invult en uitvoert. Verticaal waarbij de relatie en samenhang tussen de drie niveaus worden onderkend en verankerd, zowel bottom-up als top-down.



P&C-cyclus Zaam Wonen

Plan: de cyclus start met het opstellen van plannen waarin de missie/visie, strategische doelen en subdoelen van onze woningcorporatie worden weergegeven. Op strategisch niveau is dit vastgelegd in ons ondernemingsplan. Dit is vervolgens op tactisch niveau uitgewerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting, de begroting en de financiële meerjaren prognoses, het treasurystatuut en treasury jaarplan, het duurzaamheidsbeleid, het strategisch voorraadbeleid, de meerjaren prestatieafspraken en onze jaarplannen.

Do: de plannen worden conform de begroting, jaarplannen en operationele plannen en afspraken uitgevoerd.

Check: de behaalde prestaties in een bepaalde periode worden geregistreerd en beoordeeld. De realisatie wordt afgezet tegen de plannen, doelen en prestaties in de planfase. Dit doen we met name door de periodieke tertiaire rapportages naar de Raad van Commissarissen en via ons jaarverslag. We analyseren en bespreken in overleg met medewerkers en de Raad van Commissarissen de

(voortgang van) prestaties en geconstateerde afwijkingen worden beargumenteerd en onderbouwd.

Act: bij geconstateerde afwijkingen bekijken we of dit aanleiding moet of kan zijn om beleid en doelen bij te stellen en zo ja, welke maatregelen daarvoor genomen moeten worden. Eventuele bijsturing en/of aanpassing van beleid en doelen worden gerapporteerd via de managementrapportages naar de raad van commissarissen.

Duidelijk is dat de P&C-cyclus binnen de drie niveaus (strategisch, tactisch en operationeel) zijn eigen dynamiek en inhoud heeft. Door de P&C-cyclus integraal te benaderen en in te richten, kunnen wij snel schakelen en ingrijpen waar dit aan de orde is en tevens op een adequate wijze sturen op consequenties voor andere onderdelen van onze organisatie.

Interne controle

Interne controle behoort tot de Check en Act fase van de PDCA cyclus binnen Zaam Wonen. Door middel van interne controles stelt Zaam Wonen vast of de opzet van risicobeheersing voldoende is en/of de geformuleerde beheersmaatregelen effectief zijn. Aan de hand van de bevindingen worden indien van toepassing verbetervoorstellen gedaan die leiden tot kwaliteits- en procesverbeteringen en om in control te blijven of te komen.

Conform het goedgekeurde controleplan zijn in 2025 periodiek controles uitgevoerd door de senior medewerker financiën, de financieel specialist, een stagiaire finance & control en de externe controller. Deze controles waren gericht op compliance en op interne beheersing van diverse processen. Verantwoording over de uitgevoerde controles is in 2025 per trimester afgelegd aan MT en RvC in de managementrapportages.

6.4 Integriteit

Zaam Wonen hanteert een eigen integriteitsbeleid en integriteitscode die gelden voor alle medewerkers, het bestuur en de commissarissen van onze woningcorporatie alsmede voor onze ketenpartners. Bij incidentele tegenstrijdige belangen en/of integriteitskwesties is de richtlijn dat hiervan via onze meldregeling voor vermoeden misstanden of onregelmatigheden voor Zaam Wonen direct melding wordt gedaan bij de verantwoordelijke persoon. Tevens kan een kwestie anoniem gemeld worden bij de Autoriteit woningcorporaties. Bij een integriteitsmelding worden de richtlijnen gevolgd zoals opgenomen in de meldregeling voor vermoeden misstanden of onregelmatigheden van Zaam Wonen. Daarnaast kan teruggevallen worden op de statuten van onze woningcorporatie, het reglement van de Raad van Commissarissen en de Bestuurlijke Verantwoordelijkheden en Bevoegdheden (BvB). In het verslagjaar 2025 zijn geen integriteitsmeldingen ontvangen. De integriteitscode en meldregeling vermoeden misstanden of onregelmatigheden zijn gepubliceerd op onze website.

7. Financiën op orde en risico's in beeld

7.1 Kengetallen op een rij

In onderstaande tabel staan de belangrijkste financiële kengetallen van onze woningcorporatie over 2025

Vastgoedbezit totaal	
Aantallen per 31-12-2025	
<i>type woonsoort</i>	
Corridorflat	220
Galerijflat	316
Hoekwoning	448
Portiekwoning	737
Tussenwoning	938
Woonwagen	8
woningen totaal	2.667
overige	
garages	204
parkeerplaatsen	102
standplaatsen	11
overige totaal	317
Totaal	2984

Kengetallen Zaam Wonen 2025

Financiële kengetallen	2025
Jaarresultaat na belastingen	-€ 1.816
Solvabiliteit (%)	74%
Interest coverage ratio	1,52
Marktwaaarde in verhuurde staat	€ 383.109
Beleidswaarde	€ 260.420
Beleidswaarde / Marktwaaarde	68%
Leningportefeuille	€ 76.892
Loan to Value o.b.v. marktwaaarde	20%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	29%
Dekkingsratio	20%
Onderpandratio	21%
Gemiddelde rentevoet (%)	3,12
Gemiddelde huurverhoging (%)	4,10
Huurachterstand zittende huurders (%)	0,51
Leegstand (%)	0,91
Mutatiegraad bestaand bezit (% toewijzingen)	6,87

7.2 Jaarresultaat

Het commerciële jaarresultaat over 2025 bedraagt € -1.816.000. De analyse van het jaarresultaat 2025 ten opzichte van het jaar ervoor en de begroting 2025 ziet er als volgt uit.

Analyse jaarresultaat, 2025 en 2024					
Winst- en verliesrekening	Realisatie	Realisatie	Vershil	Begroot	Vershil
(bedragen * € 1000)	2025	2024	2025-2024	2025	realisatie-begroot
Huuropbrengsten	19.115	17.998	1.117	19.138	-23
Opbrengsten servicecontracten	496	605	-109	666	-170
Lasten servicecontracten	-544	-432	-112	-666	122
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.583	-1.539	-44	-1.619	36
Lasten onderhoud	-10.042	-9.555	-487	-10.582	540
Overige directe operationele lasten	-1.631	-1.567	-64	-1.712	81
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	160	69	91	0	160
Overig waardeveranderingen	-20.094	95	-20.189	-14.800	-5.294
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.382	26.971	-10.589	9.827	6.555
Nettoresultaat overige activiteiten	238	-1	239	206	32
Overige organisatiekosten	-1.495	-1.135	-360	-1.353	-142
Leefbaarheid	-186	-214	28	-314	128
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	113	-46	32	35
Waardeverandering fva en effecten	202	-31	233	0	202
Rentelasten	-2.335	-2.001	-334	-2.596	261
Belastingen	-566	2.349	-2.915	-63	-503
Jaarresultaat	-1.816	31.725	33.541	-3.836	2.020

Het gerealiseerd resultaat valt circa 2 miljoen hoger uit dan begroot. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door 2 waarderingsposten, enerzijds de overige waardeveranderingen (-5,2 mio) en anderzijds de niet gerealiseerde waardeveranderingen (+6,6 mio). De overige waardeveranderingen betreffen met name de onrendabele delen van de investeringen in nieuwbouw, sloop en renovatie en de niet gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de autonome stijgingen in de marktwaarde.

7.3 Treasury

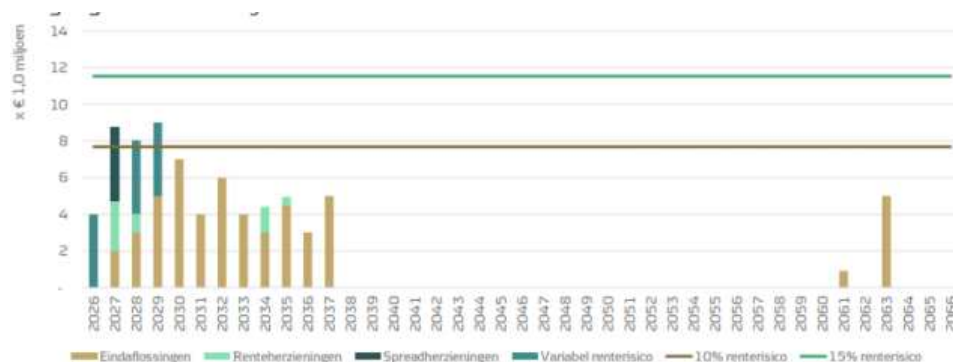
De spelregels voor het aantrekken en uitzetten en beheren van financiële middelen en beleggingen zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. In het treasuryjaarplan 2026, goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 25 november 2025, staan de risico's en de financieringsbehoeften van onze woningcorporatie voor het jaar 2026 beschreven.

Daarnaast beschikt Zaam Wonen over een Reglement financieel beleid en beheer.

Financieringen

In 2025 zijn twee financieringen aangetrokken. Eén fixe lening van € 5 miljoen en één lening met variabele hoofdsom van € 4 miljoen. De ontwikkeling rond de huurbevrozing in kwartaal twee van 2025 bracht onzekerheid met zich mee omtrent de kasstromen. Gezien de mogelijke bijsturing vanwege negatieve ontwikkeling van de ICR is gekozen voor deze lening met variabele hoofdsom.

Beide leningen zijn afgesloten bij de sectorbanken. Bij het aangaan van de financieringen laat Zaam Wonen zich adviseren door treasury adviesbureau Zanders Group.



Inzicht in de renteherzieningen en/of eindaflossingen in enig jaar

Business Risks WSW

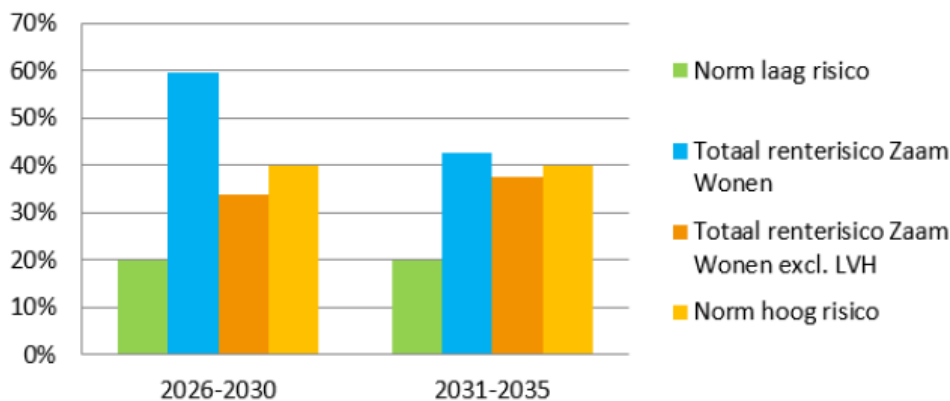
Bij de beoordeling van de corporaties kijkt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) naar Business Risks en Financial Risks. Bij Business Risks kijkt WSW naar elementen als de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de corporatie en specifiek de financiering van activiteiten.

De aan treasury van Zaam Wonen gerelateerde business risks zijn: het renterisico, het (her)financieringsrisico en het liquiditeitsrisico.

Renterisico

Met Business Risk 14 beoordeelt WSW het renterisico. Bij het aantrekken van financiering bepaalt Zaam Wonen wat de impact is op deze business risk. In beide door het WSW beoordeelde periodes voldoet Zaam Wonen niet aan de risiconorm van het WSW (max 40%). Dit wordt veroorzaakt door de lening met variabele hoofdsom die in 2025 is aangetrokken. Dit is zichtbaar in onderstaande figuur.

Business Risk 14/Renterisico

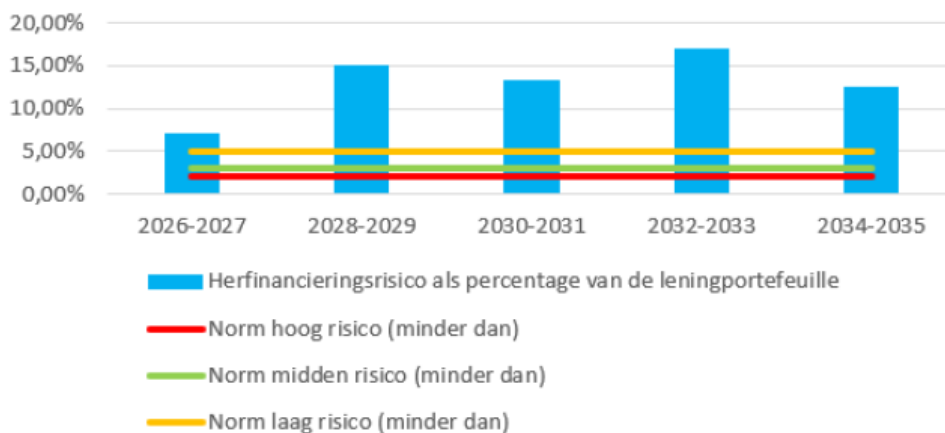


Inzicht in Business Risk 14/Renterisico

(Her) financierings- en tegenpartijrisico

Business Risk 15 beoordeelt het herfinancieringsrisico en tegenpartijrisico. Zaam Wonen heeft meer dan 2% aflossingsruimte per jaar en minder dan 20% herfinancieringsrisico in de begrotingsperiode en valt daarmee binnen de bandbreedtes.

Business Risk 15/(Her)financieringsrisico



Inzicht in Business Risk 15/(Her)financieringsrisico

Liquiditeitsrisico

Naast de bovengenoemde Business Risks beoordeelt het WSW het liquiditeitsrisico (16). Dit is het risico dat Zaam Wonen niet aan haar direct opeisbare verplichtingen kan voldoen. Op basis van de normstelling van WSW (laag risico en hoog risico) is de verwachting dat Zaam Wonen op Business Risk 16 een lage risicoscore heeft. Dit is gebaseerd op het feit dat Zaam Wonen een betrouwbare en sluitende korte en lange termijn-liquiditeitsprognose heeft en deze prognoses periodiek actualiseert. Daarnaast heeft Zaam Wonen de afgelopen jaren geen additioneel verzoek voor extra borgingsruimte gedaan bij WSW en heeft Zaam Wonen geen derivaten in haar portefeuille.

Liquide middelen

Onze overtollige middelen worden aangehouden in de vorm van (risicoloze) direct opvraagbare spaarrekeningen. Deze beleggingsvormen voldoen aan de beleidsregels verantwoord beleggen.

Overzicht liquide middelen, eind 2024 in €

Liquide middelen per 31-12-2024	rekeningnummer	saldo	rentestand	Rating Moody's	Rating S&P Global	Rating Fitch
Kas		59				
Rekeningcourant Rabobank	10.83.00.420	65.914	0%	Aa2	A+	A+
Rekening courant Rabobank	30.14.28.654	2.395	0%	Aa2	A+	A+
Rekening courant BNG Bank	28.50.48.686	341.960	0%	Aaa	AAA	AAA
Beleggersrekening Rabobank	15.29.97.717	327.659	1,1% (1,4%<20k, 1,2%<100k)	Aa2	A+	A+
Bedrijfsbonus rekening Rabobank	3496.6547.59	436.507	1,1% (1,4%<20k, 1,2%<100k)	Aa2	A+	A+
Totaal liquide middelen		1.174.494				

7.4 Vooruitblik

Op 25 november 2025 is de begroting 'Aan de slag' goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het behoud van een betaalbare voorraad en de vraagstukken rondom onze projecten wat betreft organisatorische afhankelijkheid, landelijke opgave, financiële ratio's en netcongestie blijven grote uitdagingen om onze begrotingsvoornemens te realiseren.

Kengetallen meerjarenbegroting Zaam Wonen 'Aan de slag', 2026-2030

Financiële meerjarenbegroting 2026-2030 kengetallen (bedragen * € 1000)	2026	2027	2028	2029	2030
Jaarresultaat	4.700	-2.859	6.300	8.414	13.291
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	75,5	71,9	70,9	71,0	72,1
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	66,8	61,5	60,2	60,0	61,3
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde (%)	31,3	36,3	38,1	38,2	36,8
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,61	1,94	1,72	1,71	1,64
Dekkingsratio	24,7	28,4	29,7	29,5	28,3
Onderpandratio	24	27,8	29,1	29,0	27,8

7.4.1 Investeringsprogramma 2026-2030

De komende 5 jaar is ruim 60 miljoen aan investeringen ingerekend waarvan 35 miljoen geïnvesteerd wordt in de nieuwbouw van 99 levensloopbestendige woningen en de sloop van 62 eengezinswoningen in de wijk Nieuwdorp.

7.4.2 Onzekere tijden

De huidige situatie in de wereld met oorlogen in Oekraïne en het Midden Oosten maakt de economische parameters waarmee gerekend is de komende jaren volatiel en leidt mogelijk er toe dat ons verdienmodel verder onder druk komt te staan. Dit laten ook de diverse scenario's die in de vastgestelde meerjarenbegroting zijn doorgerekend zien.

7.5 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald. Op basis van dit waarderingshandboek is Zaam Wonen met het volledige bezit in een krimpgebied verplicht om de full-versie taxatie toe te passen. Hierbij is het inschakelen van een externe taxateur verplicht. In de full-versie taxatie is het volgens het handboek mogelijk om op basis van toetsing door een externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van het handboek modelmatig vastgestelde waarde te komen. Deze aanpassingen zijn beperkt tot een twaalfstal in dit handboek gestelde vrijheidsgraden (o.a. markthuur, exit yield, leegwaarde, onderhoud en discontovoet). De door Zaam Wonen ingeschakelde externe taxateur heeft gekozen voor aanpassingen in de markthuur, leegwaarde, exit yield en discontovoet in een aantal waarderingscomplexen.

Na het toepassen van de full-taxatie komt de marktwaarde in verhuurde staat voor Zaam Wonen uit op € 383,1 miljoen. De beleidswaarde bedraagt € 260,4 miljoen.

Per 31 december 2025 is in totaal € 219 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: €204 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het door ons te voeren beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Ons bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het totale bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 120 miljoen. Dit impliceert dat 31% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Opbouw eigen vermogen, 2025

Eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat		€ 290.490
Af: Volkshuisvestelijke vermogensbestemming (marktwaarde in verhuurde staat -/- marktwaarde o.b.v. streefhuren en door-exploiteerscenario)	-25%	€ 72.966
Eigen vermogen minus volkshuisvestelijke vermogensbestemming		€ 217.524
Af: Beleidsmatige vermogensbestemming	-50%	€ 108.984
Bij: Aanpassing naar sociale discontovoet	27%	€ 59.262
Verwacht eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde		€ 167.802

Indien de marktwaarde in verhuurde staat bepaald wordt door de markthuur te vervangen door de lagere streefhuur en het gehele bezit door te exploiteren in plaats van uit te ponden komt de marktwaarde € 72.966.464 lager uit. Dit gedeelte van het eigen vermogen verbonden aan de volkshuisvestelijke bestemming (25%) achten wij dan ook niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar.

Het verwacht eigen vermogen op basis van beleidswaarde ligt lager (50%) dan het eigen vermogen minus de volkshuisvestelijke bestemming. Dit noemen we de beleidsmatige vermogensbestemming. Hierbij is sprake van hogere bedrijfslasten als gevolg van ons maatschappelijke karakter: inzet op gebied van leefbaarheid, buurtbemiddeling, verplichte woningtoewijzingen en de extra administratieve lasten als gevolg van de eisen op gebied van verslaglegging en verantwoording. Daarnaast zorgt de meer dan noodzakelijke inzet op onderhoud en verbetering van ons vastgoed voor een lagere beleidswaarde. Voorts vindt er dit jaar een correctie plaats op de discontovoet conform de nieuwe beleidswaarderegels (2.0). Deze correctie heeft een positief effect op de beleidswaarde van Zaam Wonen.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van woonstichting Zaam Wonen verklaart dat woonstichting Zaam Wonen in het verslagjaar 2025 haar middelen uitsluitend heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Stein, 23 juni 2026

Mariëlle Heuvelmans,

Directeur – bestuurder

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2025

Activa

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	375.246.972	354.359.163
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.861.883	6.399.611
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.977.841	2.776.880
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	172.524	5.970.236
Totaal van vastgoedbeleggingen	386.259.220	369.505.890
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.438.153	1.343.364
Totaal van materiële vaste activa	1.438.153	1.343.364
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	1.837.224	2.346.900
Totaal van financiële vaste activa	1.837.224	2.346.900
Totaal vaste activa	389.534.597	373.196.154
Vlottende activa		
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	214.999	196.754
Belastingen en premies sociale verzekeringen	309.633	315.350
Overige vorderingen	5.486	3.871
Overlopende activa	256.801	575.522
Totaal Vorderingen	786.919	1.091.497
Liquide middelen per 31 december (5)	1.174.494	4.194.579
Totaal vlottende activa	1.961.413	5.286.076
	391.496.010	378.482.230

Passiva

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
Eigen vermogen	(6)	
Herwaarderingsreserve	218.742.271	203.961.860
Overige reserve	71.748.558	88.344.727
Totaal van Eigen vermogen	290.490.829	292.306.587
Voorzieningen	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructurering	16.063.081	2.455.730
Overige voorzieningen	81.783	79.103
	16.144.864	2.534.833
Langlopende schulden	(8)	
Schulden aan overheid	1.100.821	1.224.715
Schulden aan banken	74.088.968	67.467.613
Agio leningen	1.504.555	1.738.623
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.572.829	2.429.285
	79.267.173	72.860.236
Kortlopende schulden	(9)	
Schulden aan overheid	123.894	123.832
Schulden aan banken	1.578.645	5.530.842
Schulden aan leveranciers	1.822.473	2.218.289
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	549.030	1.170.749
Overige schulden	31.414	11.285
Overlopende passiva	1.487.688	1.725.577
	5.593.144	10.780.574
	391.496.010	378.482.230

2. Winst- en verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	19.114.779	17.997.877
Opbrengsten servicecontracten	(11)	496.557	604.761
Lasten servicecontracten	(12)	-543.862	-432.372
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-1.583.353	-1.539.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-10.042.072	-9.554.632
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-1.630.588	-1.567.151
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.811.461	5.509.193
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	293.666	227.353
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-133.405	-158.334
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		160.261	69.019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-20.093.828	95.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	16.324.490	26.887.265
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(19)	57.417	84.273
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.711.921	27.066.773
Opbrengst overige activiteiten	(20)	352.438	307.803
Kosten overige activiteiten	(21)	-114.864	-308.352
Nettoresultaat overige activiteiten		237.574	-549
Overige organisatiekosten	(22)	-1.495.138	-1.135.052
Leefbaarheid	(23)	-185.647	-214.497
Bedrijfsresultaat		816.590	31.294.887
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(24)	202.023	-31.255
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	66.507	112.501
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-2.334.762	-2.000.517
Financiële baten en lasten		-2.066.232	-1.919.271
Resultaat voor belastingen		-1.249.642	29.375.616
Belastingen	(27)	-566.116	2.349.296
Resultaat na belastingen		-1.815.758	31.724.912

3. Kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025	2024
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Operationele ontvangsten</i>		
Huren	19.152.105	18.133.732
Vergoedingen	914.786	912.101
Overige bedrijfsontvangsten	2.150	3.997
Ontvangen interest	65.049	85.252
Saldo ingaande kasstromen	20.134.090	19.135.082
<i>Operationele uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-2.377.317	-2.383.478
Onderhoudsuitgaven	-10.024.685	-7.590.258
Overige bedrijfsuitgaven	-4.004.266	-3.579.531
Betaalde interest	-2.330.730	-1.760.179
Sectorspecifieke Heffing onafhankelijk van het resultaat	-45.850	-29.081
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-13.042	-18.572
Vennootschapsbelasting	-50.723	1.489.311
Saldo uitgaande kasstromen	-18.846.613	-13.871.788
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.287.477	5.263.294
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	293.666	226.045
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	293.666	226.045
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-912.585	-3.456.876
Verbeteruitgaven	-5.471.754	-18.288.006
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-257.523
Sloopuitgaven	-504.279	-193.582
Investeringen overig	-257.936	-149.969
Verwerving van materiële vaste activa	-7.146.554	-22.345.956
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.852.888	-22.119.911
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.852.888	-22.119.911
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>		
Nieuwe te borgen leningen	8.200.000	22.500.000

	2025	2024
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.596.473	-3.669.015
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-58.201	-57.555
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.545.326	18.773.430
Mutatie liquide middelen	-3.020.085	1.916.813
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	4.194.579	2.277.766
Balansmutatie geldmiddelen	-3.020.085	1.916.813
Liquide middelen per 31 december	1.174.494	4.194.579

4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

ALGEMEEN

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

Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Zaam Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 14021210), statutair gevestigd en kantoor houdende in Stein, zijn erop gericht mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector te huisvesten in vitale wijken en steden.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste schattingswijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen, effecten en schulden), als afgeleide instrumenten verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat en;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van woonstichting Zaam Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en het overige commercieel vastgoed (parkeergelegenheden).

Complexindeling

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

waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

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

- woongelegenheden;
- parkeergelegenheden.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de

activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoeten voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonstichting Zaam Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), 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 vanaf het ingeschatte moment van(huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonstichting Zaam Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woonstichting Zaam Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten en verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie.

De investeringen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs (inclusief toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering) danwel lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,32% (2024: 2,29%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor woonstichting Zaam Wonen geldende rente op langlopende leningen 3,12% onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief 25,8%.

Vlottende vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen per 31 december

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd van twaalf maanden en korter. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

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

Belastingen

Latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor woonstichting Zaam Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,10%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering inzake leningportefeuille, vastgoed bestemd voor verkoop, vastgoed bestemd voor sloop zonder vervangende nieuwbouw en fiscale afschrijvingspotentieel.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komend jaar wordt toegelicht onder de post kortlopende schulden. Voor extendible leningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. Embedded derivaten die onderdeel uitmaken van deze extendible leningen worden afgescheiden van het basiscontract en apart gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves. De volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestia-lening wordt als agio in de balans opgenomen en valt de komende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Zaam Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde 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

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

De maximale huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% voor de gereguleerde woningen. Voor geliberaliseerde woonruimte bedraagt dit maximum 4,1%. Woonstichting Zaam Wonen besloot in 2025 voor de geliberaliseerde woningen een maximale huurverhoging van 4,1% te hanteren. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Laster verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed.

Voorbeelden van overige activiteiten zijn bijdrage en kosten van zonnepanelen, serviceabonnement en glasfonds.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten. De volkshuisvestelijke bijdrage van de Vestia-ruil wordt eenmalig onder de overige organisatiekosten verantwoord.

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-enverliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winst-bestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die

optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van urenbesteding door het personeel ten aanzien van de verschillende bedrijfsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Rente ontvangsten en rente uitgaven worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Er is sprake van een verlicht regime, waardoor de balans niet wordt gescheiden;
- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5. Toelichting op de balans per 31 december 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	154.676.032	143.418.557	3.489.589	3.499.955
Herwaardering	190.920.852	164.704.996	2.612.169	2.103.206
Cumulatieve waardeveranderingen	8.762.279	8.762.279	297.853	297.853
Boekwaarde per 1 januari	354.359.163	316.885.832	6.399.611	5.901.014
<i>Mutaties</i>				
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.450.582	2.137.806	1.797	8.678
Aankoop	-	281.180	-	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-311.471	-18.888	-	-4.444
Desinvestering niet-gerealiseerde waardeverandering	-	-	-	-
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardingsprijs	-805.409	-26.353	-	-14.600
Desinvesteringen herwaarderingen	-1.467.629	-131.981	-	-45.065
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	5.175.467	8.883.730	982.254	-
Aanpassing marktwaarde herwaarderingen	15.846.269	26.347.837	478.221	554.028
Totaal mutaties 2025	20.887.809	37.473.331	1.462.272	498.597
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	161.185.201	154.676.032	4.473.640	3.489.589
Herwaarderingen	205.299.492	190.920.852	3.090.390	2.612.169
Cumulatieve waardeveranderingen	8.762.279	8.762.279	297.853	297.853
	375.246.972	354.359.163	7.861.883	6.399.611

Uitgangspunten marktwaarde

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

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de fullversie van het handboek is gehanteerd, is de marktwaarde gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)		Type	Bouwjaar
Sittard-Geleen	6121	Eengezinswoning	1920 – 1939
	6122	Meergezinswoning	1940 – 1959
	6123	Parkeerplaats	1960 – 1974
	6127	Garagebox	1975 – 1989
			1990 – 2004
			>= 2005
Stein	6171	Eengezinswoning	1940 – 1959
	6181	Meergezinswoning	1960 – 1974
		Parkeerplaats	1975 – 1989
		Garagebox	1990 – 2004
			>= 2005

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	3,00% - 17,25%
Standplaatsen	4,16% - 8,27%
Parkeergelegenheden	4,25% - 12,75%

Methoden

De marktwaarde is verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Standplaatsen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	
- Doorexplotatie EGW (€)	1.800 - 2.549
- Doorexplotatie MGW (€)	1.582 - 2.491
- Uitponden EGW (€)	1.267 - 1.785
- Uitponden MGW (€)	1.107 - 1.743
- Beheerkosten EGW (€)	569,07
- Beheerkosten MGW (€)	558,41
Aandeel administratief beheer	45%
Aandeel technische beheer	55%
Gemeentelijke OZB (% WOZ) Sittard - Geleen	0,1652%
Gemeentelijke OZB (% WOZ) Stein	0,1151%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag gereguleerde woningen vóór harmonisatie	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie, midden segment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie, hoog segment	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%

	2025
Huurderving (% van de huursom)	1%
Mutatieleegstand (in maanden) Gereguleerde woningen	0
Mutatieleegstand (in maanden) Geliberaliseerde woningen	3
Mutatieleegstand (in maanden) Verkoop	0
Juridische splitsingskosten per eenheid (€)	675,55
Technische splitsingskosten per eenheid (€)	N.V.T.
Verkoopkosten (van de leegwaarde)	1%

Parameters parkeergelegenheden	2025
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar (€)	70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar (€)	238,98
Beheerkosten parkeerplaatsen per jaar (€)	35,49
Beheerkosten garagebox per jaar (€)	48,51
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,23%
Juridische splitsingskosten parkeergelegenheden (per eenheid) (€)	675,55
Verkoopkosten per eenheid (€)	675,55
Mutatieleegstand in maanden	6

Overdrachtskosten:	
Overdrachtsbelasting	8,0%
Overige aankoopkosten	1%

Inschakeling taxateur

Er heeft voor het volledige bezit in 2025 een volledige taxatie plaatsgevonden. Taxatie vindt plaats door 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 woonstichting Zaam Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Markthuur(stijging)

Ten behoeve van de Full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactie-referenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. In de objectrapportage van de betreffende objecten zijn hiertoe referenties opgenomen. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld. De markthuur in de Basis-versie wordt door opdrachtgever ingevoerd en is conform opgave opdrachtgever bepaald aan de hand van de huidige huurinkomsten van de objecten. Het kan derhalve voorkomen dat de huurinkomsten niet in lijn liggen met de markthuur. Dit is hoofdzakelijk te verklaren door veranderende marktomstandigheden. Voor de objecten waar in de Full-versie is afgeweken van de Basis-versie kan worden gesteld dat de huurinkomsten conform taxateur niet in lijn liggen met de huidige markthuur.

Exit yield

Ten behoeve van de Full-versie is de Exit-Yield door taxateur in eerste instantie comparatief bepaald. Hierbij wordt uitvoerig gekeken naar verschillende objectkenmerken, zoals ligging, staat van onderhoud en aard van het object. De Exit-Yield is vervolgens vastgelegd in het rekenmodel van taxateur. De in het rekenmodel vastgestelde waarde en parameters worden vervolgens verwerkt in het VMS. In de Basis-versie wordt bij het bepalen van de Exit-Yield in mindere mate rekening gehouden met de in bovenstaande genoemde objectkenmerken. Dit blijkt uit de bandbreedte van de Exit-Yield uit de Basis-versie. Uit analyse door taxateur in het kader van de Full-versie blijkt dan dat de Exit-Yield onvoldoende aansluit bij het type object. Op basis hiervan kan de afwijking van de Basis-versie grotendeels verklaard worden.

Leegwaarde(stijging)

Ten behoeve van de Full-versie heeft de taxateur de leegwaarde comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactie-referenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. In de objectrapportage van de betreffende objecten zijn hiertoe referenties opgenomen. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de leegwaarde per object vastgesteld. De leegwaarde in de Basis-versie wordt door opdrachtgever ingevoerd en is conform opgave opdrachtgever bepaald aan de hand van de huidige WOZ - waarden van de objecten. Het kan derhalve voorkomen dat de WOZwaarden niet in lijn liggen met de leegwaarde. Voor de objecten waar in de Full-versie is afgeweken van de Basis-versie kan worden gesteld dat de leegwaarde conform taxateur niet in lijn liggen met geïndexeerde WOZ-waarde. Hiermee kan de afwijking van de Basis-versie grotendeels verklaard worden.

Disconteringsvoet

Ten behoeve van de Full-versie is de disconteringsvoet door taxateur in eerste instantie comparatief bepaald. Hierbij wordt uitvoerig gekeken naar verschillende objectkenmerken, zoals ligging, staat van onderhoud en aard van het object. De disconteringsvoeten zijn vervolgens vastgelegd in de rekenmodellen van de taxateur. Hierbij is deze in zijn geheel vastgesteld zonder onderscheid te maken in de diverse opslagen zoals het Handboek voorschrijft. Om de vertaling naar het handboek en TMS te maken is vervolgens per opslagcategorie de analyse gemaakt en is een uniforme verdeling gemaakt per type object en ligging. In de Basisversie wordt bij het bepalen van de disconteringsvoet in mindere mate rekening gehouden met de in bovenstaande genoemde objectkenmerken. Dit blijkt uit de bandbreedte van de disconteringsvoet uit de Basisversie. Uit analyse door taxateur in het kader van de Full-versie blijkt dat de disconteringsvoet onvoldoende aansluit bij het type object. Op basis hiervan kan de afwijking van de Basis-versie grotendeels verklaard worden.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatie- en verkoopkans is in beginsel bepaald middels een 5-jaars gemiddelde op basis van historische gegevens. Ten behoeve van

de Full-versie heeft de taxateur de mutatie- en verkoopkans aangepast indien deze naar inzicht van de taxateur hoger of lager dient te zijn dan het 5-jaars gemiddelde.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.

Verstekte zekerheden

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen". Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Verloopstaat Marktwaaarde 2024 - 2025

Het verloop van de marktwaaarde is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2024	354.359	6.400	360.759
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig	-2.273	-	-2.273
Nieuwbouw / aankoop / overig	1.673	1.078	2.751
Subtotaal voorraadmutaties	-600	1.078	478
Mutatie vastgoedgegevens			
Contractuur en leegstand	10.009	90	10.099
Maximale huur / Mutatiegraad doorexpluiten	-1.155	10	-1.145
WOZ-waarde	-859	-7	-866
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.659	-	3.659
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	11.654	93	11.747
Marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	65	-	65
Mutatiegraad uitponden	-1.141	-1	-1.142
Reguliere huurstijging	-4.129	-50	-4.179
Markthuurstijging	5.549	16	5.565
Leegwaarde	10.825	292	11.117
Leegwaardestijging	4.882	89	4.971
Splitsings- en verkoopkosten	-40	-8	-48
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.192	-47	-3.239
Beheerkosten	-636	-10	-646
Belastingen en verzekeringen	345	3	348
Disconteringsvoet	-10.444	-101	-10.545
Exit yield	7.750	108	7.858
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	9.834	291	10.125
Marktwaaarde 2025	375.247	7.862	383.109
Percentage marktwaaarde 2025 t.o.v. 2024	105,89%	122,84%	106,20%

WOZ-informatie:

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.653 (2024: 2.671) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 331 (2024: 327) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 1 januari 2025) van deze verhuureenheden bedraagt € 601 miljoen (2024: € 529 miljoen peildatum 1 januari 2024).

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 263.630.248.

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

	DAEB	niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 716	€ 1.100
- Meergezinswoningen	€ 652	€ 1.038
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.228	€ 1.242
Ingerekende onderhoudslasten per woning	€ 3.053	€ 3.100
Aantal verhuureenheden met EFG label	208	-

In de MJOB houdt Zaam Wonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Buitenschilderwerk	6 jaar
Binnenschilderwerk	10 jaar
Dakvervangingspan	50 jaar
Dakvervangingsplat	20 jaar
Voegwerk	50 jaar
Kozijnvervangings	50 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamer	25 jaar
Toilet	25 jaar
Cv-ketel	18 jaar
Garagepoorten	25 jaar
Zonwering	25 jaar

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woonstichting Zaam Wonen is als volgt:

Woonstichting Zaam Wonen maakt geen gebruik van tweehurenbeleid. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Woonstichting Zaam Wonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in

zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonstichting Zaam Wonen periodiek conditiemetingen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonstichting Zaam Wonen rekening met actuele prijspeil, uitgevoerde aanbestedingen waarvan we marktconforme prijzen hebben en nieuwe contracten die zijn afgesloten.

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

In de MJOB houdt Woonstichting Zaam Wonen rekening met de volgende cycli:

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

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB daar Woonstichting Zaam Wonen van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van Woonstichting Zaam Wonen
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG labels

Woonstichting Zaam Wonen heeft nog 208 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Beheerlasten en sociale disconteringsvoet

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks gepubliceerd door de Autoriteit Wonen. De hoogte van de gehanteerde disconteringsvoet 2025 bedraagt voor DAEB bezit 4,22% en voor niet-DAEB bezit 4,76%.

Sensitiviteitsanalyse

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 hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Uitgangspunten voor: 2025	
Disconteringsvoet	4,22% DAEB en 4,76% niet-DAEB
Streefhuur per maand	€ 691
Lasten onderhoud per woning	€ 3.053
Lasten beheer per woning	€ 1.229

Zekerheden en beperkingen

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 253.208.635. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 7.211.534.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de toekomstige onderhoudslasten van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.
- disconteringsvoet: inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.



Beleidswaarde

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2025	375.246.972	7.861.883
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	42.537.957	-286.539
Aanpassing naar huurbeleid	-114.567.255	-650.627
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Zaam Wonen	-84.149.832	-581.504
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer	-24.095.404	-157.667
Aanpassing naar sociale disconteringsvoet	58.236.197	1.025.988
Totaal aanpassingen	-122.038.337	-650.349
Beleidswaarde per 31 december 2025	253.208.635	7.211.534

De op- afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Hierbij wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario, derhalve wordt er geen rekening gehouden met een uitpondscenario en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

Hierbij wordt de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur ingerekend bij (huurders)mutaties.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Hierbij zijn de toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid en meerjaren onderhoudsbegroting van Zaam Wonen opgenomen. Tevens zijn de indirecte toerekeningen (conform functionele toedeling) aan onderhoudslasten hierin meegenomen.

De gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 3.053. Dit in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Hierbij worden de toekomstige verhuur en beheerslasten (conform de meerjarenbegroting) in plaats van de marktconforme lasten ingerekend.

Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Zaam Wonen. De gemiddelde beheersnorm bedraagt € 1.229.

Opslag disconteringsvoet:

De disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en wordt jaarlijks voorgeschreven. De gehanteerde disconteringsvoet voor boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor DAEB bezit en 4,76% voor het niet-Daeb bezit.

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -27.912.699
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16.866.076
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -10.498.725
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -10.498.725

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.585.936	1.585.936	5.970.236	2.107.353
Cumulatieve waardeveranderingen	1.190.944	895.991	-	-
Boekwaarde per 1 januari	2.776.880	2.481.927	5.970.236	2.107.353
<i>Mutaties</i>				
Investeringskosten	-	-	6.362.789	19.698.997
Afboekingskosten	-	-	-22.665	-387.135
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-	-6.157.722	-9.164.910
Terugneming waardeverminderingen ten gunste van het eigen vermogen	200.961	294.953	-	-
Toegerekende kosten	-	-	172.227	186.500
Ten laste van de voorziening Onrendabele investeringen en herstructureringskosten	-	-	-6.152.341	-6.470.569
Totaal mutaties	200.961	294.953	-5.797.712	3.862.883
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.585.936	1.585.936	172.524	5.970.236
Cumulatieve waardeveranderingen	1.391.905	1.190.944	-	-
Boekwaarde per 31 december	2.977.841	2.776.880	172.524	5.970.236

Bij de contracten gebaseerd op het "Terugkoopplicht"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 30%. Daarnaast heeft Zaam Wonen een terugkoopplicht.

Het aandeel van Zaam Wonen in de waardeontwikkeling van de woningen is 50% in 2025 en 50% in 2024. In 2025 zijn geen woningen teruggekocht (2024: geen woningen).

Ultimo 2025 zijn nog 16 woningen (2024: 16 woningen) verkocht onder voorwaarden.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de ontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen, zoals gepubliceerd door het kadaster. De index is een gezamenlijke uitgave van het Kadaster en het CBS.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

De investeringen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bestaan uit de ontwikkelingsprojecten Nieuwdorp en diverse kosten voor voorbereidende projecten. Het betreft hier onderzoekskosten, begeleiding externe adviseur.

Onderstaand een uitsplitsing van de DAEB en niet-DAEB investeringen:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB		niet-DAEB		MOG	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	4.930.428	1.931.579	947.240	175.774	92.568	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	4.930.428	1.931.579	947.240	175.774	92.568	-
<i>Mutaties</i>						
Investeringsen	6.020.935	18.818.439	301.360	789.953	40.494	90.605
Afboeking kosten herstructurering Nieuwdorp	30.113	-362.687	-	-21.652	-	-411
Afboeking geannuleerde projecten	-52.778	-2.385	-	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-5.175.468	-9.164.910	-982.254	-	-	-
Toegerekende kosten	164.326	180.961	4.467	3.165	3.434	2.374
Ten laste van de voorziening Onrendabele investeringen en herstructureringen	-5.745.032	-6.470.569	-270.813	-	-136.496	-
Totaal mutaties	-4.757.904	2.998.849	-947.240	771.466	-92.568	92.568
<i>Boekwaarde per 31 december</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	172.524	4.930.428	-	947.240	-	92.568
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	172.524	4.930.428	-	947.240	-	92.568

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	3.705.395	3.616.907
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.362.031	-2.210.498
Boekwaarde per 1 januari	1.343.364	1.406.409
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	262.648	101.988
Aanschafwaardewaarde desinvesteringen	-705	-13.500
Afschrijving desinvesteringen	167	10.500
Afschrijvingen	-167.321	-162.033
Totaal mutaties boekjaar	94.789	-63.045
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardingsprijs	3.967.338	3.705.395
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.529.185	-2.362.031
Boekwaarde per 31 december	1.438.153	1.343.364

Afschrijvingen

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Omschrijving	Type afschrijving	Afschrijvingstermijn
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen	
Installaties	lineair	18 jaar
Inventaris	lineair	3-5-10-15 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2025:

Beschikbare voorwaardse Verliescompensatie	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	2.137.585	47.729
Mutatie in het boekjaar	-321.451	2.089.856
Stand per 31 december	1.816.134	2.137.585

Op basis van de opgestelde VPB 2025 (nog niet vastgesteld door de Belastingdienst) heeft Zaam Wonen de beschikking over een compensabel verlies van € 7.039.000. Verwacht wordt dat dit compensabel naar de toekomst toe verrekend kan worden.

Latente belasting afschrijvingspotentieel	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	196.613	204.686
Mutatie in het boekjaar	-193.753	-8.073
Stand per 31 december	2.860	196.613

De latentie als gevolg van fiscaal afschrijvingspotentieel ontstaat alleen indien de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde en de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde (marktwaarde). Indien deze situatie zich voordoet dient een latentie gevormd te worden voor het kleinste van de volgende twee verschillen:

- Fiscale boekwaarde - Fiscale bodemwaarde
- Fiscale boekwaarde - commerciële boekwaarde (marktwaarde)

De fiscale bodemwaarde wordt bepaald rekening houdend met de WOZ-waarde per balansdatum. De latentie wordt tegen de contante waarde berekend (2,29%) rekening houdend met de resterende fiscale levensduur en een lineaire afschrijving.

Latente belastingvordering als gevolg van verschil commercieel en fiscale waarde leningportefeuille	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	12.702	9.639
Mutatie in het boekjaar	5.528	3.063
Stand per 31 december	18.230	12.702

Latente belastingverplichting leningportefeuille	
Commerciële waarde leningportefeuille per 31 december	€76.892.328
Fiscale waarde leningportefeuille per 31 december	€76.818.431
	€73.897
Contante waarde verschil (netto-disconteringsvoet van 2,32%)	€70.659
Latentie (huidig tarief vennootschapsbelasting 25,8%)	€18.230

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 18.230.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 374 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Huurdebiteuren	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren	447.921	438.416
Voorziening wegens oninbaarheid	-232.922	-241.662
Saldo per 31 december	214.999	196.754

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,86% van de nettojaarhuur (2024: 1,01%).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	241.662	207.016
Dotatie ten laste van de exploitatie	57.354	57.211
Afgeboekte oninbare posten	-66.094	-22.565
Saldo per 31 december	232.922	241.662

	2025	2024
	€	€
Zittende huurders:		
- te vorderen huren	106.388	86.261
- te vorderen herstelkosten	11.876	4.891
- te vorderen servicekosten	16.971	18.789
- te vorderen vervolgingskosten	2.124	6.259
	137.359	116.200
Vertrokken huurders:		
- te vorderen huren	72.935	73.493
- te vorderen herstelkosten	221.342	238.679
- te vorderen servicekosten	1.306	1.249
- te vorderen vervolgingskosten	14.979	8.795
	310.562	322.216
Totale vordering	447.921	438.416
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-232.922	-241.662
Stand per 31 december	214.999	196.754

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	309.633	315.350
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting 2025	-11.065	-
Vennootschapsbelasting 2024	50.900	50.900
Vennootschapsbelasting 2023	269.798	264.450
	309.633	315.350

Overige vorderingen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen	5.486	3.871

Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Nog te ontvangen rente	10.500	41.088
Te ontvangen creditfacturen	279	262.617
Nog te ontvangen verzekeringsuitkering inzake schade	-	14.457
Vooruitbetaalde ziektekostenverzekering	44.392	42.340
Overige overlopende activa	201.630	215.020
Totaal overlopende activa	256.801	575.522

5. Liquide middelen per 31 december

Kas	59	59
Rekeningcourant Rabobank	65.914	65.768
Rekeningcourant Rabobank Ideal	2.395	1.308
Bedrijfsspaarrekening Rabobank	436.507	1.868.577
Beleggersrekening Rabobank	327.659	1.846.636
Rekeningcourant BNG Bank	341.960	412.231
	1.174.494	4.194.579

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van woonstichting Zaam Wonen.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	175.106.690	2.431.844	895.991	178.434.525
Mutatie herwaardering VOV	-	-	294.953	294.953
Realisatie uit hoofde van verkoop	-131.981	-	-	-131.981
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-45.065	-	-45.065
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	24.886.302	523.126	-	25.409.428
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-	-	-
Stand per 31 december 2024	199.861.011	2.909.905	1.190.944	203.961.860
Stand per 1 januari 2025	199.861.011	2.909.905	1.190.944	203.961.860
Mutatie herwaardering VOV	-	-	200.961	200.961
Realisatie uit hoofde van verkoop	-117.499	-	-	-117.499
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.350.131	-	-	-1.350.131
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	15.608.707	478.221	-	16.086.928
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-39.848	-	-	-39.848
Stand per 31 december 2025	213.962.240	3.388.126	1.391.905	218.742.271

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	203.961.860	178.434.525
Mutatie herwaardering VOV	200.961	294.953
Realisatie uit hoofde van verkoop	-117.499	-131.981
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.350.131	-45.065
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	16.086.928	25.409.428
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-39.848	-
Stand per 31 december	218.742.271	203.961.860

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complex-niveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Overige reserves	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	88.344.727	82.147.146
Resultaatbestemming boekjaar	-1.815.758	31.724.912
Mutatie herwaarderingsreserve VOV	-200.961	-294.953
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	117.499	131.981
Realisatie uit herwaarderingsreserve (sloop)	1.350.131	45.069
Mutatie herwaarderingsreserve	-16.047.080	-25.409.428
Stand per 31 december	71.748.558	88.344.727

Woonstichting Zaam Wonen heeft in haar statuten geen nadere bepalingen opgenomen omtrent de bestemming van het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024:

De jaarrekening 2024 van woonstichting Zaam Wonen is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 juni 2025.

De vergadering heeft de bestemming van het resultaat ad € 31.724.912 vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025:

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van -€ 1.815.758 ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

7. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen	16.063.081	2.455.730

In 2025 zijn verplichtingen aangegaan voor verbeteringen die onrendabel zijn.

Onrendabele investeringen en herstructureringen	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	2.455.730	9.477.065
Dotatie	18.771.980	2.646.150
Mutatie	-6.463.812	-6.498.800
Aanpassing dotatie	1.299.183	-3.168.685
Stand per 31 december	16.063.081	2.455.730

De bovenstaande voorziening is gevormd voor onderstaande projecten waarvan de feitelijke verplichtingen in of voor 2025 zijn aangegaan.

Specificatie Onrendabele investeringen en herstructureringen:

2024

	Stand per 1 januari	Dotatie	Aanpassing dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december
Herstructurering Nieuwdorp Tranche 1	-	-	-1.291.279	-266.992	-
Herstructurering Nieuwdorp Tranche 2	2.661.358	-	-634.067	-2.027.291	-
Herstructurering Nieuwdorp Tranche 3	5.229.204	-	-1.243.339	-3.985.865	-
Sloop Vlek 1	-	2.248.486	-	-190.420	2.058.066
Verbeteringen	28.232	397.664	-	-28.232	397.664
Totaal	7.918.794	2.646.150	-3.168.685	-6.498.800	2.455.730

2025

	Stand per 1 januari	Dotatie	Aanpassing dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december
Sloop Vlek 1	2.058.066	-	1.385.376	-2.284.417	1.159.025
Sloop Vlek 2	-	4.598.451	-	-23.255	4.575.196
Nieuwbouw vlek 2	-	3.602.784	-	-528.435	3.074.349
Nieuwbouw vlek 3	-	7.671.980	-	-2.834.050	4.837.930
Groene long	-	2.300.669	-	-482.184	1.818.485
Verbeteringen	397.664	598.096	-86.193	-311.471	598.096
Totaal	2.455.730	18.771.980	1.299.183	-6.463.812	16.063.081

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	79.103	76.803
Dotatie	11.562	10.800
Onttrekking	-8.882	-8.500
Stand per 31 december	81.783	79.103

De overige voorzieningen hebben betrekking op het loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is gevormd op basis van de van toepassing zijnde regelgeving zoals opgenomen in de cao-Woondiensten. Aangezien het moment waarop deze voorziening zal aflopen onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd. Ten aanzien van deze voorziening is niet aan te geven welk deel in de toekomst zal komen te vervallen.

8. Langlopende schulden

Schulden aan overheid

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Schulden/leningen overheid	1.100.821	1.224.715
Schulden/leningen kredietinstellingen	74.088.968	67.467.613
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.572.829	2.429.285
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	229.264	431.287
Agio Vestia lening	1.275.291	1.307.336
Totaal per 31 december	79.267.173	72.860.236

Schulden/leningen overheid	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	1.348.547	1.572.748
Aflossing	-123.832	-224.201
Stand per 31 december	1.224.715	1.348.547
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-123.894	-123.832
Langlopend deel per 31 december	1.100.821	1.224.715

Schulden/leningen aan banken	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	72.998.455	53.983.661
Nieuwe lening	8.200.000	22.500.000
Aflossing	-5.530.842	-3.485.206
Stand per 31 december	75.667.613	72.998.455
	-1.578.645	-5.530.842
Langlopend deel per 31 december	74.088.968	67.467.613

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo boekjaar circa 3,12% (2024: circa 3,08 %).

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het annuïteiten-lineaire-systeem.

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherziening en naar resterende looptijd.

Rente-percentage	€	Renteherzienings-periode	€	Resterende-looptijd	€
< 1%	7.717.247	van 0 tot 6 maanden	3.445.329	van 0 tot 1 jaar	2.502.539
1% - 2%	0	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 1 tot 5 jaar	21.997.686
2% - 3%	22.386.994	van 1 tot 5 jaar	4.031.639	van 5 tot 10 jaar	27.908.787
3% - 4%	33.479.100	van 5 tot 10 jaar	2.136.173	van 10 tot 15 jaar	12.485.417
4% - 5%	5.755.341	>= 10 jaar	889.409	van 15 tot 20 jaar	2.822.540
5% - 6%	5.299.914	geen aanpassing	66.389.778	> 20 jaar	9.175.359
> 6%	2.253.732				
	76.892.328		76.892.328		76.892.328

	2025	2024
	€	€
Marktwaarde per 31 december	77.484.000	81.363.000

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen het actuele rentetarief.

De marktwaarde van de leningen is gepresenteerd volgens de dirty-methode (inclusief opgelopen rente).

Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 76.329.000 (2024: € 72.925.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De marktwaarde van deze geborgde leningen bedraagt € 80.263.000.

Voor een schuldrestant ad € 1.363.000 (2024: € 1.422.000) zijn er garanties door overheden verstrekt.

WSW obligoverplichting

Per 31 december 2025 heeft woonstichting Zaam Wonen een gecommiteerd obligo ten bedrage van € 1.897.000 (ultimo 2024: € 1.407.000).

Agio leningen

Extendible leningen	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	431.287	400.032
Mutatie	-202.023	31.255
Langlopend deel per 31 december	229.264	431.287

Onder de leningen is een zogenaamde extendible lening opgenomen voor een bedrag van € 1,630 miljoen. Bij deze lening betaalt woonstichting Zaam Wonen gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft woonstichting Zaam Wonen aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak (16-7-2027) te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald (4,6%) of dat er een variabele rente (12 mnds euribor zonder opslag) wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze lening alsmede de reële waarde van de optie voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Ingangsdatum	Aflosswijze	Rente% rentetijdvak 1	Rente% rentetijdvak 2	Restant looptijd	Einddatum
24.02.66.242	16-07-2007	annuïtair	4,425	4,6	32	17.07.2056

Lening	Schuldrest 31-12-2025	Reële waarde optie (* € 1)
24.02.66.242	€1.510.789	€ -229.264

Agio Vestia-lening		
Stand per 1 januari	1.307.336	1.339.212
Mutatie boekjaar	-32.045	-31.876
Langlopend deel per 31 december	1.275.291	1.307.336

De leningruil van de Vestia-lening leidt ertoe dat de lening op niet-marktconforme voorwaarden is aangegaan, uit volkshuisvestelijk motief. De lening is tegen reële waarde in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio.

De marktrente voor een 40 jarige fixe lening bedraagt 0,535%. De rente van de vestia-lening bedraagt 4,86%.

Dit resulteert in een volkshuisvestelijke bijdrage van € 1.402.454.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.429.285	2.218.605
Vermeerderingen / verminderingen	143.544	210.680
Langlopend deel per 31 december	2.572.829	2.429.285

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting.

Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Het aantal woningen overgedragen aan derden onder een VOV regeling bedraagt ultimo 2025 16 (2024: 16). Indien deze woningen aan Zaam Wonen worden aangeboden, dan hebben wij een terugkoopplicht waarbij de waardeontwikkeling van deze woningen voor 50% voor rekening van Zaam Wonen komt. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder de materiële vaste activa "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

9. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan overheid	123.894	123.832
Schulden aan banken	1.578.645	5.530.842
	1.702.539	5.654.674

Zaam Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 2.400.000 (2024: € 2.400.000). Deze faciliteit is op balansdatum niet benut.

Schulden aan leveranciers	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Nieuwbouwcrediteuren	940.687	20.034
Onderhoudscrediteuren	700.122	1.985.402
Overige	181.664	212.853
	1.822.473	2.218.289

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Omzetbelasting	435.330	1.051.422
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	84.507	90.266
Pensioenen	29.193	29.061
	549.030	1.170.749

Overige schulden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Nog te verrekenen servicekosten huurders	16.554	-
Verhuurderbijdrage	14.860	11.285
	31.414	11.285

Overlopende passiva	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Reservering vakantierechten	157.579	149.303
Niet-vervallen rente	1.049.271	1.046.860
Vooruitontvangen huur	141.810	160.404
Vooruitontvangen huur gemeente Stein	-	8.076
Nog te ontvangen onderhoudsfacturen	40.826	248.666
Controle jaarrekeningen en (fiscaal) advieswerkzaamheden	44.821	41.978
Overig	53.381	70.290
	1.487.688	1.725.577

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Nieuwbouw en sloop

Voor de realisatie van nieuwbouwprojecten resteert aan verplichtingen ultimo 2025 € 17.765.845 (2024: € 946.139).

Voor sloop resteert aan verplichtingen ultimo 2025 € 86.710 (2024: € 449.492).

Planmatig onderhoud - Verbeteringen

Zaam Wonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2025 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 213.874 (2024: € 451.563).

Voor een bedrag van € 1.190.391 (2024: € 397.664) zijn verplichtingen aangegaan voor verbeteringen.

Voor de herstructurering van de 154 woningen in Nieuwdorp staat aan verplichtingen open ultimo 2025 ad € 40.482 (2024: € 4.221.033).

Gecommitteerd obligo WSW

De zekerheidsstructuur van WSW is in 2021 aangepast. Als gevolg hiervan heeft Zaam Wonen per 30 november 2021 een obligolening met variabele hoofdsom afgesloten bij de BNG Bank. De obligolening bedraagt per 31 december 2025 € 1.897.000 (2024 € 1.407.000). De obligolening is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur van WSW. Deze lening wordt opgenomen als WSW grote aanspraken heeft van corporaties die in financiële problemen zijn. Per 31 december 2025 heeft Zaam Wonen/WSW geen aanspraak gemaakt op deze lening. Afhankelijk van de door WSW geborgde leningportfeuille wijzigt de hoogte van de hoofdsom van de obligolening.

Volmacht WSW

Op 3 december 2013 heeft woonstichting Zaam Wonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 601 miljoen (peildatum 1 januari 2025).

SPW

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woonstichting Zaam Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Woonstichting Zaam Wonen heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

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 dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche 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.

Generieke renteaftrekbeperking art. 15b Wet vpb (ATAD)

Vanuit de sector bestaan grote bezwaren tegen de ATAD-renteaftrekbeperking, omdat woningcorporaties oneigenlijk hard worden geraakt door belastingheffing die eigenlijk niet voor hen bedoeld is. De ATAD-wetgeving is namelijk bedoeld om belastingontwijking van multinationals tegen te gaan. Meerdere woningcorporaties hebben bezwaar aangetekend tegen definitieve aanslagen vennootschapsbelasting waarin de ATAD-renteaftrekbeperking is toegepast. De Belastingdienst heeft aangekondigd binnenkort alle bezwaarschriften worden afgewezen, waarna een beroepsprocedure zal volgen. De hoofdlijn in de argumentatie in deze komende procedure is dat de wetgever bij de invoering van de ATAD-renteaftrekbeperking geen uitzondering heeft gemaakt voor woningcorporaties en dat dit getoetst zou moeten worden aan Europese rechtsbeginselen.

Zaam Wonen heeft bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen vennootschapsbelasting 2021 tot en met 2023. Onlangs heeft de Belastingdienst het bezwaarschrift tegen het oudste jaar afgewezen. Zaam Wonen heeft besloten om tegen deze uitspraak op bezwaar beroep in te stellen bij de Rechtbank. Deze procedure zal binnenkort worden opgestart.

Zaam Wonen acht de kans dat ze in (beroeps)procedure geheel in het gelijk zal worden gesteld minder dan 50%. Daarom is in de fiscale positie 2025 uitgegaan van de situatie dat de generieke renteaftrekbeperking van toepassing is.

6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	18.922.742	18.001.633
Huuropbrengsten modelwoning en tijdelijke verhuur	35.246	34.713
Huurderving wegens leegstand	-186.571	-292.662
Huurderving wegens huurgewinning	-1.368	-43.726
Mutatie voorziening voor dubieuze huurdebiteuren	-57.354	-57.211
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	18.712.695	17.642.747
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	293.153	250.425
Onroerende zaken niet zijnde woningen	114.076	109.644
Huurderving wegens leegstand	-5.145	-4.939
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	402.084	355.130
Totaal huuropbrengsten	19.114.779	17.997.877

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,1% (1 juli 2024: 4,52%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 4,1% (1 juli 2024: 4,45%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,97% (1 juli 2024: 5,09%).

	2025	2024
	€	€
Gemeente Sittard - Geleen	6.153.000	5.830.000
Gemeente Stein	13.019.000	12.225.000

11. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Woningen en woongebouwen	566.217	522.824
Vergoedingsderving wegens leegstand	-3.522	-4.532
Correctie afrekening servicekosten voorgaand boekjaar	-49.584	56.218
Te verrekenen met huurders	-16.554	30.251
	496.557	604.761

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

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

12. Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	543.862	432.372

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende personeelskosten	811.706	760.997
Toegerekende overige organisatiekosten	508.426	414.280
Toegerekende afschrijvingen	58.094	59.486
Toerekening overige	205.127	304.527
	1.583.353	1.539.290

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

Lonen, salarissen en sociale lasten	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	1.849.704	1.833.457
Ontvangen ziekengeld	-54.536	-34.692
Pensioenlasten	237.622	216.062
Sociale lasten	305.074	291.224
	2.337.864	2.306.051

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 31 werknemers in dienst (2024: 30). Dit aantal is in onderstaande tabel verder onderverdeeld naar aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: -).

Personeelsleden	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg:</i>		
Directie	1,08	1,17
Beleidsondersteuning	0,22	1,42
Vastgoed & Bedrijfsvoering	14,72	13,92
Wonen	10,23	9,75
	26,25	26,26

Toerekening organisatiekosten	2025	2024
	€	€
Overige personeelskosten	487.470	311.958
Huisvestingskosten	109.872	89.871
Bestuurskosten	84.580	116.825
Algemeen beheer en administratiekosten	957.829	784.522
Toe te rekenen organisatiekosten	1.639.751	1.303.176

Organisatiekosten toegerekend aan:	2025	2024
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	508.425	414.280
Onderhoudskosten	271.649	241.685
Overige organisatiekosten	804.547	597.563
Leefbaarheid	55.130	49.648
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.639.751	1.303.176

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.295.561	1.326.896
Onderhoudslasten (cyclisch en energetisch)	7.706.393	7.155.791
Toegerekende personeelskosten	642.913	760.997
Toegerekende overige organisatiekosten	271.649	241.685
Toegerekende afschrijvingen	46.013	40.583
Overige toegerekende kosten	79.543	28.680
	10.042.072	9.554.632

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Belastingen	1.425.500	1.355.823
Heffingen	41.338	37.236
Verzekeringen	61.223	59.343
Overige directe lasten	102.527	114.749
	1.630.588	1.567.151

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2025	2024
	€	€
Materiële vaste activa	167.321	162.035
	167.321	162.035

	2025	2024
	€	€
TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	5.811.461	5.509.193

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte sociaal vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)	2025	2024
	€	€
Verkoopopbrengsten	294.500	230.000
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-133.405	-158.334
Direct toerekenbare kosten	-834	-2.647
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	160.261	69.019

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2024: 1 woningen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 117.449.

	2025	2024
	€	€
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	160.261	69.019

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Correctie voorziening voorgaande jaren	-1.299.183	3.173.585
Afboeking onderzoekskosten geannuleerde projecten	-52.778	-2.385
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-18.771.980	-3.030.900
Onrendabele investeringen brandpaden en voortuinen	30.113	-
Realisatie sloop parkeergelegenheden	-	-45.065
	-20.093.828	95.235

Voor een de toelichting op de totstandkoming van de Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen stijging marktwaarde DAEBvastgoed in exploitatie	15.886.117	26.347.836
Niet gerealiseerde waardeveranderingen daling marktwaarde DAEBvastgoed in exploitatie	-39.848	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen stijging niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	478.221	539.429
	16.324.490	26.887.265

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	200.961	294.953
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-143.544	-210.680
	57.417	84.273

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa en de langlopende schulden.

	2025	2024
	€	€
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.711.921	27.066.773

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Vergoeding bijdrage zonnepanelen en schuttingen	268.172	225.248
Vergoeding bijdrage serviceabonnement en glasfonds	83.919	82.092
Overige bedrijfsopbrengsten	347	463
	352.438	307.803

21. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Lasten serviceabonnement en glasfonds	114.864	308.352
	114.864	308.352

22. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende personeelskosten	774.300	645.694
Toegerekende beheerkosten	804.726	597.564
Toegerekende afschrijvingen	55.417	53.962
Toegerekende overige bedrijfsopbrengsten	-173.870	-191.249
Heffing AW	14.948	13.021
Obligoheffing WSW	19.617	16.060
	1.495.138	1.135.052

Accountants honoraria	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	71.747	65.805
Fiscale advisering	5.424	7.173
	77.171	72.978

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Zaam Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.

23. Leefbaarheid

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheid (niet cyclisch)	13.776	18.572
Toegerekende personeelskosten	108.944	138.363
Toegerekende beheerkosten	55.130	49.648
Toegerekende afschrijvingen	7.797	8.004
Overige	-	-90
	185.647	214.497

Financiële baten en lasten**24. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

	2025	2024
	€	€
Waardeverandering verplichtingen u.h.v. extendible leningen	202.023	-31.255

25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	€	€
Rente uitgezette liquide middelen	34.462	80.625
Agio Vestia lening	32.045	31.876
	66.507	112.501

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€	€
Rentelasten leningen overheid en banken	-2.309.112	-1.985.174
Overige rentelasten	-25.650	-15.343
	-2.334.762	-2.000.517

27. Belastingen**Schattingen**

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	-395.176	2.137.585
Vennootschapsbelasting over voorgaande jaren	17.285	216.721
Mutatie latente belastingvordering	-188.225	-5.010
	-566.116	2.349.296

Het toepasbare tarief van de actuele vennootschapsbelasting is 25,8%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-1.249.642
Bij:	
Vershil afschrijvingen	55.364
Vrijval disagio	6.725
Rente projecten in ontwikkeling	29.029
Gemengde kostenafrek	7.226
Doorberekende algemene kosten projecten in ontwikkeling	85.975
Dotatie onrendabele top	20.041.050
Niet aftrekbare rentelasten a.g.v. ATAD	1.249.387
	21.474.756
Af:	
Fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-54.053
Mutatie marktwaarde	-16.324.492
Fiscale toevoeging HIR	-129.910
Fiscaal resultaat verkopen	-30.391
Fiscaal meer afgeboekte kosten niet doorgedane projecten	-533
Onderhoud	-1.797.476
Waardemutatie VOV	-57.417
Onderhoud kantoor	-24.751
Niet aftrekbare rentelasten extendible lening	-202.023
KOR	-19.668
	-18.640.714
Fiscaal resultaat 2025	1.584.400
Af: Verliesverrekening	-1.292.200
Belastbaar bedrag 2025	292.200

De nog te ontvangen belasting over het jaar 2022 a.g.v. achterwaartse verliescompensatie VPB 2023 bedraagt € 269.798. De nog te vorderen belasting over het jaar 2024 bedraagt € 50.900. Op basis van de fiscale positie 2025 zal er over 2025 nog € 11.065 aan vennootschapsbelasting betaald moeten worden. De aangiften vennootschapsbelastingen zijn tot en met 2023 ingediend. Tot en met 2023 zijn definitieve aanslagen opgelegd. De aangifte over 2024 is in april 2026 ingediend.

7. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Toelichting op de kasstromen

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

Samenstelling geldmiddelen

	€
Liquide middelen/Geldmiddelen per 31 december 2024	4.194.579
Balansmutatie geldmiddelen in 2025	-3.020.085
Liquide middelen/Geldmiddelen per 31 december 2025	1.174.494

Alle per 31 december 2025 aanwezige geldmiddelen staan ter vrije beschikking.

Overige informatie

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	18.712.695	402.084	17.642.746	355.131
Opbrengsten servicecontracten	489.281	7.276	589.509	15.251
Lasten servicecontracten	-529.841	-14.021	-422.557	-9.815
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.537.874	-45.479	-1.500.272	-39.018
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.011.297	-30.775	-9.481.369	-73.262
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.612.283	-18.305	-1.549.212	-17.940
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.510.681	300.780	5.278.845	230.347
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	293.666	-	227.353	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-133.405	-	-158.334	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	160.261	-	69.019	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.504.154	-589.674	160.495	-20.196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.846.269	478.221	26.347.836	494.364
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	57.417	-	84.273	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.600.468	-111.453	26.592.604	474.168
Opbrengst overige activiteiten	350.607	1.831	306.189	1.614
Kosten overige activiteiten	-113.281	-1.583	-308.007	-345
Nettoresultaat overige activiteiten	237.326	248	-1.818	1.269
Overige organisatiekosten	-1.450.173	-44.965	-1.099.053	-36.000
Leefbaarheid	-180.078	-5.569	-208.062	-6.435
Bedrijfsresultaat	677.549	139.041	30.631.535	663.349
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	202.023	-	-31.255	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64.511	1.996	110.082	2.419
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.334.762	-	-2.000.334	-183
Financiële baten en lasten	-2.068.228	1.996	-1.921.507	2.236
Resultaat voor belastingen	-1.390.679	141.037	28.710.028	665.585
Belastingen	-554.778	-11.338	2.278.667	70.629
Resultaat na belastingen	-1.945.457	129.699	30.988.695	736.214

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren	18.750.294	401.811	17.776.330	357.402
Vergoedingen	902.164	12.622	895.236	16.865
Overige bedrijfsontvangsten	2.145	5	3.862	135
Ontvangen interest	63.098	1.951	82.694	2.558
Saldo ingaande kasstromen	19.717.701	416.389	18.758.122	376.960
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-2.305.997	-71.320	-2.311.974	-71.504
Onderhoudsuitgaven	-9.975.817	-48.868	-7.552.962	-37.296
Overige bedrijfsuitgaven	-3.917.103	-87.163	-3.511.476	-68.055
Betaalde interest	-2.330.730	-	-1.760.179	-
Sectorspecifieke Heffing onafhankelijk van het resultaat	-45.063	-787	-28.690	-391
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-12.651	-391	-18.487	-85
Vennootschapsbelasting	-49.201	-1.522	1.444.632	44.679
Saldo uitgaande kasstromen	-18.636.562	-210.051	-13.739.136	-132.652
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.081.139	206.338	5.018.986	244.308
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	293.666	-	226.045	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	293.666	-	226.045	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-711.402	-201.183	-2.683.397	-773.479
Verbeteruitgaven	-5.469.956	-1.798	-18.283.562	-4.444
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-257.523	-
Sloopuitgaven	-504.279	-	-172.453	-21.129
Investerings overig	-250.199	-7.737	-149.969	-
Verwerving van materiële vaste activa	-6.935.836	-210.718	-21.546.904	-799.052
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.642.170	-210.718	-21.320.859	-799.052
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.642.170	-210.718	-21.320.859	-799.052
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	8.200.000	-	22.500.000	-

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.596.473	-	-3.669.015	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-58.201	-	-57.555	-
Tussentelling uitgaande kasstromen	-5.654.674	-	-3.726.570	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.545.326	-	18.773.430	-
Mutatie liquide middelen	-3.015.705	-4.380	2.471.557	-554.744

WNT-verantwoording 2025 Woonstichting Zaam Wonen

De WNT is van toepassing op Woonstichting Zaam Wonen. Het voor Woonstichting Zaam Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 €180.000 (bezoldigingsklasse E voor woningcorporaties).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking van de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025

bedragen x € 1	K.A.G. Smitsmans	M.C.E. Heuvelmans
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-1	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€11.826	€126.996
Beloningen betaalbaar op termijn	€1.860	€19.134
<i>Subtotaal</i>	<i>€13.686</i>	<i>€146.130</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€15.288	€180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€13.686	€146.130
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vorderen wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	K.A.G. Smitsmans	M.C.E. Heuvelmans
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12	15-11 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€142.905	€15.386
Beloningen betaalbaar op termijn	€22.580	€2.475
<i>Subtotaal</i>	<i>€165.485</i>	<i>€17.861</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€170.000	€21.830
Bezoldiging	€165.485	€17.861

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Woonstichting Zaam Wonen heeft geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x € 1	A.J. van der Plas	J.M.J. Bovens	C.J.M. Werts	C.A.P.M. Cornips	R. Knops
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€21.005	€14.003	€14.003	€14.003	€14.003
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€27.000	€18.000	€18.000	€18.000	€18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€21.005	€14.003	€14.003	€14.003	€14.003
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	A.J. van der Plas	J.M.J. Bovens	C.J.M. Werts	C.A.P.M. Cornips	R. Knops
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	15-4 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€19.560	€13.040	€13.040	€13.040	€9.286
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€25.500	€17.000	€17.000	€17.000	€12.123

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van €2.100 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van €2.100 of minder

Woonstichting Zaam Wonen heeft in 2025 geen topfunctionarissen in dienst met een bezoldiging van minder dan €2.100.

1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan €2.100

De totale bezoldiging van een topfunctionaris inclusief degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling van eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen (uitsluitend te verantwoorden indien en voor zover er sprake is bij een topfunctionaris van bezoldiging voor andere werkzaamheden dan die als topfunctionaris bij de WNT-instelling en/of bezoldiging uit hoofde van werkzaamheden bij gelieerde rechtspersonen)

Dit onderdeel is niet van toepassing voor Woonstichting Zaam Wonen in 2025.

1f. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan €2.100 waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan €2.100, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat of is aangegaan en hij/zij bij een of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling van tabel 1a. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van meer dan €2.100.

Dit onderdeel is niet van toepassing voor Woonstichting Zaam Wonen in 2025.

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van €2.100 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging €2.100 of minder, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat of is aangegaan en hij/zij/ bij een of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1d. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van €2.100 of minder.

Dit onderdeel is niet van toepassing voor Woonstichting Zaam Wonen in 2025.

Ondertekening van de jaarrekening

Stein, opgesteld d.d. 23 juni 2026

M.C.E. Heuvelmans (directeur-bestuurder)

Raad van Commissarissen:

A.J. Van der Plas (voorzitter)

J.M.J. Bovens (lid)

C.A.P.M. Cornips (lid)

R.W. Knops (lid)

C.J.M. Werts (lid)

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van Woonstichting Zaam Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting Zaam Wonen te Stein gecontroleerd.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

- Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij hebben onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen evenals significante schattingsposten.

Een belangrijke schattingspost in de jaarrekening betreft de marktwaarde en de beleidswaarde. Wij plannen onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de marktwaarde en de beleidswaarde. Daarnaast controleren we op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de gehanteerde veronderstellingen en de overeenkomst met de voorgeschreven parameters volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Verder hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid in onze controle toegepast. Ook hebben wij onderzocht of er sprake is van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

Ten slotte hebben we kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de manager vastgoed & bedrijfsvoering en de raad van commissarissen.

- Frauderisico inzake kick-back op aanbestedingen

Wij hebben de opzet en implementatie van relevante interne beheersingsmaatregelen in het proces inkoop en aanbestedingen geëvalueerd.

Wij hebben de uitkomsten van de door de organisatie uitgevoerde tussentijdse controles op de naleving van aanbestedingsrichtlijnen geëvalueerd. Wij hebben gegevensgerichte deelwaarnemingen uitgevoerd vanuit de crediteuren, waarbij wij op inkoopsegmentniveau hebben getoetst of aanbestedingsrichtlijnen zijn nageleefd. In deze gegevensgerichte werkzaamheden hebben wij met risicogerichte deelwaarnemingen gecontroleerd of de juiste aanbestedingsprocedure is gevolgd, het contract door een bevoegd persoon is getekend, in functiescheiding tot stand is gekomen en dat de opdracht is gegund aan de partij die op basis van de gunningscriteria de opdracht had moeten krijgen.

Wij zijn voor organisaties/bedrijven waar raadsleden of het management een nevenfunctie hebben, nagegaan of Woonstichting Zaam Wonen inkooptransacties met deze organisaties/bedrijven is aangegaan.

- Fraude risico inzake de betalingsomgeving

Het risico op de betaalomgeving hebben wij geadresseerd door het uitvoeren van een analyse op de bankrekeningnummers waaronder meerdere rekeningnummers per leverancier en betalingsboekingen zonder naam. Daarnaast hebben wij betalingen aan medewerkers met betaalrechten onderzocht en richting betalingen naar KvK inschrijvingen van medewerkers met betalingsbevoegdheden.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening.

Wij zijn nagegaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's). Ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's hebben we gebruik gemaakt van:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's); de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening;
- correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in relatie tot het risicoprofiel; en
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 inadequaet 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 zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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.

Venlo, 23 juni 2026

Flynth Audit B.V.

R.L. van Oosterhout MSc RA EMITA CISA