



domijn

bott



# Jaarverslag 2025

## Woningcorporatie Domijn



## Inhoud

### Deel 1 Bestuursverslag

Verklaring door het bestuur	3
Voorwoord	4
Onze Sustainable Development Goals (SDG's)	6
Beschikbaarheid	10
Betaalbaarheid	19
Leefbaarheid	27
Vastgoedkwaliteit	31
Duurzaamheid	34
Samenwerken	36
Bedrijfsvoering	39
Bestuursverslag	51
Verslag van de Raad van Commissarissen	65
Financiële continuïteit	79
CRSD-verslag	110

### Deel 2 Jaarrekening

Jaarrekening 2025	140
-------------------	-----

### Deel 3 Overige gegevens

Overige gegevens	210
------------------	-----



## **Verklaring door het bestuur van het opstellen van de jaarstukken**

Het Bestuur van Woningstichting Domijn stelde de jaarstukken 2025 op 21 april 2026 op.

Zij verklaart dat alle uitgaven die de Stichting deed, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting waren.

*Enschede, 21 april 2026*

M. Rink  
Directeur – Bestuurder

## Voorwoord

Maart 2025 nam ik met trots het stokje over van Wilma van Ingen als directeur-bestuurder van Domijn. Een voor mij bewuste keuze voor een stevige, gezonde en betrokken organisatie met een groot hart voor haar huurders. Vanaf dag één maakte de organisatie dit waar. Domijn staat voor samenwerken aan wat er echt toe doet. Op te trekken met collega's, huurders en partners, om samen die extra stap zetten in de grote opgaven waar we voor staan.

### **Dat samen optrekken bleef niet lang een abstract begrip**

Nog geen 2 maanden na mijn start kondigde het kabinet hun plannen voor een huurbevrozing aan. Een ontwikkeling die grote onzekerheid bracht. Voor onze huurders, partners, maar zeker ook voor onze collega's en organisatie zelf. Wat mij in die periode opviel, was de manier waarop collega's in actie kwamen. Zorgvuldig, met enorme betrokkenheid en een duidelijke wil om het juiste te doen. Iedereen droeg bij: in het zo duidelijk mogelijk informeren van huurders, het doorrekenen van scenario's en het maken van keuzes.

### **Die periode bracht ons veel: we besloten meer financiële ruimte in te bouwen**

Ook al ging de huurbevrozing uiteindelijk niet door. En die beslissing bleek geen overbodige luxe, want de financiële ruimte voor woningcorporaties staat landelijk onder druk. Consistent investeren is steeds lastiger door stijgende bouwkosten, hogere rente, belastingen, én door wisselende overheidsmaatregelen. We raken verstrikt tussen onze opgaven en wat haalbaar is. Ook Domijn voelt die druk. Dat maakte het nodig om onze koers aan te scherpen. Niet als reflex. Maar een bewuste keuze om financieel gezond te blijven, nu én in de toekomst. Dat betekent: meer focus en scherpere keuzes. Niet omdat we mínder willen doen, maar omdat we willen blijven doen wat écht telt.

### **Natuurlijk gingen onze dagelijkse opgaven ook onverminderd door**

We werkten hard aan voldoende, passende woningen. Aan de kwaliteit van ons bezit. Betaalbaarheid. En aan leefbaarheid in onze buurten en wijken.

### Als corporatie werken we op verschillende manieren aan beschikbaarheid van woningen

We zetten alles op alles om meer woningen toe te voegen in ons volledige werkgebied. Gelukkig zien we dat steeds meer plannen concreet worden. Zowel bij onze eigen bouwprojecten, bij gebiedsontwikkelingen waarbij we woningen afnemen, als door transformatie. Naast het toevoegen van woningen, keken we ook opnieuw naar hoe we woningen verdelen. Alleen loting is niet meer genoeg in deze krappe woningmarkt. Door een deel van onze woningen toe te wijzen op inschrijfduur, krijgen woningzoekenden meer kans op een woning die echt bij hen past.

### Naast nieuwbouw onderhouden we onze bestaande woningen ook goed

Natuurlijk. We onderhouden de kwaliteit van onze woningen via dagelijks onderhoud én door gericht te renoveren en te verduurzamen. Net als voorgaande jaren verduurzaamden we via onze blok-voor-blok-aanpak een groot aantal woningen. Zo bieden we huurders meer comfortabele en energiezuinige woningen. Én geven we invulling aan de Nationale Prestatieafspraken, waarin is afgesproken dat corporaties uiterlijk in 2028 geen woningen met een E-, F- of G-label meer in portefeuille hebben. Pakken we woningen aan? Dan nemen we onderhoud en waar nodig brandveiligheid direct mee.

Renoveren en verduurzamen pakken we ook via grootschalige projecten aan. Zoals bij de flats aan de Lintveldebrink, waar we afgelopen jaar weer één van de 4 flats afronden. De werkzaamheden

vragen veel van bewoners. En onze collega's werken er dag in dag uit enorm hard aan om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Tenslotte komt het ook voor dat verbeteren gewoonweg niet meer kan. Dat gebeurde bijvoorbeeld in Varvik-Diekman. Waar we sinds 2023 een hele wijk vervangen. Gelukkig leveren we inmiddels weer volop op. Naast de sloopwerkzaamheden die we gefaseerd uitvoeren.

#### Thema betaalbaarheid vraagt om aandacht van meerdere kanten

Aan de ene kant proberen we kosten te beheersen door bijvoorbeeld slimmer en sneller te bouwen. Of door gezamenlijk in te kopen, zoals met Bouwstream Oost. En aan de andere kant ondersteunen we, waar mogelijk, huurders die moeite hebben om rond te komen. Afgelopen jaar zetten we hierin een mooie stap met een succesvolle pilot met Finbuddy: een praktische hulp die huurders ondersteunt om overzicht en meer structuur te krijgen in hun financiën.

#### Leefbare wijken en buurten? Daaraan bouwen we met bewoners en partners

Steeds meer letterlijk zij-aan-zij. Bijvoorbeeld met de belavonden onder bewoners om hun mening te horen over onderwerpen als schoonmaak of bewonersbetrokkenheid. Maar ook door bewoners en partners eerder actief te betrekken bij verbeter- en transformatieprojecten. Zoals we aan de Rigelstraat en de Molukkenstraat doen. En door ruimte te geven aan ideeën van bewoners zelf. Met de prijsvraag 'Goed idee' daagden we bewoners uit om zelf plannen te bedenken voor een mooiere, groenere of fijnere buurt.

#### **De maatschappij verhardt en dat merken we in ons werk**

We doen ons werk met hart en ziel. Tegelijkertijd merken we dat de groeiende maatschappelijke frustraties steeds vaker voelbaar zijn in ons werk. In contact met huurders merken onze collega's dat de toon soms verhardt. Dat situaties niet altijd meer veilig voelen, of zijn. Een zorgelijke ontwikkeling.

Daarom keken we afgelopen jaar samen zorgvuldig naar onze aanpak op het gebied van agressie. En stelden we samen duidelijke grenzen. Want één ding staat voorop: onze collega's moeten hun werk doen in een veilige omgeving. Alleen dan kunnen we er zijn voor huurders. En dat geldt natuurlijk net zo goed voor medewerkers van onze partners.

#### Met samenwerking en focus bouwen we verder

Zo houden we vast aan onze kern: zorgen voor meer, passende en betaalbare woningen in een fijne buurt. Samen met huurders en partners, en met scherpe keuzes die richting geven. Zodat zo veel mogelijk mensen een thuis hebben. En zich er thuis voelen. Nu én in de toekomst.

#### **Martijn Rink**

**Directeur-bestuurder**



## Onze Sustainable Development Goals (SDG's)

De druk op de sociale huursector is groot. Dat merken we elke dag. Er is woningnood, de kosten stijgen en de samenleving verandert snel. Tegelijk willen we dat iedereen prettig woont, mee kan doen en zich thuis voelt. Dat vraagt om duidelijke en bewuste keuzes.

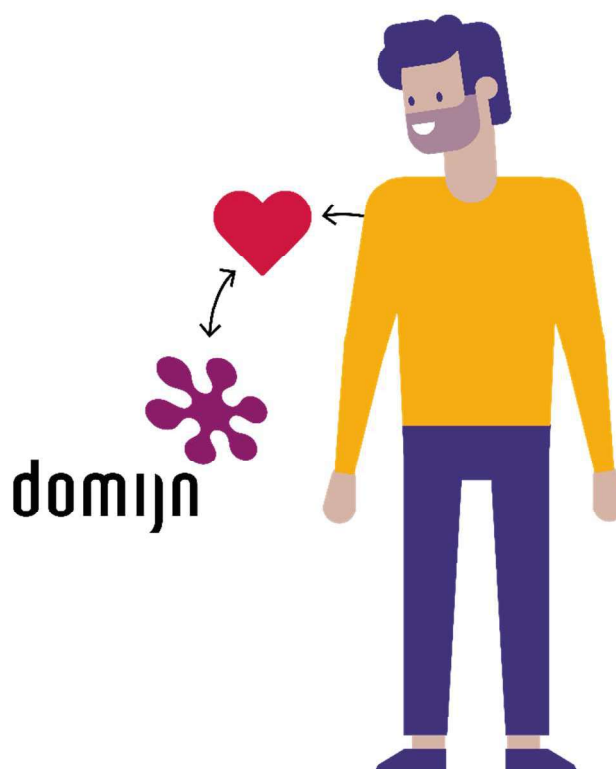
Domijn staat midden in de samenleving. Samen met huurders en partners werken we aan grote maatschappelijke opgaven. Denk aan betaalbaar wonen, verduurzaming, gelijke kansen en leefbare wijken. Dat doen we niet alleen. In Twente maken we samen afspraken over nieuwbouw en ontwikkelen we nieuwe woonvormen. Alleen door samen te werken zetten we echte stappen.

We werken vanuit deelgeverschap. We kijken verder dan ons eigen belang en nemen besluiten die goed zijn voor de maatschappij. Als iedereen *nét* dat extra stapje zet, maken we samen meer impact.

We weten ook dat we niet alles kunnen. Daarom maken we keuzes. We richten ons op wat echt verschil maakt. Huurdersorganisaties en partners helpen ons daarbij. In gesprekken gaven zij aan waar onze kracht ligt en waar de grootste opgaven zitten. Die inzichten gebruiken we om richting te geven aan ons werk.

Onze doelen sluiten aan bij 5 Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Dit zijn de thema's waar we onze tijd, middelen en energie op richten. Zo maken we onze maatschappelijke impact zichtbaar en meetbaar.

Ons ondernemingsplan is daarbij ons kompas. Geen vast draaiboek, maar geven een duidelijke richting. Het laat zien waar we voor staan en hoe we werken. Dat kompas gebruiken we bij onze keuzes, investeringen en in ons dagelijks werk.



## Onze visie

Iedereen telt mee en heeft recht op een gezond, duurzaam thuis!

## Onze ambitie: voel je thuis

Thuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een fijn thuis. Daarom zetten wij ons, samen met onze huurders en partners in voor voldoende, duurzame, gezonde en betaalbare woningen. En voor buurten waar iedereen meetelt. Waar bewoners graag zijn. Prettig samenleven. Elkaar ontmoeten.

Ieder pakt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarvoor is er alle vertrouwen en vrijheid. Voor iedereen. Samenwerken en vernieuwen? Dat is voor ons een kwestie van gewoon doen en uitproberen. We houden van korte lijnen. Van mens tot mens. Met hart en ziel en dat voel je.



## Ons DNA



**Verantwoordelijkheid nemen én krijgen**  
Ieders talent en expertise maken het verschil! Daarom doe je mee, pak je je rol en voer je ideeën uit. Je kent elkaars krachten. Weet wie en wat je nodig hebt. En kunt je keuzes uitleggen.



## Vertrouwen

Iedereen heeft de beste intenties. Dat is ons uitgangspunt. Daarom krijgt iedereen ook de ruimte om te doen wat goed is. Zonder oordeel.



## Gewoon doen & uitproberen

Experimenteren en pionieren geeft ons energie! Heb je een plan? Probeer het en leer ervan.



**Vrijheid** Je hebt de ruimte en het vertrouwen om je werk te organiseren en vorm te geven zoals het bij jou past. En bij Domijn. Verantwoord en met onze collectieve ambitie als kompas.



## Verbinding

Iedereen hoort erbij. Oprechte aandacht en interesse van mens tot mens staan centraal. We werken samen met én voor bewoners, netwerkpartners en collega's.



## Onze 5 SDG's

### Goede gezondheid & welzijn

Gezondheid is de basis voor een fijn leven, voor onze huurders, medewerkers en partners.

### Geen armoede

Geen armoede is de basis voor je thuis voelen in je woning, gezondheid en welzijn.

### Duurzame steden en gemeenschappen

Gedifferentieerde, duurzame wijken met aandacht voor het klimaat. Voor ieder de juiste woning op het juiste moment.

### Huisvesting

We verbeteren onze woningen en voegen nieuwe woningen toe die passen bij de huidige en toekomstige woonvraag.

### Samenwerking

Samenwerking en partnerschap zijn onmisbaar voor complexe uitdagingen.



## Traject kapstokken

We vertalen onze langetermijnstrategie naar concrete kaders voor de praktijk. Die kaders noemen we *kapstokken*: ze geven houvast bij dagelijkse beslissingen over nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Vanuit ons OndernemingsDoen ontwikkelen we deze kapstokken samen met verschillende afdelingen. Zo maken we integrale keuzes waarbij we niet alleen naar financiën kijken, maar ook naar sociale- en duurzaamheidsdoelen.

### Prioritering 2026

In 2025 stelden we de kapstokken op en prioriteerden we een aantal onderwerpen om in 2026 verder uit te werken. Het gaat om onderwerpen die:

- urgent zijn;
- impact hebben op langere termijn;
- waarbij we niet afhankelijk zijn van anderen (bijvoorbeeld de gemeente);
- aansluiten bij lopende ontwikkelingen, zodat het niet voelt als extra werk;
- concrete kaders opleveren om keuzes te maken;

In 2026 werken we de volgende onderwerpen uit:

- Doorstroming: welk doel willen we bereiken?
- Beter benutten bestaande voorraad, inzetten op woningdelen.
- Prioriteringslijst complexen voor bouwkundige onderzoeken.
- Thermisch comfort, inclusief richtlijnen voor hittestress.
- Richtlijnen voor voorkomen en omgaan met wateroverlast.
- Kennisdeling en voorlichting voor huurders, collega's en partners, onder andere rondom energiebesparing.
- Woonconcepten: wat is onze visie hierop en hoe realiseren we die?

Bij het uitwerken gebruiken we data voor analyse en halen we actief het perspectief van huurders op. We borgen de onderwerpen in onze portefeuillestrategie, zodat ze structureel onderdeel worden van ons werk. In 2026 maken we de kapstokken digitaal toegankelijk voor alle collega's. Zo weten ze welke kaders er gelden en kunnen zij er in de praktijk mee aan de slag.





Beschikbaarheid

**De woningmarkt staat onder druk: de vraag is groot, terwijl het aanbod beperkt is.**

## Beschikbaarheid

De woningmarkt staat onder druk: de vraag is groot, terwijl het aanbod beperkt is. Dat merken woningzoekenden elke dag. Die druk maakt dat we kritisch naar beschikbaarheid kijken en bewuste keuzes maken. Beschikbaarheid gaat om hoeveel woningen we hebben, hoe vaak ze vrijkomen en hoe we ze eerlijk toewijzen. Maar ook woningtype of huurprijs is van invloed.

En: verschillende mensen hebben verschillende behoeften. Juist daar ontstaat spanning. De druk op de woningmarkt brengt keuzes met zich mee die niet altijd makkelijk zijn. Daarbij kijken we verder dan vandaag. Veranderingen in huishoudens, vergrijzing en woonwensen nemen we mee in onze afwegingen voor de (middel)lange termijn.

## Woningvoorraad

We verversen onze vastgoedportefeuille, zodat deze aansluit op de behoeften die wij nu zien en die we in de toekomst verwachten. Denk aan veranderingen in huishoudsamenstelling en duurzaamheidswensen.

Dat doen we vooral door bestaande woningen waar mogelijk te verduurzamen en in stand te houden. Daarnaast bouwen we nieuwe, duurzame woningen. Lage woonlasten in combinatie met duurzaamheid vinden wij daarbij belangrijk.

Jaarlijks passen we onze portefeuillestrategie aan. Deze strategie geeft richting aan de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille, zowel in omvang als in kwaliteit.

Het assetmanagement biedt per woningcomplex inzicht in de toekomstige aanpak. Gaan we uitbreiden, doorverhuren, verkopen, slopen en vervangen of verduurzamen? Daarbij wegen we financiële, sociale en duurzaamheidsdoelstellingen zorgvuldig af.

Voor onze DAEB-portefeuille (Diensten van Algemeen Economisch Belang) betekent dat voor de periode 2026-2035 het volgende:

	<b>Aantal gemiddeld per jaar</b>
Verkoop	-32
Aankoop	+4
Sloop	-31
Nieuwbouw en transformatie	+122

Deze transformatie-opgave past binnen de financiële kaders voor de komende 10 jaar.

## Wat is DAEB?

Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele maatschappelijke taken. Onder de sociale huurwoningen vallen de woningen met een huurprijs tot aan de DAEB-huurgrens van €900,07. Dit was voorheen de liberalisatiegrens.

## Samenstelling van onze vastgoedportefeuille

In de onderstaande tabel zie je de omvang en samenstelling van ons bezit na alle transformatieactiviteiten uit 2025. Dit zijn alleen zelfstandige woningen, inclusief de voorraad aan koopwoningen en exclusief bedrijfsruimten.

Categorie	Type	Enschede	In %	Haaks-bergen	In %	Losser	In %	Totaal	In %
DAEB	EGW	3.543	35%	1.233	64%	1.214	67%	5.990	43%
	MGW	6.018	59%	634	33%	540	30%	7.192	51%
<b>Totaal DAEB</b>		9.561		1.867		1.754		13.182	
Niet-DAEB	EGW	443	4%	15	1%	56	3%	514	4%
	MGW	212	2%	42	2%	8	0%	262	2%
<b>Totaal Niet-DAEB</b>		655		57		64		776	
<b>Eindtotaal</b>		10.216	100%	1.924	100%	1.818	100%	13.958	100%

### Aantal woningen per huurprijscategorie en per gemeente

		Enschede	Haaksbergen	Losser	Totaal
DAEB	Goedkoop	731	71	93	895
	Betaalbaar laag	6.844	1.248	1.196	9.288
	Betaalbaar hoog	937	261	200	1.398
	Duur	1.049	287	265	1.601
	<b>Totaal DAEB</b>	<b>9.561</b>	<b>1.867</b>	<b>1.754</b>	<b>13.182</b>
Niet-DAEB	Goedkoop	2	0	0	2
	Betaalbaar laag	140	6	11	157
	Betaalbaar hoog	11	1	1	13
	Duur	127	11	7	145
	Geliberaliseerd	375	39	45	459
<b>Totaal Niet-DAEB</b>	<b>655</b>	<b>57</b>	<b>64</b>	<b>776</b>	
<b>Eindtotaal</b>		<b>10.216</b>	<b>1.924</b>	<b>1.818</b>	<b>13.958</b>

## Veranderingen in woningbezit

In de volgende tabel zie je het aantal woningen per transformatieactiviteit in 2025.

	<b>Gerealiseerd in 2025</b>
Nieuwbouw huur	+30
Verkoop	-46
Sloop	-152
Transformatie	+0
Aankoop	+20

De netto ontwikkeling van de voorraad in 2025 is negatief, omdat de sloop in deze fase vooruitloopt op de nieuwbouw. Dit hangt samen met onze vernieuwingsprojecten: we slopen eerst om daarna terug te bouwen, waardoor de toevoeging later in de tijd valt. Dat betekent niet dat we structureel minder toevoegen: in 2024 zijn nog 229 woningen opgeleverd en in de komende jaren neemt het aantal nieuwbouwopleveringen weer toe. Volgens onze begroting verwachten we in de komende 10 jaar 983 woningen toe te voegen op uitbreidingslocaties.

## Nieuwbouw

In 2025 hebben we in totaal 30 woningen opgeleverd. De eerste woningen fase 1 van Varvik-Diekman.



## Verkopen

Sinds 1 januari 2024 krijgen huurders van een sociale huurwoning van een corporatie voorrang op DAEB-koopwoningen in hun eigen woonplaats. Dit zijn sociale huurwoningen die niet opnieuw verhuurd worden, maar die te koop worden aangeboden. Zo hebben huurders meer kans om door te stromen naar een koopwoning.

De constructie loont: in 2025 hebben we 24 woningen verkocht aan huurders uit een sociale huurwoning. Daarnaast verkochten we 6 woningen aan zittende huurders en 4 aan nog thuiswonende kinderen van huurders. Verder zijn 12 woningen regulier verkocht (waarvan 1 afkoop).

In totaal hebben we in 2025 51 eenheden en 2 stukjes grond verkocht (waarvan 1 afkoop) met een totale opbrengst van € 16.534.906. Dit zijn 38 DAEB-woningen (€ 9.482.712) en 8 niet-DAEB-woningen (€ 3.142.548). Daarnaast zijn er 5 BOG panden verkocht (€ 3.900.000) en 2 stukjes grond voor (€ 9.646).

Van de 46 woningen zijn 20 woningen verkocht met een zogenaamde 'warme jas'. Dit betekent dat we bij woningen met het energielabel C of lager bepalen hoe we deze woningen kunnen verduurzamen. Denk aan het isoleren van het dak, vloer en muren. Of het plaatsen van isolatieglas.

Daarnaast kochten we in 2025 4 Koopgarant-woningen aan (totale aankoopwaarde € 833.780). Bij 1 woning hebben we de Koopgarant-constructie afgekocht.

Verkopen	Aantal eenheden	Verkoopwaarde
Woningen DAEB*	38	€ 9.482.712
Woningen Niet-DAEB	8	€ 3.142.548
Garage	0	
BOG	5	€ 3.900.000
Grond	2	€ 9.646
<b>Totaal</b>	<b>53</b>	<b>€ 16.534.906</b>

\*inclusief 1 afkoop

## Slopen

In 2025 hebben we in totaal 152 woningen gesloopt:

- 51 eengezinswoningen in Haaksbergen
- 2 duplexwoningen en 71 eengezinswoningen in Enschede Oost
- 28 eengezinswoningen in Glanerbrug

Voor de sloop in zowel Haaksbergen als Enschede worden DAEB-huurwoningen teruggebouwd.

Bij sloop werken we met een basis sociaal statuut dat is afgestemd met de huurdersvereniging. Per project maken we dit statuut specifiek in een sociaal plan. Volgens de wettelijke voorschriften is daarin een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten opgenomen.

## Transformatie

In 2025 hebben we 1 BOG-eenheid omgebouwd tot een woning. Daarnaast zijn we gestart met een project in Haaksbergen. Daar bouwen we 4 BOG-eenheden om tot 5 appartementen. We leveren deze op in 2026. Ook hebben we 1 appartement gebruikt om een scootmobielruimte te maken.

## Vorraad zorgvastgoed en bedrijfs-en maatschappelijk vastgoed

Ons zorgvastgoed (ZOG) bestaat uit 879 eenheden, ons maatschappelijk onroerend goed (MOG) uit 18 eenheden en ons bedrijfstvastgoed (BOG) uit 219 eenheden. Samen gaat het om 1.116 eenheden, goed voor bijna 11,4% van onze totale huurinkomsten.

't Kulturhus in Overdinkel is de grootste MOG-eenheid en de Performance Factory in Enschede is de grootste BOG-eenheid. Binnen het ZOG gaat het vooral om intramurale zorgunits die we verhuren aan verschillende zorgorganisaties.

## Veranderingen in voorraad zorgvastgoed en bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed

In de volgende tabel staat per categorie de transformatieactiviteit in 2025:

	<b>Gerealiseerd in 2025</b>
Nieuwbouw huur	+0
Verkoop	-5
Sloop	-0
Transformatie	-5
Uit beheer	-4
Aankoop	+5
<b>Som van de activiteiten</b>	<b>-9</b>

### Verkoop en aankoop

We verkochten een bedrijfsverzamelgebouw in Hengelo. Dit was ons laatste bezit in de gemeente Hengelo.

In 2025 kocht Domijn de commerciële plint met 4 eenheden aan de Thomas de Keyserstraat in Enschede. Met deze aankoop is de VvE opgeheven en heeft Domijn nu het volledige eigendom en de zeggenschap over het complex.

Ook kochten we een bedrijfspand in de Reizigersbuurt in Enschede Oost. In 2026 verbouwen we dit pand tot een wijkkantoor van Domijn. We deden deze aankopen om de leefbaarheid en de maatschappelijke functie in de wijken te versterken.

## Validatie portefeuillestrategie

Jaarlijks valideren en actualiseren we onze portefeuillestrategie. In 2025 hebben we dat bewust niet gedaan. We kozen ervoor om eerst de tijd te nemen voor een grondigere analyse. Met zogenaamde 'kapstokken' (pagina 9) kregen we inzicht in hoe de thema's uit de portefeuillestrategie concreet worden en hoe ze samenhangen.

Dit hielp ons beter te bepalen waar de prioriteiten de komende jaren liggen. Met een helder totaalbeeld kunnen we keuzes beter onderbouwen en afstemmen op onze ambities en maatschappelijke opgaven.

Daarnaast wilden we met dit traject de strategische keuzes beter verbinden met de uitvoering. Zo werken onze langetermijnambities ook daadwerkelijk door in de programmering, projectontwikkeling en het dagelijks beheer van onze woningvoorraad. Dat zorgt voor meer samenhang tussen beleid en praktijk. Alle onderdelen van de organisatie werken dan vanuit dezelfde koers en prioriteiten.

## Financiële haalbaarheid

In onze portefeuillestrategie richten we ons de komende 10 jaar op het realiseren van 30% van de lokale behoefte en het inlopen van het huidige woningtekort. Deze aantallen zijn gebaseerd op de woonvisies van de gemeenten in ons werkgebied. Dit is onze wensportefeuille.

Het bouwen voor de groeiambities van de gemeenten is met de huidige inzichten financieel niet haalbaar. Daarnaast is het zeer onzeker of deze ambities daadwerkelijk gerealiseerd worden. Het tekort aan geschikte locaties, de complexe procedures en knelpunten rond stikstof en netcongestie maken dat wij deze groeiambities niet meenemen in onze wensportefeuille. Ook de opgaven uit de geactualiseerde Woondeal Twente zijn financieel en praktisch op dit moment niet haalbaar.

## Zo vergroten en verbeteren we onze woningaanbod

We richten ons op doelgroepen die op dit moment de meeste moeite hebben om een goede woning te vinden. Dat zijn jongeren, starters en ouderen. We letten daarbij op fijn en betaalbaar wonen.

Naast nieuwbouw transformeren we ook bestaand vastgoed tot woningen. Zo bieden we een passende woning voor elke levensfase en verbeteren we de doorstroming.

Bij onze transformatieopgave maken we gebruik van mogelijkheden die de Woningwet biedt voor het bouwen van niet-DAEB woningen. In de wijk Varvik-Diekman voegen we 22 woningen in het middensegment toe. Daarmee dragen we bij aan meer differentiatie, wat op termijn een positieve bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid.

Op basis van onze ambities willen we in de periode van 2026-2035:

- In de gemeente Enschede met 499 woningen uitbreiden, waarvan 222 woningen in de middenhuur.
- In de gemeente Haaksbergen inzetten op uitbreiding van de sociale woningvoorraad met 257 eenheden.
- In de gemeente Losser inzetten op uitbreiding van de sociale woningvoorraad met 227 eenheden.

## Woninghuren.nl

Sinds maart 2023 bieden 13 regionale corporaties hun woningaanbod samen aan op WoningHuren.nl. Voor woningzoekenden is dit handig: ze schrijven zich op één plek in en zien direct alle beschikbare woningen in de regio. Voor ons levert het waardevolle inzichten op: wie zijn onze woningzoekenden, wat zijn hun wensen en hoe zien hun profielen eruit?

### Maatregelen tegen weigeringen

Wie 6 keer een aangeboden woning weigert, wordt tijdelijk geblokkeerd. Deze maatregel helpt om woningen eerlijker te verdelen en vergroot de kans dat een woning terechtkomt bij iemand die daar ook echt wil wonen. En het heeft effect: het aantal weigeringen is gedaald, bij het aanbodmodel meer dan bij het lotingmodel. Toch zien we nog niet het effect dat we willen: dat woningzoekenden gericht reageren. We bekijken daarom of we de regels verder kunnen aanscherpen: weigeringen bij de interessepeiling meetellen of de blokkade al na 3 weigeringen in laten gaan.

Om ervoor te zorgen dat inwoners uit een gemeente ook daadwerkelijk in hun eigen gemeente kunnen wonen, reserveren we 25% van de woningen voor lokale woningzoekenden (kernvoorrang). Het doel is dat uiteindelijk ongeveer de helft van alle verhuringen naar lokale woningzoekenden gaat.

### Kernvoorrang werkt niet in elke gemeente hetzelfde

De resultaten verschillen sterk per gemeente in Twente. In sommige gemeenten is de druk zo hoog dat zelfs 25% voorrang niet genoeg is om 50% lokale toewijzingen te halen. Zonder voorrang zou de beschikbaarheid voor lokale woningzoekenden daar zwaar onder druk staan.

In andere gemeenten worden zonder enige voorrang al meer dan 60% van de woningen lokaal toegewezen.

In Enschede, Haaksbergen en Losser halen we het streefpercentage van 50% lokale toewijzingen zonder problemen. In Enschede zelfs zonder gebruik te maken van lokale voorrang.

### Minder weigeringen door betere advertenties

Het aantal weigeringen op basis van woninginformatie neemt af. Woningzoekenden kijken dus beter naar de woning voordat ze reageren. Tegelijk zien we een kans om zelf beter te worden: zo volledig mogelijk informatie geven in de advertentie. Dit kwam ook als wens uit het klanttevredenheidsonderzoek.

Binnen WoningHuren.nl is een werkgroep gestart om woningadvertenties naar een hoger en gelijkwaardig niveau te tillen. In 2026 starten we met de uitvoering.

## Redenen van weigeren

<b>Aantal van VHE-weigeringsredenen</b>	<b>Gemeente Enschede</b>	<b>Gemeente Haaksbergen</b>	<b>Gemeente Losser</b>	<b>Eindtotaal</b>
De woning is te klein	79	12	7	98
Privéomstandigheden	78	7	8	93
Geen interesse meer	61	10	13	84
Al voorzien/andere woning geaccepteerd	64	3	5	72
De buurt valt tegen	52	2	3	57
Kwaliteit/onderhoud van de woning valt tegen	43	3	6	52
De indeling van de woning is niet goed/niet naar wens	38	3	3	44
De huur is te hoog	29	1	4	34
Liever naar een andere gemeente	18	6	5	29
Te grote afstand naar voorzieningen	18	2	7	27
Overige redenen	50	11	4	65
<b>Eindtotaal</b>	<b>530</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>655</b>



Betaalbaarheid

**We houden wonen betaalbaar door gematigde  
huurprijzen én woningen te verduurzamen.**

## Betaalbaarheid

We houden wonen betaalbaar door gematigde huurprijzen én woningen te verduurzamen. Zo dalen energiekosten voor huurders. Betaalbaar wonen is een taak van corporaties én de overheid. Wij vragen gematigde huren. En de overheid moet zorgen voor voldoende inkomen. Energielasten spelen daarbij een grote rol.

### Betaalbare woningen

Fijn en betaalbaar wonen. Hoe scoren we daar nou op? Volgens de regels van de Wet op de huurtoeslag zijn onze woningen voor mensen met een laag inkomen betaalbaar.

- Ruim 97% van onze woningen heeft een huurprijs die lager is dan de DAEB-huurgrens (€ 900,07 per maand, prijspeil 2025). Dit vormt onze DAEB-portefeuille.
- De gemiddelde huurprijs van ons totale woningbezit (inclusief de zogenaamde niet-DAEB portefeuille) is € 646 per maand.

### Passend toewijzen

In 2025 hebben we 11 van de 650 getoetste woningen niet passend verhuurd (2% van alle verhuringen). Dit percentage is ongeveer gelijk aan dat van vorig jaar (14 woningen = 2%). We zetten de beperkte ruimte voor niet-passend toewijzen bewust in voor maatwerk en herstructurering. Daardoor voldoen we bij passend toewijzen in de praktijk altijd aan de norm.

### Aantal verhuringen

Het aantal verhuringen is afgenomen in het afgelopen jaar. Deze daling komt deels door passend toewijzen. Maar ook doordat mensen niet zo makkelijk een huis kunnen kopen. Daardoor is de doorstroom kleiner.

Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	Percentage
2021	13.978	1.423	10,18%
2022	13.996	1.309	9,35%
2023	13.910	1.180	8,48%
2024	14.106	1.249	8,85%
2025	13.958	1.126	8,07%

### Staatsteunregeling

Bij het toewijzen van woningen houden we ons aan de staatssteunregels. Dat betekent dat we 85% van onze sociale huurwoningen verhuren aan woningzoekenden met een lager inkomen (de doelgroep van beleid). De overige 15% mogen we vrij toewijzen.

In 2025 gelden daarbij verschillende inkomensgrenzen. Voor eenpersoonshuishoudens ligt deze grens op € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens op € 54.847.

Woningzoekenden met een inkomen van € 66.127 of hoger wijzen we toe aan ons niet-DAEB-segment. Dit zijn woningen met een hogere huurprijs (vanaf € 900,07).

In 2025 hebben we ongeveer 96% van onze woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de wettelijke grenzen. Daarnaast ging 4% naar huishoudens met een hoger inkomen.

## Aantal reacties en reactiegraad

Het aantal woningzoekenden blijft groeien. In 2024 hadden we 20.377 unieke woningzoekenden die samen 595.254 reacties plaatsten op 1.249 reguliere woningen. In 2025 waren dit er 21.750, die samen 681.024 keer reageerden op 1.126 woningen. Een stijging van bijna 14%. De reactiegraad komt daarmee op 604,82.

Deze behoorlijke stijging laat zien hoe groot de druk op de woningmarkt is. Veel woningzoekenden hebben nauwelijks andere mogelijkheden.

De overgang naar het hybride model voor woningen verdelen lost deze drukte ook niet op, maar geeft wenszoekers wel meer perspectief. Daarnaast werken we per 1 januari 2025 met een aangepaste inkomenstabel. Daardoor kunnen mensen met een hoger inkomen niet meer reageren op de goedkoopste woningen. Zo blijven die beschikbaar voor mensen die daar vanwege hun inkomen op zijn aangewezen.

Jaar	Woningzoekenden	Reguliere verhuuringen	Reacties	Reactiegraad
2021	10.467	1.423	417.856	293,64
2022	10.760	1.309	402.079	307,17
2023	15.249	1.180	485.238	411,22
2024	20.377	1.249	595.241	476,57
2025	21.750	1.126	681.024	604,82

## Gemiddelde zoektijd

In 2025 is de gemiddelde zoektijd 1,11 jaar in Enschede, 1,07 jaar in Haaksbergen en 1,13 jaar in Losser. Dat is langer dan vorig jaar. De zoektijd neemt toe doordat er meer woningzoekenden zijn en er minder woningen vrijkomen. Daardoor halen we de afspraken uit de prestatieafspraken niet. We passen deze afspraak aan bij de nieuwe prestatieafspraken. Dat doen we ook omdat het hybride model ervoor zorgt dat mensen vaker wachten op hun 'droomwoning'.

Zoekduur in jaren	Enschede	Haaksbergen	Losser
Gemiddelde werkelijk	1,11	1,07	1,13
Maximale zoekduur	2,72	2,64	2,55

## Aanbodmodel

*Elke verhuuring is raak.* Dat is waar we voor gaan: een goede match tussen woning en woningzoekende. We gebruiken daarvoor verschillende instrumenten, zoals:

- doelgroepenbeleid
- voorrang binnen kernen
- extra ruimte voor middeninkomens
- voorrang voor jongeren en ouderen

Landelijk zet de overheid in op regulier en zelfstandig wonen voor iedereen. Tegelijk zijn er groepen mensen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning. De overheid heeft deze groepen aangewezen en ze krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. Dit zijn de zogenoemde urgente categorieën.

Maar de woningmarkt staat onder druk. Naast deze urgente groepen zijn er veel mensen die zoeken naar een heel specifieke woning: in een bepaalde buurt, een bepaald type of complex. Door het grote aantal reacties op woningen missen zij deze gewenste woningen vaak. En voor regelingen zoals de pechvogelregeling komen ze niet in aanmerking, omdat ze niet op alle passende woningen reageren.

Om deze groep meer perspectief te bieden, zijn we sinds 1 juni overgestapt op een hybride model van woningverdeling. Samen met andere corporaties in Enschede verdelen we nu:

- 62,5% van de woningen via loting
- 37,5% op basis van inschrijfduur

Zo blijft er kans voor iedereen, maar krijgen mensen die langer ingeschreven staan ook meer mogelijkheden.

Ongeveer 22% van onze woningen wijzen we toe via urgentie of maatwerk (cijfers 2025). Het gaat hierbij om statushouders, mensen uit herstructurering en mensen met medische urgentie. Deze groep heeft voorrang en maakt bij loting meer kans op snelle huisvesting. Om het aanbodmodel eerlijk te laten werken, kunnen urgenten daar niet aan meedoen met hun voorrang. Ze mogen wel meedoen, maar dan zonder hun urgentiestatus.

De eerste ervaringen zijn positief. Zowel woningzoekenden als onze medewerkers zijn tevreden. Begin 2026 evalueren we het model. Het plan is om door te groeien naar 50% loting en 50% inschrijfduur. In die evaluatie kijken we ook opnieuw naar de positie van urgenten.



## Leegstand

De leegstand bij woningen DAEB en niet-DAEB is regulier en in lijn met onze verwachtingen.

Bij bedrijfsruimten is deze hoger dan gepland. Dit komt doordat wij de keuze hebben gemaakt om bedrijfsruimten te transformeren naar woningen, waardoor er wat meer leegstand is ontstaan. Het transformeren van deze bedrijfsruimten start in 2026. We verwachten dat de leegstand in het eerste kwartaal van 2026 duidelijk afneemt.

Voor parkeerplaatsen ligt het anders. Veel van onze parkeerplaatsen liggen vlakbij zones waar gratis geparkeerd kan worden. Mensen kiezen er dan voor om iets verder te lopen en hun auto gratis neer te zetten, in plaats van te betalen voor een vaste plek.

Leegstand per type OGE	2025 in %	2025 in €
Woningen DAEB	2,0%	1.911.000
Woningen Niet-DEAB	2,5%	204.000
Bedrijfsruimte	13,2%	474.000
Parkeren	8,4%	35.000
<b>Totaal</b>		<b>2.624.000</b>

## Huurverhoging bezwaren

In 2025 kregen we 31 bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging:

- 5 bezwaren wezen we af. Dit waren geliberaliseerde contracten, waarvoor andere regels gelden. Bewoners kunnen zich hiervoor wenden tot de Huurcommissie.
- 23 bezwaren zijn door bewoners zelf ingetrokken.
- 3 bezwaren gingen naar de Huurcommissie. In alle gevallen oordeelde de commissie dat de huurverhoging redelijk was.

## Speciale doelgroepen: statushouders

Omdat het aantal toegekende statussen vanuit de IND (Immigratie- en Naturalisatiedienst) achterblijft, is de taakstelling voor het 1e half jaar van 2025 naar beneden bijgesteld. Ook de taakstelling voor het 2e half jaar is (veel) lager dan eerdere taakstellingen.

Bijzonderheden per gemeente lichten we hieronder kort toe:

### Enschede

Door de relatief lage taakstellingen is het ons en collega corporaties gelukt om meer dan voldoende woningen beschikbaar te stellen om aan de taakstelling te voldoen. Sterker nog, we gaan met een ruime voorsprong van 19 het nieuwe jaar in.

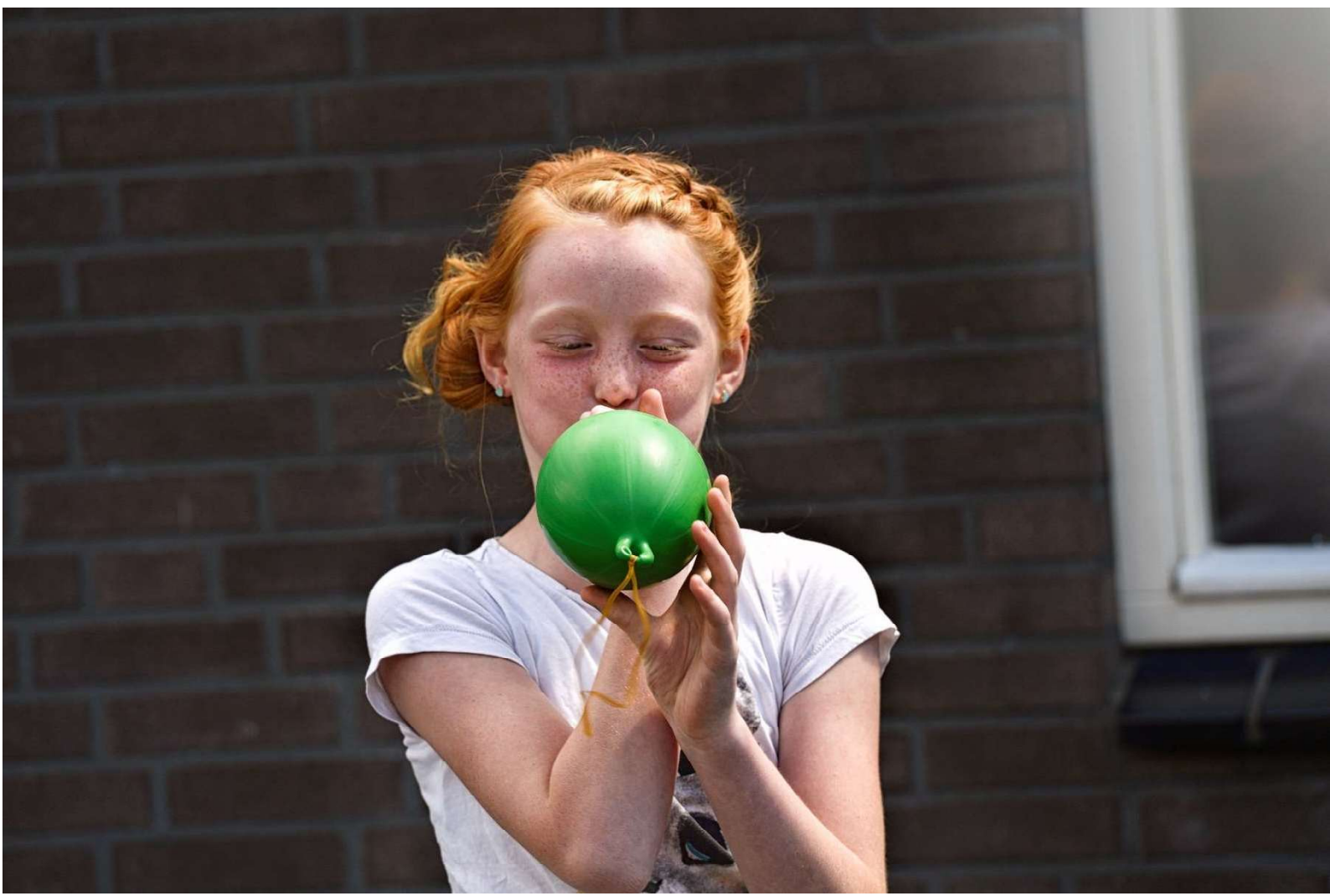
### Haaksbergen

Net als Enschede heeft ook Haaksbergen haar taakstelling voor 2025 gehaald. Wij denken dat doorstroomvoorzieningen voor alleenstaande statushouders zoals de Meidoorn (door ons verhuurd aan de gemeente Haaksbergen) daaraan hebben bijgedragen.

### Losser

De taakstelling in Losser is niet behaald. Er zijn veel alleenstaande statushouders met (of zonder) nareizigers. Het proces van de 'nareis' kost heel veel tijd. We leveren daardoor relatief veel woningen voor een klein aantal statushouders. Er zijn 16 mensen geplaatst vanuit het AZC (in 9 woningen). Daarnaast zijn 6 nareizigers gehuisvest.

Gemeente	Stand op 1-1-2025	Taakstelling 2025	Taakstelling totaal	Gehuisvest door Domijn: personen en (woningen)	Gerealiseerd volgens het Rijk	Saldo per 31-12-2025
<b>Enschede</b>	32	252	284	62 (27)	303	-19
<b>Haaksbergen</b>	2	38	40	34 (11)	41	-1
<b>Losser</b>	14	37	51	40 (11)	40	11



## Huurachterstanden

### Ontwikkeling 2025

Het afgelopen jaar laat de totale huurachterstand een wisselend beeld zien. Hieronder lichten we de cijfers over 2025 per onderdeel toe.

De bruto jaarhuur wordt berekend op basis van de afgelopen 12 maanden.

Categorie	2025	2024
Huidige bewoners	€ 777.385	€ 686.795
Vertrokken bewoners	€ 1.081.576	€ 1.007.641
BOG en NZW	€ 250.835	€ 178.937
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 2.109.796</b>	<b>€ 1.873.374</b>

Overzicht van openstaande betaalregelingen: bedragen en aantallen

Betaalregelingen	2025	2024
Openstaand bedrag	€ 538.003	€ 529.576
betalingsregeling		
Aantal betaalregeling	574	575

Achterstand op basis van de beheerder in Euro en aantal

Incasso profiel	2025	2024
<b>Incasso Domijn</b>	<b>€ 368.938</b>	<b>€ 381.905</b>
Aantal	475	522
<b>Deurwaarder</b>	<b>€ 408.447</b>	<b>€ 304.890</b>
Aantal	123	106
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 777.385</b>	<b>€ 686.795</b>
Aantal	598	628

Vertrokken bewoners

Incasso profiel	2025	2024
<b>Incasso Domijn</b>	<b>€ 195.395</b>	<b>€ 205.472</b>
Aantal	144	154
<b>Deurwaarder</b>	<b>€ 886.181</b>	<b>€ 802.169</b>
Aantal	223	233
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 1.081.576</b>	<b>€ 1.007.641</b>
Aantal	367	387

Type vordering	2025	2024
Huur	€ 640.790	€ 573.080
Overige vordering	€ 394.218	€ 373.403
Servicekosten	€ 40.541	€ 49.943
Betaalregeling	€ 9.027	€ 11.215
<b>Totaal</b>	<b>€1.081.576</b>	<b>€ 1.007.641</b>

### Achterstanden zittende huurders

De vorderingen zijn gestegen ten opzichte van 2024. Dit betreft met name de achterstand bij doorlopende verhuur.

### Ontruiming

In 2025 brachten we 84 dagvaardingen uit. Dat waren er 26 meer dan in 2024. We zagen dat huurders vaak pas laat in actie kwamen om een oplossing te zoeken of financiële hulp te accepteren, zoals hulp van de Stadsbank of bewindvoering. Daardoor liepen huurachterstanden verder op en duurde het langer voordat ze waren afbetaald.

Van de 84 dagvaardingen leidden er 56 tot een vonnis met ontbinding van het huurcontract en ontruiming. In 35 gevallen kondigden we een ontruiming aan.

Uiteindelijk ontruimden we 13 woningen vanwege een huurachterstand en 5 vanwege overlast. Met de andere huurders vonden we daarna alsnog een oplossing. In de meeste gevallen accepteerden zij financiële hulp en/of troffen we samen een betalingsregeling. In 7 gevallen leverden huurders zelf de sleutels van de woning in.

### Achterstanden vertrokken huurders

In 2025 stijgt de huurachterstand van vertrokken huurders met € 73.935. Dit bedrag is inclusief BOG, MOG en ZOG. In december 2025 komt de totale achterstand uit op € 1.081.576.

### Achterstanden BOG/MOG/ZOG

In de openstaande vorderingen zit een bedrag van €163.588, dat momenteel door huurders betwist wordt.

Incasso profiel	2025	2024
<b>Incasso Domijn</b>	<b>€ 216.739</b>	<b>€ 167.456</b>
Aantal	41	54
<b>Deurwaarder</b>	<b>€ 34.096</b>	<b>€ 11.481</b>
Aantal	14	3
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 250.835</b>	<b>€ 178.937</b>
Aantal	55	57

### Service- en stookkosten

In 2024 ontvingen huurders nog een compensatie voor hun stookkosten vanuit de subsidieregeling voor blokverwarming. Dat was in 2025 niet het geval, waardoor huurders meer moesten bijbetalen. Om inzicht in het verbruik te krijgen gaan we samen met een energieconsulent met huurders in gesprek. Zo kunnen we ze advies geven over zuiniger stoken. Ook denken we mee over passende betalingsregelingen.



Leefbaarheid

**Onze huurders staan centraal. We werken samen aan maatwerkoplossingen en verbeteren leefbaarheid met partners, innovatie en experimenten**



## Leefbaarheid

Hoe ervaren huurders hun buurt? Zowel sociaal als fysiek. We werken vanuit hun vragen en bieden maatwerk waar nodig. Als de leefbaarheid onder druk staat, kijken we breed naar de situatie. We betrekken hierbij economie, image en toekomstige bewoners. We werken samen met partners en pakken uitdagingen innovatief aan. Waar nodig experimenteren we.

De huurders staat centraal. We vullen niets vooraf in, maar werken samen aan oplossingen. Bijvoorbeeld door ontmoetingsruimtes te creëren als daar behoefte aan is. We verzamelen informatie via onze wijkbeheerders, gesprekken, activiteiten en onderzoeken.

### Contact met huurders

In 2025 hadden we 93.355 keer contact met huurders (inclusief online selfservice). Daarvan was 68.796 telefonisch. Dat is minder dan in 2024 (100.978 contacten). De daling komt onder andere doordat meer huurders de online selfservice gebruiken en sommige zaken zelf kunnen regelen.

### Dienstverlenende klachten

Het aantal klachten over onze dienstverlening daalde van 211 in 2024 naar 185 in 2025. We hebben eind 2024 de afhandeltermijn van 2 naar 3 dagen verlengd. Dat klinkt misschien tegenstrijdig, maar het geeft collega's meer tijd. En voor huurders betekent dit dat klachten vaker zorgvuldig en binnen de afgesproken termijn worden opgepakt.

Eind 2025 hebben we het hele klachtenproces doorgelicht met als belangrijkste vraag: past de huidige aanpak bij hoe we willen werken? In 2026 maken we definitieve keuzes over eventuele aanpassingen.

#### Percentage opgepakte klachten in dagen

	0 tot 3 dagen	4 tot 6 dagen	7 dagen of langer
<b>2024</b>	65%	23%	12%
<b>2025</b>	76%	15%	9%

### Regionale klachtencommissie

Soms is een huurder het niet eens met hoe wij een klacht hebben afgehandeld. Dan kan die huurder naar de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente. Die commissie bekijkt de zaak opnieuw en geeft advies.

We merkten dat het voor huurders niet altijd duidelijk is waar ze met hun klacht terecht kunnen. Daarom werken we samen met de klachtencommissie aan heldere uitleg over de verschillende routes.

## Sociale klachten

In 2025 registreerden we 645 meldingen over overlast tussen huurders, verdeeld over 407 dossiers. Daarvan waren 65 dossiers in Haaksbergen en 36 in Losser. Het aantal meldingen is vergelijkbaar met 2024 (656 meldingen uit 383 dossiers).

Net als voorgaande jaren gaan de meeste meldingen over geluidsoverlast en overlast van tuinen of balkons. Opvallend is de toename van burenruzies: van 33 meldingen in 2024 (6e plek) naar 62 meldingen in 2025 (3e plek). Ook het aantal zorgmeldingen steeg: van 42 naar 54. Positief is dat meldingen over rommel en vuilnis daalden: van 34 meldingen (5e plek) naar 15 meldingen (11e plek).

Over een langere periode bekeken zien we een duidelijke daling: van 887 meldingen in 2023 naar 645 in 2025. We blijven investeren in een integrale samenwerking van collega's in de wijken. We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken. Daardoor zitten we dicht op de situatie, hebben we intensief contact in de buurten en kunnen we sneller handelen als dat nodig is.

Soort klacht	2025
Geluidsoverlast	137
Tuin/balkon	98
Burenruzie	62
Zorgmelding	54
Woonfraude	45

## Hernieuwd agressieprotocol: een duidelijke grens

De maatschappelijke frustratie groeit door allerlei oorzaken en daarmee neemt ook ongewenst gedrag toe. Wij merken ook dat collega's vaker te maken krijgen met dwingend of agressief gedrag dat grensoverschrijdend is. We kunnen de maatschappelijke frustratie niet wegnemen, maar we hoeven ons niet neer te leggen bij hoe mensen daarmee omgaan.

In 2025 hebben we ons agressieprotocol geactualiseerd. Daarbij hanteren we een duidelijke Domijngrens: we accepteren geen schelden, dreigen, intimideren, beledigen of fysiek geweld. Dit geldt voor alle contacten met bewoners en woningzoekenden. Als organisatie zijn we verantwoordelijk voor een veilige werkomgeving. Het gaat niet alleen over veiligheid op papier, maar ook over hoe veilig collega's zich voelen in hun werk.

Alle collega's met klantcontact zijn opnieuw getraind in het herkennen van grensoverschrijdend gedrag en in hoe zij hier passend op kunnen reageren. En het afgelopen jaar zijn alle afdelingen en teams bezocht om het vernieuwde protocol toe te lichten.

In 2025 zijn 93 meldingen van grensoverschrijdend gedrag geregistreerd. Dat is zorgelijk, want elke melding is er één te veel. Tegelijkertijd helpt het om situaties bespreekbaar te maken en het gesprek aan te gaan met bewoners of woningzoekenden. Die gesprekken verlopen verschillend: soms leidt het tot inzicht en excuses, soms tot blijvende onenigheid.

We gebruiken elk incident om van te leren. Daarbij kijken we niet alleen naar het gedrag van de ander, maar ook kritisch naar ons eigen handelen. Heldere afspraken en een toegankelijke

dienstverlening kunnen helpen om escalatie te voorkomen, al rechtvaardigt geen enkele situatie grensoverschrijdend gedrag.

Een groep collega's uit verschillende delen van de organisatie houdt een vinger aan de pols: werkt het protocol in de praktijk? Waar kunnen we beter? Het protocol is een middel, geen doel. Waar het om gaat: een werkplek waar collega's zich veilig voelen en een samenwerking met huurders die prettig is voor beide kanten.

## **Brandveiligheid**

Sinds 2024 gelden er strengere regels voor brandveiligheid in woongebouwen. Voor huurders betekent dat: stoelen en bankjes weg uit de algemene ruimtes, schilderijtjes en andere spullen om de galerij of gang leuk aan te kleden zijn niet meer toegestaan. Veel huurders voelen dat als een verlies van gezelligheid en sfeer.

We begrijpen die teleurstelling. Tegelijk hebben die regels een duidelijk doel: veiligheid bij brand. Voor bewoners betekent dit dat we met hen zoeken naar oplossingen die veiligheid én leefbaarheid in balans houden. Waar het kan, maken we ruimte voor gezelligheid. Waar het moet, zijn we duidelijk over de regels. Dat werkt: de meeste complexen voldoen aan de wet- en regelgeving. Waar dat nog niet zo is, spreken we huurders aan en maken we afspraken.

In complexen die meer aandacht vragen, zijn we vaker aanwezig en gaan we het gesprek met de bewoners aan hoe we samen kunnen zorgen voor een veilige woonomgeving. Zo organiseerden we in november 2025 samen met de brandweer een brandweerbingo in een ouderencomplex - speels aandacht geven aan een serieus onderwerp.

In december 2025 plaatsten we brandveilige bankjes in 31 complexen. Vooral in gebouwen waar bankjes zijn weggehaald en gemist werden. Een kleine verbetering die gezelligheid terugbrengt zonder de veiligheid in gevaar te brengen.

Eind 2025 zijn we begonnen met een jaarlijkse ronde langs alle complexen om de stand van zaken vast te leggen. Dat geeft ons inzicht waar de aandachtspunten liggen voor het komende jaar.

## **Scootmobielen en samenwerking**

Scootmobielen zijn een groeiend thema. Waar moeten ze veilig gestald worden? Hoe gaan we om met bestaande stallingsplekken die niet voldoen aan de nieuwe regels? We zoeken daar actief naar oplossingen. Waar mogelijk brengen we brandwerende voorzieningen aan bij bestaande stallingsruimtes. Voor complexen zonder of met onvoldoende stallingsruimte denken we na over een scootmobielbeleid.

We werken hierin nauw samen met andere corporaties, de gemeente en de afdeling WMO. Door laagdrempelig contact en het delen van kennis komen we sneller tot werkbare oplossingen. Bijvoorbeeld bij de werkwijze rond het afgeven van scootmobielen en de bijbehorende stallingsplekken.

Intern houden we collega's uit verschillende afdelingen op de hoogte via een jaarlijks bijpraatmoment, zodat iedereen weet waar we staan en waar de aandacht naartoe gaat.



Vastgoedkwaliteit

**Het woongenot van bewoners hangt af van de woningkwaliteit en de leefomgeving. Daarom investeren we in goede woningen en leefbare wijken, samen met corporaties en gemeenten**

## Vastgoedkwaliteit

Het woongenot van bewoners hangt af van de kwaliteit van de woning. En de leefomgeving. Daarom investeren we in goede woningen in veilige, gemengde én leefbare wijken. Naast woningen onderhouden we ook utiliteitsbouw. Dit vraagt om extra aandacht en investeringen van zowel corporaties als gemeenten. De belangrijkste kerntaak is: het op peil houden van de vastgoedkwaliteit.

Vastgoedkwaliteit betekent voor ons:

- Zorgen voor een goede technische basiskwaliteit van onze gebouwen.
- Zorgen dat de woningen veilig zijn.
- Zorgen dat het binnenklimaat gezond is.
- Creëren van functionele indelingen van panden.
- Zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling van de gebouwen.

### Onderhoudswerkzaamheden aan ons vastgoed

Elk jaar onderhouden we onze woningen. Bij het plannen van dit onderhoud kijken we meerdere jaren vooruit. We voeren veel werkzaamheden uit wanneer een woning vrijkomt.

Als we een woning verduurzamen, combineren we dit met onderhoud. Tegelijk verbeteren we dan ook de brandveiligheid van het gebouw. Zo voldoet alles weer aan de huidige eisen. Dat is prettig voor ons én voor de huurder.

We voeren ook werkzaamheden uit op verzoek van bewoners. Bijvoorbeeld bij een reparatie of bij het vervangen van een badkamer, keuken of toilet.

Met dit onderhoud houden we de technische kwaliteit van onze woningen op peil. Zo zorgen we ervoor dat onze huurders schoon, veilig en prettig kunnen wonen.

### Water- en vochtproblematiek

Water- en vochtproblematiek vraagt ook in de toekomst blijvend aandacht. Daarom brengen we met extra inspecties de situatie per wijk in beeld. Met deze inzichten werken we per wijk een gerichte aanpak uit. Zo kunnen we sneller ingrijpen, problemen beter voorkomen en onze woningen goed bewoonbaar houden.

In 2025 voerden we de volgende projecten en onderzoeken uit:

- We vervingen en legden drainage aan de Europalaan.
- We herstelden de drainagepomp aan de S.L. Louwestraat.
- We dichtten kelders af en brachten extra ventilatie aan de Van Lochemstraat.
- We voerden inspecties uit naar water- en vochtproblemen in de wijk Flora Park.

## Onderhoudslasten

	Begroot 2025	Werkelijk 2025	Werkelijk 2024
Dagelijks onderhoud	5.710.500	6.120.200	6.205.000
Mutatie onderhoud	4.867.000	4.905.200	4.593.000
Overig onderhoud	761.000	692.000	614.870
Planmatig onderhoud	17.576.600	16.675.990	14.422.480
VVE	1.359.200	1.035.000	745.000
Klantgestuurd onderhoud	9.400.000	9.384.600	7.396.000
Contract onderhoud	6.591.200	6.250.300	6.313.000
<b>Totaal</b>	<b>46.265.500</b>	<b>45.062.300</b>	<b>40.289.350</b>
Dekking kosten vakmannen Domijn	-2.962.500	-2.785.200	-1.887.000
<b>Totaal uitgaven onderhoud</b>	<b>43.303.000</b>	<b>42.277.100</b>	<b>38.402.350</b>

## Feiten en cijfers dagelijks onderhoud

Achter de voordeur gebeurde dit jaar van alles. We investeerden € 42,3 miljoen in het onderhoud van onze woningen. Dat geld zie je terug in frisse verf, goed werkende installaties en keukens en badkamers die weer jaren meekunnen.

- 2.600 woningen kregen een nieuwe verflaag
- We zorgden voor onderhoud aan 6.900 cv-ketels
- We vervingen 350 keukens, 330 badkamers en 270 toiletten

Een deel van het werk plannen we vooruit (€ 16.675.000), een ander deel ontstaat onverwachts, denk hierbij aan dagelijks onderhoud en mutatie onderhoud (€ 11.025.000). Ook via contractonderhoud (€ 6.250.000 miljoen) en KGO (€ 9.384.600) houden we de kwaliteit van onze woningen op peil.

En gaat er iets mis? Dan staan we klaar. Onze planners namen 14.000 telefoontjes aan en verwerkten 13.431 reparatieverzoeken. Ook trainden we 100 politieagenten om woningen zo schadevrij mogelijk binnen te gaan.





Duurzaamheid

**De verandering van het klimaat merken we allemaal. Als woningcorporatie dragen we bij aan een duurzamere samenleving.**

## Duurzaamheid

Natuurlijke grondstoffen raken op en het klimaat verandert. Dat vraagt om andere keuzes. Ook van ons als woningcorporatie. Daarom nemen we onze verantwoordelijkheid en werken we gericht aan een duurzamere toekomst voor onze woningen en onze huurders.

We stelden heldere doelen. Ons uitgangspunt is dat in 2050 al onze woningen CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Daarnaast bouwen, renoveren en slopen we zoveel mogelijk circulair en zoeken we oplossingen om beter om te gaan met hittestress, wateroverlast en droogte. Zo zorgen we voor duurzame, gezonde én betaalbare woningen.

Ons duurzaamheidsbeleid is opgebouwd rond drie thema's: energie besparen, circulariteit en klimaatadaptatie. In 2025 lag de nadruk op het verder verbinden van deze strategische doelen met de dagelijkse praktijk. Aan de hand van deze drie thema's stelden we prioriteiten. Hier werken we in de komende jaren verder aan.

Ook in 2025 was er veel landelijke onzekerheid over zonnepanelen, terugleverkosten en het afschaffen van de salderingsregeling. Wij spraken af dat we, totdat er landelijk duidelijkheid is over de gevolgen, geen zonnepanelen meer plaatsen.

### **We verduurzaamden 488 woningen**

Daarmee bespaarden we ruim 1.208 ton CO<sub>2</sub>. Door het gebruik van biobased isolatiemateriaal (in totaal gebruikten we 16.086 m<sup>2</sup> vlas) bespaarden we nog eens 258 ton CO<sub>2</sub>. In totaal bespaarden we dus ruim 1.466.000 kilo CO<sub>2</sub>! Dat is goed voor het milieu, maar zeker ook voor onze huurders. Door de verduurzaming daalt hun maandelijkse energierekening.

Ook in 2025 gaven we onze huurders advies over energie besparen. Onze energieconsulenten ondersteunden huurders bij vragen over energieverbruik, afrekeningen en installaties. In totaal hadden ze 848 contactmomenten. Met bovenstaande aantallen voldoen we aan de voorwaarden van de Sustainability Linked Loan.

Steeds meer huurders wonen in een duurzame woning. Dat is positief, maar vraagt ook om kennis en bewust gedrag. Het energieverbruik, comfort en binnenklimaat worden namelijk voor een belangrijk deel bepaald door hoe bewoners hun woning gebruiken. Daarom is goede en begrijpelijke uitleg belangrijk.

Om huurders hierin beter te ondersteunen, richtten we in 2025 de werkgroep Slim Wonen op. Met Slim Wonen werken we aan duidelijke voorlichting voor huurders én aan het vergroten van het kennisniveau van onze collega's. Zo zorgen we dat vragen van huurders op elk moment goed beantwoord kunnen worden.

In 2025 zochten we vaker de samenwerking op rond duurzaamheidsthema's. Zo leverden we input voor de duurzaamheidsvisie van de gemeente Haaksbergen en voor de klimaatadaptatiestrategie van Losser. In de gemeente Enschede zijn we actief in de stakeholdergroep over het warmteprogramma. In alle drie de gemeenten is in de prestatieafspraken opgenomen dat we in 2026 de afspraken over duurzaamheid verder concretiseren.

Ook binnen onze complexmatige verduurzaming werken we steeds intensiever samen met onze partners. In onze inkoopdoelstellingen legden we vast dat bij verduurzaming het uitgangspunt voor materiaalkeuze 'biobased, tenzij' is. Ook geven onze partners inzicht in het aandeel biobased en circulaire materialen dat zij toepassen.



Samenwerken

**Samenwerking en partnerschap zijn onmisbaar voor  
complexe uitdagingen**

## Samenwerken

### Prestatieafspraken met gemeenten

Samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties werken we aan thema's die over wonen gaan. Denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg. Elk jaar brengen we een bod uit op de woonvisies van gemeenten. Dit bod werken we samen verder uit in prestatieafspraken.

#### **Impact van de voorgenomen huurbevrozing**

Tijdens het opstellen van ons bod was er onzekerheid over een mogelijke huurbevrozing. De gevolgen hiervan zouden groot zijn. Daarom gingen we hierover in gesprek. Volgens het advies van Aedes deden we een activiteitenbod, zonder concrete inhoud. Begin juni werd duidelijk dat de huurbevrozing niet doorging. Daarna hebben we snel gewerkt aan nieuwe en concrete prestatieafspraken.

#### **Focus op beschikbaarheid**

Nieuwe wetten en afspraken hebben veel invloed op onze opgaven en die van gemeenten. Door de Regiewet moeten gemeenten zorgen voor minimaal 30% sociale huur in nieuwbouw, tenzij dit al hoger ligt.

Ook de Fair Share-afspraken zorgen voor extra druk op de sociale voorraad in Haaksbergen en Losser. Daarom voegen we daar meer sociale huurwoningen toe dan eerder afgesproken in de Woondeal. In Enschede verschuift de focus deels naar middenhuur.

#### **Enschede**

In Enschede liepen de meerjarige prestatieafspraken eind 2025 af. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties spraken af om nieuwe, concretere en wederkerige afspraken te maken. Daarmee kiezen we bewust voor een andere aanpak dan in eerdere jaren, waarin vooral procesafspraken centraal stonden.

Voor de prestatieafspraken 2026 en 2027 organiseerden we per thema werksessies. Medewerkers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werkten daarin samen aan inhoudelijke afspraken. De herijkte nationale prestatieafspraken en de Woonvisie 2024 vormden hierbij het uitgangspunt.

#### **Haaksbergen**

In Haaksbergen zijn we gestart met het maken van langjarige afspraken. We begonnen met het gezamenlijk vastleggen van het fundament van onze samenwerking. Na de zomer werkten we dit verder uit in nieuwe prestatieafspraken.

We maken afspraken tot en met 2033 en stellen elk jaar een nieuwe jaarschijf vast met proces- en prestatieafspraken. De vaststelling van de eerste jaarschijf voor 2026 staat gepland in het eerste kwartaal van 2026.

#### **Losser**

In Losser bevinden we ons in de afrondende fase van de prestatieafspraken. We hebben een raamovereenkomst opgesteld met doelen tot en met 2030. Op basis daarvan maken we ieder jaar een jaarschijf met proces- en resultaatafspraken.

De gemeente Losser stelde dit jaar een uitvoeringsprogramma Wonen, Zorg en Welzijn op. Daarnaast werkt de gemeente aan een omgevingsvisie en een volkshuisvestingsprogramma. Deze

ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de afspraken. Als dat zo is, stemmen gemeente, huurdersorganisatie en Domijn dit samen af.

## **Bouwstroom Oost: samen conceptwoningen inkopen**

Eind 2022 startten 5 WoON-corporaties met Bouwstroom Oost: een gezamenlijke inkoop van grondgebonden en gestapelde conceptwoningen. Samen met De Woonplaats, Viverion, Welbions en Vechtdal Wonen gaven we dit traject vorm. In 2025 selecteerden we via een aanbesteding 2 bouwbedrijven: Trebbe en BAM. Met hen bouwen we de komende jaren 2.500 nieuwe woningen in Oost-Nederland.

Op 22 mei 2025 lanceerden we Bouwstroom Oost officieel tijdens een startevent bij Prismare in Enschede. In september volgde een drukbezochte bijeenkomst over de uitvoering, in het voormalige Storkcomplex in Hengelo.

Inmiddels doen 7 extra woningcorporaties mee. Naast Twente sluiten ook corporaties uit Noordwest-Overijssel en de Achterhoek aan. Tussen 2026 en 2030 bouwen we Bouwstroom-woningen in een groot deel van Oost-Nederland.

Bij een bouwstroom kopen corporaties gezamenlijk het recht in om woningen af te nemen tegen vaste voorwaarden. De locaties zijn vaak nog niet bekend. Door grote aantallen kunnen bouwbedrijven scherper prijzen en investeren in innovatie, zoals een woningconfigurator. Ook stellen we samen hogere eisen aan duurzaamheid en circulariteit.

Domijn bouwt al jaren conceptwoningen: woningen die al zijn uitontwikkeld en niet steeds opnieuw worden ontworpen. Nieuw is vooral de manier van inkopen. Meerdere corporaties gebruiken hetzelfde programma van eisen. Dat scheelt ontwikkeltijd en maakt het aantrekkelijker voor bouwers. Voor ons betekent dit minder aanbestedingen en meer tijd voor complexe locaties waar bouwstroomwoningen niet passen. Ook gemeenten profiteren: een woning die al is goedgekeurd, hoeft niet steeds het hele vergunningstraject opnieuw te doorlopen.

## **Samen bouwen aan een gezonde toekomst**

In 2025 sloten we aan bij het landelijke experimentenprogramma Stenen én mensen van Platform 31. Samen met 9 andere woningcorporaties zoeken we naar wat echt verschil maakt in de wijk Twekkelerveld. En hoe wij samen met partners kunnen bijdragen aan betere leefomstandigheden voor onze huurders. Het traject startte op 31 mei met een Betekenisontbijt op de Paulusschool in Twekkelerveld. Inmiddels is deze school gefuseerd met de Zevenster en verdergegaan onder de naam Zonnewijzer. Een naam die staat voor richting, groei en samenwerking.

### **Preventief samenwerken**

Vanuit de Zonnewijzer is de overtuiging dat preventief samenwerken belangrijk is. In de wijk spelen verschillende vragen en uitdagingen die raken aan wonen, onderwijs en welzijn. Door elkaar beter te kennen, bewoners én professionals, ontstaat eerder zicht op wat nodig is en kunnen problemen worden voorkomen.

Door preventief en intensief samen te werken met school partners en bewoners, werken we aan een gezonde toekomst voor de wijk. Als corporatie komen we achter elke voordeur. De kracht zit in de verbinding met de professionals en buurtbewoners om mensen die een steuntje in de rug nodig hebben daadwerkelijk te ondersteunen. De verlengde schooldag is een manier om kinderen extra ruimte te geven om zich breed te ontwikkelen. Ouders worden ondersteund en ontlast door de huiskamer in de school die een verbindingsplek is voor ontmoeten en ontwikkelen.



# Bedrijfsvoering

# Bedrijfsvoering

## Informatisering & Automatisering

### Samen werken aan digitale balans

Bij Domijn zetten we technologie in om ons werk makkelijker, slimmer en beter te doen. Zo kunnen we ons richten op waar het echt om draait: fijn en betaalbaar wonen voor onze huurders.

### Digitale stappen vooruit

We bouwen aan een digitale werkomgeving die ons ondersteunt en ontzorgt. Gebruiksvriendelijk, efficiënt en afgestemd op wat nodig is in de praktijk. De digitale wereld verandert snel en daarmee ook de manier waarop wij werken. Waar technologie eerder vooral ondersteunend was, is het nu een onmisbaar om onze doelen te bereiken.

In 2025 scherpten we onze digitale werkwijze verder aan. We verbeterden processen, vergrootten het bewustzijn rondom informatiebeveiliging en ondersteunden collega's om digitaal vaardiger te worden.

We omarmen bestaande technologieën en verkennen nieuwe mogelijkheden als kunstmatige intelligentie. Tegelijk blijven we leren van de praktijk. Door monitoring, risicoanalyses, evaluaties, simulaties en audits blijven we alert en werken we structureel aan verbeteringen op het gebied van veiligheid en privacy.

### Een I&A strategie door én voor Domijn

Technologie en hoe we het inzetten raakt iedereen. Denk aan slim plannen van onderhoud, verduurzaming met data of het soepel schakelen met huurders via verschillende kanalen. Om efficiënt en veilig te kunnen werken is een goed functionerende digitale basis nodig.

Daarom hebben we de strategie niet alleen binnen het team van I&A ontwikkeld, maar samen met de hele organisatie. Met collega's uit verschillende teams, het managementteam en de raad van commissarissen werkten we aan een strategie die past bij Domijn én bij wat we nu en in de toekomst nodig hebben.

De strategie is gekoppeld aan onze maatschappelijke doelen, waaronder de Sustainable Development Goals (SDG's). Zo zorgen we dat technologie bijdraagt aan wat we als organisatie willen bereiken.

## Processen binnen Finance & Control hielden we op een hoog niveau

De afgelopen jaren hebben we mooie stappen gezet in de processen binnen Finance & Control. We legden processen verder vast, actualiseerden ons risicomanagement en versterkten onze interne beheersing. Dat heeft geleid tot structurele verbeteringen in de kwaliteit van onze financiële verantwoording. Op dit moment zijn er, op basis van de managementletter van de externe accountant, geen onderwerpen die aanvullende aandacht vragen.

Daarnaast hebben we dit jaar stappen gezet in de ontwikkeling van een Tax Control Framework. Daarmee brengen we onze fiscale processen, beheersmaatregelen en verantwoordelijkheden verder in kaart en versterken we onze fiscale beheersing.

Op het gebied van duurzaamheid blijven we ons CSRD-verslag door ontwikkelen. We bouwen voort op de ingezette lijn om transparant te rapporteren over ons duurzaamheidsbeleid en onze resultaten. Bovendien dragen we via de werkgroep ESG van Aedes actief bij aan de ontwikkeling van een sectorstandaard, zodat woningcorporaties op een laagdrempelige en eenduidige manier kunnen rapporteren over duurzaamheid. In het verlengde hiervan loopt ook de Sustainability Linked Loan met de Nederlandse Waterschapsbank (NWB Bank) door. In 2025 hebben we voor het eerst daadwerkelijk de rentekorting toegekend gekregen, omdat we onze afgesproken doelstellingen hebben behaald. De financiële voordelen zetten we in voor duurzaam en betaalbaar wonen voor onze huurders.

## Het duurzaam prestatie­model van Domijn blijft onder druk staan

Domijn staat er eind 2025 financieel nog steeds gezond voor. We hebben voldoende financiële ruimte om te blijven investeren in ons bezit. Tegelijk wordt het voor woningcorporaties steeds lastiger om alle plannen volledig uit te voeren. Dat geldt ook voor Domijn. De opgaven zijn groot en kosten veel geld. Onze vrije kasstromen zijn onvoldoende om alles zelf te financieren. Daarom moeten we vaker en meer lenen om investeringen mogelijk te maken.

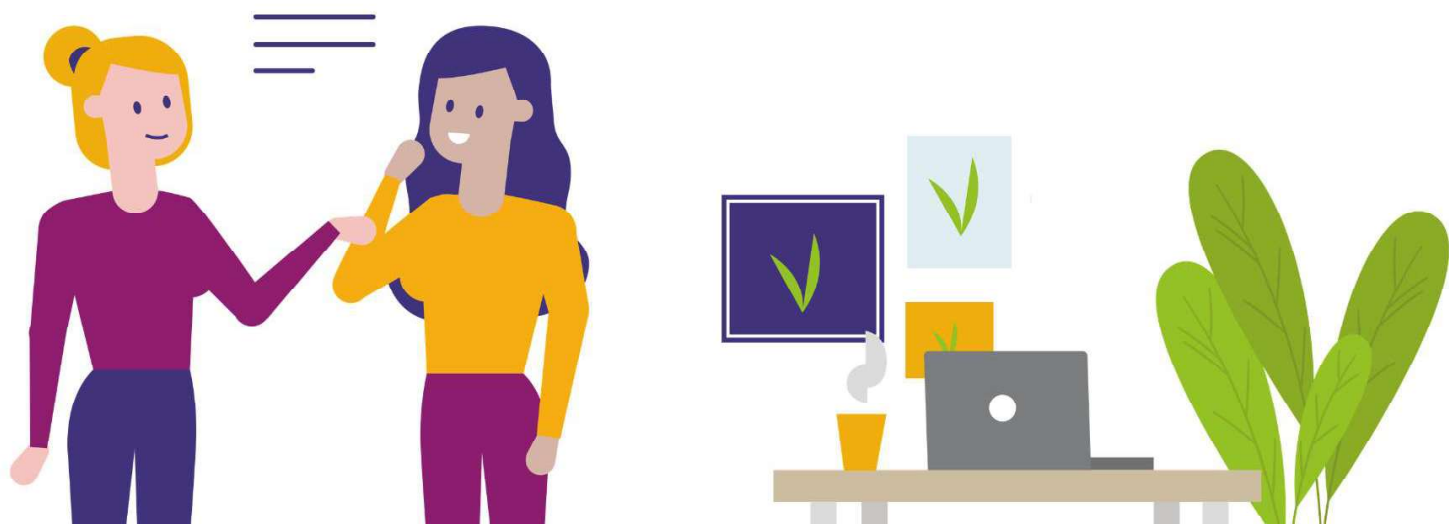
Daarbij geldt dat investeringen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, onder invloed van onder meer bouwkosten, rente en overige economische omstandigheden, regelmatig leiden tot een verslechtering van de financiële kengetallen. Op de langere termijn is dat geen gezonde ontwikkeling. Juist daarom is het belangrijk om scherp te blijven sturen op bedrijfsvoering, risico's en uitvoerbaarheid.

Toch is het op de korte termijn belangrijk dat ook Domijn blijft bijdragen aan de grote uitdagingen van nu: de wooncrisis, klimaatverandering, het verhogen van leefbaarheid in onze buurten en wijken én het betaalbaar houden van wonen in Enschede, Haaksbergen en Losser.

In de meerjarenbegroting voor 2026 tot 2035 houdt Domijn zich, net als in eerdere jaren, aan de afspraken uit het investeringsstatuut. Daarin staat dat onze financiële kengetallen over een periode van tien jaar binnen afgesproken grenzen moeten blijven. Toezichthouders beoordelen ons ook over zo'n lange periode, waardoor ons beleid hier goed op aansluit.

Om binnen de financiële grenzen te blijven, hebben we niet alle plannen opgenomen die nodig zijn om de ambities van de gemeenten volledig te realiseren. We nemen deze plannen pas mee in de begroting zodra ze voldoende zijn uitgewerkt en passen binnen de beschikbare financiële ruimte.

We blijven daarbij wendbaar. Als omstandigheden veranderen, actualiseren we onze keuzes en kijken we opnieuw wat nodig en mogelijk is. Zo kunnen we verantwoord blijven doen wat belangrijk is voor onze huurders en woningzoekenden in de regio.



## Samen zijn we én maken we Domijn

Verantwoordelijkheid nemen en krijgen, vertrouwen, verbinding, vrijheid en gewoon doen en uitproberen zitten in ons DNA. Ons werk is dynamisch en we staan als maatschappij voor complexe uitdagingen. Als corporatie staan we midden in de storm en moeten we steeds vaker keuzes maken. Als de maatschappelijke problemen onze huurders raken dan voelen we dat. Bevlogenheid en wendbaarheid zijn grote krachten binnen Domijn. Dat zagen we in het voorjaar toen de huurverhoging on hold werd gezet. Domijnbreed ondernamen we actie en stuurden we tijdig bij. Keuzes waren niet gemakkelijk, maar zo'n hoge betrokkenheid deed goed.

## Vacatures, 'daten met Domijn', voel je thuis

Bij een aantal vacatures nodigen we kandidaten uit voor 'daten met Domijn'. Dan bieden we een inkijkje vooraf. Wie zijn je toekomstige collega's, hoe ziet je werkplek eruit en welke vragen heb je voor ons? Als je dan reageert weten we zeker dat de eerste indruk goed was. In 2025 zijn we bezig geweest met het verder optimaliseren van onze 'werken bij Domijn' site. Zo hebben we een interactieve video gemaakt waarin verschillende collega's een rol spelen. Begin 2026 gaan we live. Het voel je thuis gevoel hopen we zo nog meer over te brengen. Dit jaar organiseerden we ook weer de Donders Mooi Domijn dag. Vooral voor nieuwe collega's heel fijn. Het zorgt voor verbinding, kennisuitwisseling en je ontmoet je collega's echt even op een andere manier.

Aantal vacatures	2025	2024
Vacatures begroot	7	13
Vacatures totaal (begroot en opzeggingen)	25	24
Nog openstaand einde jaar	2	3

Het aantal vacatures is vrijwel gelijk aan 2024, maar meer dan begroot. Meer collega's vonden een andere baan vergeleken met 2024 en dat bracht meer vacatures met zich mee.

## De cijfers: in- door- en uitstroom in 2025

De arbeidsmarkt blijft krap de komende jaren. Het is voor bepaalde functies moeilijker om mensen te werven. Toch merken we dat we de laatste tijd veel meer reacties ontvangen op vacatures dan in 2024. Daar zijn we erg blij mee. We durven ook wel anders te kijken. Kennis is in meerdere functies goed ontwikkelbaar. Ervaring bouw je op. Veel mensen kiezen bewust voor een maatschappelijke organisatie. Dat helpt. Onze formatie nam toe de afgelopen jaren. Passend bij onze manier van werken (net dat stapje extra) en bij onze opgaven. Op basis van natuurlijk verloop zullen we jaarlijks iets teruggaan in onze formatie. Ook weer passend bij onze opgaven en financiële mogelijkheden. Waarbij we oog blijven houden voor een goede balans tussen werkbelasting en belastbaarheid.

	2025	2024
Nieuw in dienst	21	25
Doorstroom	23	19
Uit dienst	30	20

	2025	2024
Fte's begroot inclusief participatie	250,54	251,80
Fte's werkelijk 31 december	239,70	244,10

## Instroom mooi da'j d'r bint!

In 2025 startte er 21 nieuwe collega's, onder wie Martijn Rink onze nieuwe bestuurder. Hij begon op 1 maart 2025. Met 3 collega's zijn we na AOW-leeftijd een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd overeengekomen.

## Doorstroom mooi da'j blijft!

23 medewerkers kregen binnen Domijn een andere rol/functie. Op basis van een vacature maar vaker nog vanwege hun eigen rol die veranderde. De gemiddelde leeftijd van de doorstromers was 43 jaar en ze waren gemiddeld 13 jaar in dienst.

## Uitstroom good goan!

In 2025 traden 30 collega's uit dienst. Wilma van Ingen nam eind februari afscheid na 6,5 jaar Domijn. Met haar inzet, betrokkenheid en warme persoonlijkheid heeft ze veel betekend voor Domijn en onze huurders.

## Ziekteverzuim

We proberen onze werkzaamheden zo in te richten dat dit geen negatieve invloed heeft op de gezondheid van onze medewerkers. In 2025 lieten we onze Risico- Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) toetsen. We zetten in op preventie, maar ziekteverzuim is niet altijd te voorkomen. Soms is een ziekte of ongeval de oorzaak van het verzuim, soms is mentale overbelasting de oorzaak. De bedrijfsarts adviseert en begeleidt medewerkers tijdens ziekte en re-integratie. De verzuimadviseur (en preventiemedewerker) ondersteunt, faciliteert en adviseert over ziekteverzuim, re-integratie, de inzet van passende interventies en de Wet Verbetering Poortwachter (WvP). Zowel het ziekteverzuimpercentage (4,84%) als de verzuimfrequentie (0,79) liggen onder het landelijke gemiddelde (resp. 5,1% en 1,4) en bevestigt dat we een veilige en gezonde werkomgeving bieden.

	2025	2024
Ziekteverzuim	4,84%	5,12%
Meldingsfrequentie	0,79	0,77

In het eerste kwartaal van 2026 bieden we medewerkers een Preventief Medisch Onderzoek aan. Het PMO geeft medewerkers inzicht in hun gezondheid en helpt om klachten vroeg te herkennen. Zo kunnen zij op tijd keuzes maken die passen bij hun werk en privé situatie. Voor Domijn helpt het PMO om gezondheidsrisico's eerder te zien en gericht preventief te werken. Dat draagt bij aan duurzame inzetbaarheid en kan verzuim in de toekomst helpen verlagen of voorkomen.

## Workshops DNA

We noemden ze al, onze waarden. Heel mooi om te hebben, maar nog belangrijker om erover in gesprek te gaan. Herken je de waarden van Domijn? Kun je voorbeelden geven? Waar schuurt het? Daarover zijn we in gesprek gegaan met alle teams. We vinden het belangrijk om in gesprek te blijven met onze medewerkers en te bepalen waar we een positieve impact kunnen maken. Uit deze gesprekken halen we verbeterpunten waarop we actie ondernemen. Naast de DNA sessies, deden we onderzoek naar de ervaringen met hybride werken. Wat we hieruit geleerd hebben is dat hybride werken ons motiveert, betrokkenheid stimuleert en past bij onze manier van werken vanuit vrijheid,

vertrouwen en verantwoordelijkheid. Maar ook dat verbinding en samenwerking soms onder druk staan. En dat we informeel contact en snel schakelen met collega's missen. Onze vervolgstap is dat we samen een 'kaderkaart' maken met heldere afspraken en uitgangspunten voor iedereen. Daarnaast onderzoeken we welke aanpassingen in onze werkomgeving daarvoor nodig zijn.

## Individueel keuzebudget

Medewerkers kunnen fiscaal gunstig arbeidsvoorwaarden uitruilen die een positieve impact hebben op gezondheid, klimaat en milieu. En die voldoen aan de eisen van de werkkostenregeling. Voor Domijn kostenneutraal en voor de medewerkers een aantrekkelijk (fiscaal) voordeel. En dat kan uiteenlopen van een sportabonnement, zonnepanelen, een warmtepomp tot een waterbesparende douchekop, isolatiemateriaal of ledlampen. In 2025 hebben we drie extra doelen toegevoegd; zorgkosten, studiekosten en aflossing studieschuld. Zodat we nog meer collega's bereiken. In totaal had je als medewerker een IKB budget van € 2.225,- in 2025. Zo dragen we als Domijn bij aan duurzaamheid en vitaliteit. Veel collega's deden in 2025 mee met een totaal fiscaal voordeel van maar liefst € 58.545.

## PSO certificering

Iedereen telt mee bij Domijn. Ook mensen die minder kansen hebben om werk te vinden, zoals mensen met een arbeidsbeperking, langdurig werklozen, jongeren zonder werkervaring of mensen met een uitkering. Het gaat om een win-win situatie waarbij we betekenisvol werk aanbieden. Het hoeft niet per se een dienstverband bij Domijn te zijn. We zijn bijvoorbeeld blij met onze vaste groep vrijwilligers die zich voor Domijn inzetten. Het kan ook via onze samenwerkingspartners, zoals we nu al doen. In onze campagnes en uitingen willen we laten zien dat mensen met verschillende inzichten, meningen en achtergronden zich thuis voelen bij Domijn. In 2024 hebben we de PSO (Prestatieladder Socialer Ondernemen) certificering aangevraagd en het SROI convenant ondertekend. We kregen een certificaat voor trede 2. Dat betekent dat we bij de 22,5% van de meest sociaal ondernemende bedrijven horen. En we dus bovengemiddeld veel mensen dat extra steuntje in de rug bieden als het om werk gaat. In 2026 worden we opnieuw gecertificeerd.

## Leren en ontwikkelen

Werkvermogen is een belangrijk gespreksonderwerp in ontwikkelgesprekken tussen leidinggevenden en medewerkers, met focus op herstel, plezier in het werk en mentale fitheid. Wat is ervoor nodig om met plezier en energie te blijven werken? We nodigen medewerkers uit om stil te staan bij hun ontwikkeling, ambities, ideeën en wensen en daarover in gesprek te gaan. Ook in 2025 hadden we weer inspirerende sessies en themadagen (o.a. leiderschap, DNA en I&A thema sessies, innovatiedag) en was er behoefte aan verdieping om met de nieuwe inzichten aan de slag te gaan. Ieder MT lid neemt een thema uit de I&A strategie voor zijn of haar rekening en vanuit Advies & Ondersteuning is dit het thema digitale vaardigheden & adoptie.

Via Corpofit (een platform van 16 corporaties uit Oost-Nederland) boden we verschillende workshops aan op het gebied van vitaliteit. Onderwerpen waren onder andere het belang van bewegen, goed slapen en voeding. Maar ook alcohol, roken en de overgang. Verder is vanuit WoON Twente verband in 2025 de leergang Corporatie Financiën georganiseerd die in 5 modules inzicht geeft in o.a. de sector en de balans, waar vastgoed en financiën samenkomen, vastgoedrekenen en investeringen en financiële sturing. Een aantal collega's van Domijn heeft hier ook aan deelgenomen en de leergang succesvol afgerond.

## Hoe staan we ervoor?

Sinds 1 maart 2025 kunnen collega's een aantal keer per week vragen beantwoorden in de app Everybody Frank. En daarmee reflecteren op hun eigen werkbeleving. Realtime geeft het ons inzicht in onze werkgeluk- en werkstressfactoren. De leidinggevende kan trends binnen het team inzien. Met als doel om samen met het team het werkplezier te vergroten en werkstress te verminderen. En dat helpt ons om samen nog beter te werken én te zorgen voor elkaar. Dit zijn onze scores eind 2025 op organisatieniveau:

- werkgeluk: 7,3 (norm 7,0)
- werkstress: 3,8 (norm 4,0)

Werkgeluk werkt remmend op werkdruk en dat zien we terug bij Domijn. M&O ging na de zomer met alle teams in gesprek om te horen hoe de app ervaren wordt en wat het heeft gebracht.

## Samenwerking met de Ondernemingsraad

De OR overlegt een aantal keer per jaar met de directeur-bestuurder, maar ook iedere zes weken met de M&O adviseurs. Daarin stemmen we af, vragen we mee te denken, bespreken we ontwikkelingen en voordat we een advies- of instemmingsaanvraag overleggen hebben we het vooraf besproken. Dat is een fijne constructieve samenwerking. De OR van Domijn bestaat uit 7 leden. Na de verkiezingen in oktober 2025 gaat de OR door met 9 leden. In 2025 vroegen we advies voor het benoemen van twee extra teamleiders binnen Wonen, om daarmee de span of control van de teamleider Wonen te verkleinen. We vroegen de OR in te stemmen met het nieuwe agressieprotocol dat het afgelopen jaar compleet is herzien in de werkgroep agressiebeheersing. Het sluit nu beter aan bij de praktijk en geeft vooral heel gerichte standpunten en praktische adviezen. En we vroegen de OR in te stemmen met de aanpassingen in de regelingen die deel uit maken van de arbeidsovereenkomst; integriteitscode, regeling nevenwerkzaamheden, meldregeling, privacyverklaring en e-mail en internetprotocol.

## Samenwerking met collega corporaties

WoONTwente bestaat uit 16 woningcorporaties in de regio Twente. Zij zijn belangenbehartiger op het brede gebied van wonen en kunnen optreden namens de corporaties in Twente bij belangrijke ontwikkelingen richting stakeholders, zoals onze maatschappelijke partners, brancheorganisatie Aedes, Provincie en andere overheden. Binnen WoON Twente bestaat er ook een HR-netwerk, waar HR-professionals met elkaar samenwerken aan diverse actuele HR-thema's. Zoals bijvoorbeeld mantelzorg, digitalisering en AI, inhuur ZZP'ers, samenwerken op expertise, arbeidsmarktcommunicatie etc. We organiseerden inspirerende workshops, maakten gezamenlijke beleidsstukken en deelden waardevolle informatie en ervaringen.

## Mantelzorg

We vinden het belangrijk om medewerkers met mantelzorgtaken te ondersteunen. Ons doel is een werkklimaat te creëren waarin mantelzorg bespreekbaar is, gesteund wordt en deel uitmaakt van ons dagelijks werk. We hebben goede ervaringen met een mantelzorgmakelaar. Zij heeft al voor veel collega's iets kunnen betekenen. In september hebben we een vragenlijst uitgezet en op de dag van de mantelzorg (10 november 2025) presenteerden we de uitkomsten. Ook bij Domijn zorgt 1 op de 4 collega's voor een naaste. Een (schoon)ouder, kind, familielid of buur. We maken een diepe buiging voor hen! Aan de hand van de resultaten gaan we vervolgstapen uitzetten om mantelzorg nog beter te verankeren binnen Domijn. Daarmee hopen we erkenning te behalen voor mantelzorgvriendelijk werkgeverschap.

## Duurzaam Domijn

We zetten volop in op duurzaamheid en dat doen we ook voor onze eigen bedrijfsvoering. We scheiden afval en we hergebruiken ons meubilair door het te voorzien van nieuwe stoffering. Ook vervangen we niet standaard iets als de afschrijvingstermijn is verstreken. We hebben gekozen voor bedrijfskleding die voor 50% uit gerecycled materiaal bestaat. De bussen van onze vakmensen hebben de hoogste energieklassen en bij vervanging gaan we volledig over op elektrisch rijden. Vorig jaar zijn ook onze elektrische deelauto's vervangen met een veel groter bereik als gevolg. Verder hebben we e-bikes voor korte ritjes. In ons kantoor is veel groen aanwezig voor een gezond binnenklimaat. Op de werkplek zorgen we elke dag voor vers fruit. We moedigen fietsen aan (je kunt fietsen sparen) en we hebben binnen Domijn 2 enthousiaste vitaliteitsambassadeurs.

## Integriteit

We hebben een integriteitscode, een meldregeling en een arboprotocol voor ongewenst gedrag. De Governancecode voor woningcorporaties is in maart 2025 opnieuw vastgesteld. De code geldt primair voor bestuurders en raden van commissarissen, secundair ook voor medewerkers. In onze integriteitscode hebben we een bepaling opgenomen over het melden van vastgoedbezit in lijn met de toelichting in de code. In 2025 zijn er in totaal 5 meldingen binnengekomen bij onze interne vertrouwenspersoon. Onze externe vertrouwenspersoon heeft geen meldingen ontvangen. De Aw herijkt jaarlijks haar handreiking integriteit. In 2026 gaan we dilemmabijeenkomsten organiseren omdat vooral de gesprekken over integriteit zo waardevol zijn.

## De transitie naar professioneel opdrachtgeverschap

Na de oplevering van de inkoopvisie 2024-2028 is ook het inkoopbeleid herschreven. Deze ging in op 1 januari 2025. Dit beleid is begin 2025 geïmplementeerd binnen Domijn. Daarnaast stond 2025 in het teken van contract- en leveranciersmanagement (CLM). In 2025 is de CLM-visie 2025-2029 tot stand gekomen. En het CLM-beleid ligt 'as we speak' ter besluitvorming voor aan het MT.

### Waarom doen we dit?

Op de allereerste plaats doen we dit voor onze huurders. We kunnen elke euro maar 1 keer uitgeven en die moet raak zijn. Uiteindelijk draagt dat direct of indirect bij aan meer passende woningen, verduurzaming en leefbaarheid.

Met het ondertekenen van de Governance code voor woningcorporaties heeft Domijn gezegd dat wij als professioneel opdrachtgever handelen. Dit betekent dat we ons houden aan de grondbeginselen van het aanbestedingsrecht. Met het inkoopbeleid 2025-2029 is vormgegeven aan die beginselen. Domijn is dus met slechts wat kleine aanpassingen in het beleid klaar voor de eventuele Europese aanbestedingsplicht. Concreet betekent dit dat we professioneel zijn ingericht.

Professioneel inkopen vergroot onze grip, benut groeikansen en verhoogt het maatschappelijk rendement. 'Wij maken ons hard voor het vinden van de beste waarde. En laten deze vervolgens niet onbenut. Nee, wij willen het maximale uit contracten halen. En dat kan. Want, elke euro telt: in het belang van onze huurders'.

De dagelijkse onderhoudsdienstverlening aan onze bewoners ligt grotendeels in handen van marktpartijen. Zij bepalen daarmee grotendeels de kwaliteit van onze dienstverlening. Om die kwaliteit hoog te houden én het geheel betaalbaar, is fundamentele samenwerking essentieel.

Partnerschap is daarom als inkoopdoel uitgewerkt in onze CLM-visie. Wij gaan verder dan alleen de prestatie. De relatie is voor Domijn minstens zo belangrijk. Dan pas kan er sprake zijn van zowel grip als groei. Maximaal contractpotentieel behalen doe we door de juiste focus op de juiste contracten en de daarbij behorende leverancier aan te brengen.

### **Gestructureerde inkoopprocessen**

Domijn kent een gecoördineerde inkooporganisatie. De uitvoer aan de inkoopfunctie is in de lijn belegd, waarbij vanuit Vastgoed regie gevoerd wordt op het proces. Deze verantwoordelijkheid is gedelegeerd aan de inkoopmanager. Zij stelt de kaders, faciliteert, ondersteunt, adviseert, evalueert, monitort en stuurt bij waar nodig. Inmiddels is zowel inkoop- en aanbesteden als CLM ingericht en is de visie voor beide geënt op 3 speerpunten die bijdragen aan de ambitie ten aanzien van professioneel opdrachtgeverschap:

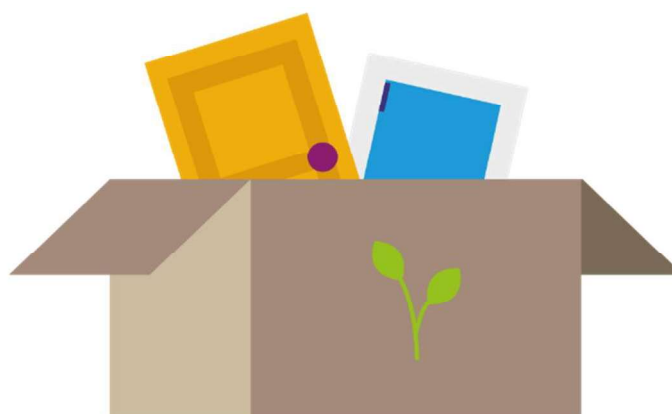
- Organisatorische inrichting
- Domijn is inkoopbewust- en bekwaam
- Inkoopsamenwerking

### **Wat hebben we al gedaan en wat komt er nog?**

Naast de kaders in visie en beleid is er oog voor de uitvoering. Hoe maken we het functioneel, maar ook leuk? Systemen ondersteunen daarbij enorm. Voor beide processen zijn deze aangeschaft en in gebruik. Daarnaast is er een ondersteunende toolkit in SharePoint voor inkoop en aanbesteden, voorzien van alle benodigde templates. Deze volgt op zeer korte termijn voor CLM. Daarnaast voorzien we in opleiding en training, maar gaan we voor 2026 uitbreiding opnemen in ons opleidingsaanbod.

Het jaar 2026 heeft de focus op verdere implementatie. Inkoop blijft vragen om constante aandacht voor fundamentele verandering. Het is in die zin nog prematuur. Voor verdere groei richting volwassenheid en de bijdrage aan onze inkoopdoelen is het nu zaak te kijken naar o.a.:

- Verrijking van onze inkoopdata en de manier waarop we daarmee kunnen sturen
- Acties uitzetten op bestaande contracten
- Monitoring en audits op inkoopdoelen en KPI's
- Risicomanagement
- Benchmarking
- Storytelling – best practise delen
- Stakeholdersparticipatie voor (proces)optimalisatie
- Netwerkontwikkeling
- Opleidingsprogramma verdiepen



## Communicatie

Team communicatie staat opgesteld om het imago van Domijn te versterken en behouden bij huurders, publiek, partners en (toekomstige) collega's. De rode lijn is onze 'Voel je thuis'-ambitie met ons herkenbare DNA en ontwikkeldoelen.

Daarnaast zorgen we ervoor dat informatie op een begrijpelijke manier, op het juiste moment bij de juiste mensen terecht komt. We maken ingewikkelde dingen begrijpelijk, brengen verhalen van binnen naar buiten (en andersom). Én zetten communicatie in om vertrouwen en verbinding te versterken. Waar mogelijk brengen we dialoog op gang. Dat alles doen we via verschillende disciplines uit ons vakgebied. Met onze werkzaamheden ondersteunen we MT, managers, teams en collega's.

### Begrijpelijke taal

In Nederland heeft ongeveer 16% van de 16-65-jarigen een lage taalvaardigheid. In Enschede ligt dat percentage op 24%. Begrijpelijke taal is daarom een belangrijk aandachtspunt waar team communicatie doorlopend aan werkt. Jaarlijks organiseren we communicatietrainingen voor nieuwe collega's en collega's die hun vaardigheden in begrijpelijk communiceren willen verbeteren. In 2025 namen 25 collega's deel aan de training.

Daarnaast zochten we naar manieren om onze brieven nog begrijpelijker te maken:

- We voerden een pilot uit met een makkelijke verwijzing naar een vertaal-app op onze brieven. Zodat anderstaligen de brief op een makkelijke manier tóch kunnen lezen. De resultaten waren positief. Daarom blijven we hier in 2026 onze aandacht op richten.
- Ook werkten we aan het leesbaar maken van juridische brieven. En ook deze ontwikkeling zetten we in 2026 door.

### Woordvoering

In 2025 beantwoordden we 47 keer persvragen van verschillende media. Van Tubantia tot PowNed. Dat is een stijging van ruim 50% ten opzichte van 2024.

Als we kijken naar de verdeling van onderwerpen in de afgelopen twee jaar, vallen een paar dingen op op (door de oogharen gekeken):

- Het individuele verhaal en het verhaal uit de wijk (zoals overlast) lijken vaker aanleiding voor media-aandacht.
- Daarnaast is er meer aandacht voor onze vastgoedprojecten.

En welke thema's komen het meest terug:

- Veruit de meeste vragen gaan over leefbaarheid en overlast.
- Waar in 2024 relatief veel vragen gingen over beschikbaarheid en passende ontwikkelingen, gaat het in 2025 veel vaker over onze nieuwbouwprojecten.
- In 2024 was woningzoeken en toekennen een veel bevraagd onderwerp. In 2025 was dat duidelijk minder.
- Ongedierte werd in 2025 een steeds groter onderwerp.

### **Arbeidsmarktcommunicatie**

Het werven van nieuwe collega's is in een krappe arbeidsmarkt steeds uitdagender. Om Domijn op een passende, aantrekkelijke manier te presenteren aan toekomstige collega's, herontwikkelde team communicatie in 2025 samen met team M&O de website werkenbijdomijn.nl. Waarin we in beeld, tekst én een interactieve video de kansen, sfeer, projecten en het DNA van Domijn in de schijnwerpers zetten.

### **Organisatie- en projectondersteuning**

Team communicatie ondersteunt alle interne en externe projecten waar communicatie een rol speelt. Mooie voorbeelden hiervan in 2025 zijn:

- Het ondersteunen van de introductie van Whatsapp als klantcontactmiddel. Samen met de Front Office bereidden we een communicatiestijl en –aanpak voor appberichten voor in lijn met onze overkoepelende 'Voel je thuis' communicatiestijl. Ook organiseerden we een training waarin alle Front Office medewerkers deze stijl eigen maakten.
- De huizen en buurt rondom de Molukkenstraat zijn aan verbetering toe. Hiervoor startte in 2025 een integraal projectteam dat in samenwerking met de bewoners de toekomst van de buurt onderzoekt. Participatie dus. Team communicatie ondersteunde in het opstellen van een plan van aanpak voor de participatie in de verschillende fasen. En ontwikkelde samen met de projectgroep de eerste middelen die we in het participatietraject inzetten.

### **Social media**

Social media is voor ons een manier om dichtbij te blijven. We delen updates, vertellen verhalen uit de wijken en helpen mensen op weg met praktische info. In 2025 deelden we 618 berichten. Hiermee bereikten we 1.208.569 mensen.

### **Ondernemingsraad**

In 2025 stonden de OR-verkiezingen centraal. In aanloop naar oktober zijn de huidige OR-leden met een roadshow langs teams gegaan. Zo vertelden zij collega's wat de OR doet en wat het betekent om OR-lid te zijn. Daarnaast is er via een campagne op BUUR extra aandacht gevraagd voor de OR-verkiezingen. Zo zijn medewerkers op meerdere momenten en via verschillende kanalen geïnformeerd en uitgenodigd om zich verkiesbaar te stellen.

Na de verkiezingen is de OR gegroeid van 7 naar 9 leden. De nieuwe OR bestaat uit 3 ervaren OR-leden en 6 nieuwe leden. Samen vormen zij een mooie mix van mannen en vrouwen, verschillende afdelingen en leeftijden.

De Ondernemingsraad (hierna OR) van Domijn komt maandelijks samen. En elke 2 maanden is er overleg met de directeur-bestuurder, waarin zaken in alle openheid met elkaar besproken worden.

De ambitie van Domijn staat centraal in ons OR werk. We letten daarbij zowel op de belangen van de medewerkers als ook het algemene bedrijfsbelang. Daarin zoeken we altijd de balans. Als OR willen wij dat de medewerkers zich thuis voelen bij Domijn. Pas dan kunnen zij met hart en ziel werken aan de doelen van Domijn.

In 2025 zijn in de vergaderingen de onderstaande onderwerpen aan de orde geweest:

- Jaarrekening 2024
- De mogelijke gevolgen van gewijzigd beleid uit Den Haag
- Ontwikkeling binnen WoON Twente
- Begroting 2026
- Verkiezing (om de 4 jaar) van de OR

In 2025 zijn onderstaande advies- en instemmingsaanvragen door de OR afgewikkeld:

- Aanpassing generatiepactregeling voor Domijn
- Aanpassing van een 5-tal regelingen behorende bij de arbeidsovereenkomst
- Aanpassing Aggressieprotocol
- Benoeming van teamleiders binnen afdeling Wonen

Naast de gesprekken met de directeur-bestuurder hebben we jaarlijks overleg met de raad van commissarissen. De directeur-bestuurder is hierbij niet aanwezig. In 2025 heeft er één informeel en één formeel gesprek plaatsgevonden. We bespraken onder andere de ervaringen in het 1e jaar met de nieuwe directeur-bestuurder en het welzijn van het personeel.

We hebben ook 2-maandelijks overleg met Mens en Organisatie (M&O). Hier bespreken we in een vroeg stadium voorgenomen beleidswijzigingen. Zo kunnen we als OR invloed uitoefenen op voorgenomen plannen. Daarnaast voeren we jaarlijks evaluatiegesprekken met de bedrijfsarts en de vertrouwenspersonen.

Om de betrokkenheid op de werkvloer te vergroten, informeren wij periodiek de achterban over de onderwerpen waar wij ons als OR mee bezighouden. In 2025 lag de focus op de verkiezingen, die in oktober 2025 zijn gehouden.

Ieder jaar gaat de OR op cursus, waar we ons laten informeren over belangrijke nieuwe ontwikkelingen. Zo blijven we op de hoogte van wet- en regelgeving en worden we een steeds professionelere OR.

In 2025 hebben we de volgende onderwerpen behandeld:

- Borgen continuïteit van de OR na een verkiezing waarbij veel OR leden zich niet herkiesbaar stellen. We hebben een overdrachtsdocument geschreven voor de nieuwe OR
- Samen met de nieuwe directeur-bestuurder bespraken we de uitdagingen waar de organisatie voor staat. We deelden observaties en zienswijzen

De OR van Domijn werkt samen met de Ondernemingsraden van andere corporaties in de regio Twente. In dit platform bespreken we onderwerpen zoals de gevolgen van politieke besluiten, cao-onderhandelingen en ontwikkelingen in de interne organisatie. In 2025 is er een gezamenlijk training georganiseerd met als doel meerwaarde en missie van het platform vaststellen en hoe kunnen we de samenwerking beteren organiseren.



# Bestuursverslag

# Bestuursverslag

## Governance

Domijn hecht veel waarde aan corporate governance. Onze huurders en stakeholders mogen erop rekenen dat we de Governancecode en alle relevante wet- en regelgeving naleven en dat we onze risico's op een verantwoorde manier beheersen. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen. We focussen ons vooral op de maatschappelijke meerwaarde en zijn transparant in de keuzes die we maken en in wat we wel en niet kunnen doen.

## Samenstelling bestuur

Martijn Rink is per 1 maart 2025 voor een periode van vier jaar benoemd en nam het stokje over van Wilma van Ingen. De werkgeversrol naar de bestuurder wordt ingevuld door de raad van commissarissen. Er is sprake van een eenhoofdig bestuur.

Naam	Benoeming eerste periode	Benoeming tweede periode	Einddatum dienstverband
Wilma van Ingen	01-01-2019	01-01-2023	28-02-2025
Martijn Rink	01-03-2025		

De raad van commissarissen ziet toe op het functioneren van de directeur-bestuurder. Zie hiervoor het verslag van de raad van commissarissen. Daarin is ook de verantwoording opgenomen over de bestuurdersbeloning. Gezien de situatie van een eenhoofdig bestuur werken we met een stevig inhoudelijk managementteam (MT) dat in nauwe samenwerking met de directeur-bestuurder leidinggeeft aan Domijn. Een MT dat integraal en nauw samenwerkt, met korte lijnen naar teamleiders, coördinatoren en medewerkers.

## Verantwoording afleggen aan de RvC, relatie Aw en de WSW

De directeur-bestuurder legt ten eerste verantwoording af aan de RvC. De RvC kan zijn werk doen doordat hij informatie krijgt en zelf ook actief informeert, zowel binnen als buiten onze organisatie. In 2025 kreeg Domijn een positief oordeel van de Aw over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2024.

De rechtmatigheid omvat de onderdelen passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de naleving specifieke wettelijke bepalingen. Domijn voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Daarnaast ontving Domijn op 16 februari 2026 de toezichtbrief van de Aw. De beoordeling is op alle fronten positief. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vraagt ons om informatie, waarmee zij een oordeel kan vormen over de kredietwaardigheid en de risico's die bij ons aan de orde zijn. Het WSW ziet ons als een gezonde en kredietwaardige corporatie.

## Permanente educatie

De directeur-bestuurder houdt rekening met het behalen van 36 jaarlijkse PE punten of 108 PE punten over de laatste drie jaar naar rato van het dienstverband. Met de PE punten over 2025 voldoet de bestuurder ruimschoots aan de norm.

Periode	Behaalde PE punten
2023	16,50
2024	37
2025	61,50
Totaal	115

## Nevenactiviteiten bestuur

Martijn Rink heeft in de aanloop van zijn dienstverband naar Domijn zijn nevenwerkzaamheden beëindigd die waren verbonden aan zijn functie bij Vechtdal Wonen. Onderstaande nevenwerkzaamheden verrichtte hij al, maar zijn passend bij zijn functie en in het belang van de sector.

Nevenactiviteit	Organisatie
Lid strategische klankbordgroep Financiën en Stelsel	Aedes vanaf 2018
Lid strategische klankbordgroep Aedes benchmark	Aedes vanaf 2017
Voorzitter WoOn Twente	Vanaf 1 januari 2025, daarvoor lid vanuit Vechtdal Wonen

## Tegenstrijdige belangen bestuur

Er zijn in 2025 geen besluiten aan de raad van commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad van de commissarissen spelen. En er waren geen transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Domijn en leden van de raad. We zijn ons zeer bewust van onze voorbeeldfunctie. Over integriteitskwesaties, (mogelijke) belangenverstremming en dilemma's voeren we in alle openheid het gesprek om op een juiste en integere manier beslissingen te kunnen nemen.



# Risicomanagement, integriteit en Governance

## Rapportages

Betrouwbare rapportages beginnen bij goede data. Daarom zetten we stevig in op het verbeteren van onze datakwaliteit. Dit is één van de pijlers uit onze herijkte I&A strategie. Met betere data vergroten we het inzicht in onze prestaties en risico's en kunnen we keuzes beter onderbouwen. Daarmee nemen de kwaliteit en betrouwbaarheid van onze rapportages verder toe.

Jaarlijks stellen we verschillende rapportages beschikbaar aan de Aw en het WSW, zoals de dPi (prognose-informatie) en de dVi (verantwoordingsinformatie). Dat geldt ook voor interne documenten zoals de viermaandsrapportage. Op basis van deze informatie vormen deze instanties zich een oordeel over ons beleid, onze volkshuisvestelijke en financiële prestaties en onze naleving van wet en regelgeving.

We voeren jaarlijks interne audits uit op onze processen en procedures. Dit doen we onder verantwoordelijkheid van de manager Finance & Control en in nauw overleg met onze concerncontroller. Het jaarplan Interne beheersing wordt in overleg met de auditcommissie van de RvC vastgesteld.

De leden van het MT en van de auditcommissie bespreken de auditrapportages. Aanbevelingen vertalen we in concrete verbeteracties die we doorvoeren en borgen in onze werkwijze. Het MT en de RvC behandelen halfjaarlijks met de bestuurder een overzicht van de opvolging van aanbevelingen en acties. Processen en procedures vormen de richtlijn. Op basis van professioneel inzicht en beoordeling van een situatie moet het mogelijk zijn af te wijken, zodat we in elke situatie maatwerk kunnen leveren.

In opdracht van de RvC controleert de accountant de jaarstukken. De bevindingen worden samen met het accountantsverslag besproken met het bestuur, de manager Finance & Control en de concerncontroller. Vervolgens wordt dit besproken met de RvC, waarna de raad de jaarstukken vaststelt, goedkeurt en het bestuur décharge verleent.

De accountant verricht tevens een controle bij de jaarlijkse Verantwoordingsinformatie (dVi). De uitkomsten van deze controle worden in een assurancerapport vastgelegd, dat door de Aw kan worden ingezien. De RvC bespreekt het assurance-rapport. Over 2024 ontvingen we een goedkeurend assurancerapport.

## Risicomanagement

Het risicomanagement bij Domijn is onderdeel van de normale manier van werken. We kijken niet alleen naar wat we willen bereiken, maar ook naar wat dat vraagt in de uitvoering en welke onzekerheden daarbij horen. Dat doen we breed: bij investeringen en aanbestedingen, bij verhuur en verkoop, bij het opstellen van de begroting en in onze dagelijkse dienstverlening.

In onze besluitvorming is dit concreet geborgd. Voorstellen die aan de bestuurder worden voorgelegd bevatten standaard een risicoparagraaf. Daarin worden de belangrijkste risico's en consequenties benoemd. Zo kunnen we bewuste keuzes maken en tijdig bijsturen wanneer omstandigheden veranderen.

Risico's zijn binnen Domijn een vast onderwerp van gesprek. Dit gebeurt in de reguliere overleggen tussen bestuur, MT, leidinggevenden en medewerkers. De open cultuur binnen de organisatie helpt

om signalen vroeg te delen en waar nodig gezamenlijk scherpere keuzes en prioriteiten.

**Uitgangspunten die we hanteren bij ons risicomanagementsysteem:**

- Risicomanagement is nooit een doel op zich, maar een hulpmiddel voor onze organisatiedoelstellingen.
- Continu ontstaan er risico's. Daarom is risicomanagement nooit 'af', maar een voortdurende activiteit en een proces door alle lagen van de organisatie.
- Het succes van goed omgaan met risico's staat of valt met de cultuur binnen onze organisatie.
- Rendement en risico verhouden zich evenwichtig tot elkaar. Dit betekent dat we juiste (bedrijfsmatige) afwegingen maken waarbij we de risico's zo goed mogelijk in beeld brengen.
- We maken afwegingen op basis van analyse én praktijkervaring, met oog voor haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Van alle relevante processen zijn procesbeschrijvingen opgesteld die voldoen aan de eisen van de externe accountant. Deze worden periodiek geactualiseerd op basis van een vaste cyclus en bij relevante wijzigingen in processen of systemen.

Risico's die samenhangen met financiering en treasury bespreken we in de Treasury-commissie. Hierbij wordt de commissie ondersteund door een extern bureau. Ons treasurybeleid is vastgelegd in het treasurystatuut. Dit statuut is in 2025 geactualiseerd en sluit aan op de geldende kaders.

Onze accountant voert jaarlijks een interim-controle uit. Het resultaat hiervan verwoordt hij in de managementletter. Daarin brengt hij risico's in het kader van de opdracht tot controle van de jaarrekening in kaart. Zo kan onze organisatie daarop inspelen. Op dit moment zijn er, op basis van de managementletter 2025 van de externe accountant, geen onderwerpen die aanvullende aandacht vragen.



De inschatting van onze risico's wordt geactualiseerd op basis van de input van de afdelingen binnen Domijn. De risico-inschatting eind 2025 is als volgt:

<b>Risico beschrijving</b>	<b>Bruto risico *</b>	<b>Netto risico *</b>
Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	25	20
Niet kunnen nakomen van ons aandeel in de (Nationale) Prestatieafspraken	20	16
Geen antwoorden hebben op de grote maatschappelijke vraagstukken	20	12
Cybersecurity niet op niveau	20	9
Niet kunnen voldoen aan de financiële ratio's	20	8
Transformatie-opgave: Mismatch/sub-optimale mix van doelgroepen en types woningen	16	10
Voldoende en voor de toekomst voldoende toegerust personeel kunnen vinden	12	6
Onze rol in het BOG, MOG en ZOG is onduidelijk	16	9
Werkdruk te hoog; te veel nieuwe initiatieven / niet alles afmaken	16	6
De leefbaarheid in onze buurten en complexen ligt niet op het gewenste niveau	16	6
Datakwaliteit en datahuishouding niet op orde	15	12
Niet voldoen aan de (snel) veranderde wet- en regelgeving	15	10
Niet voldoen aan de AVG	12	9
Inflatie en leveringsproblemen van materialen	12	9
Onvoldoende woningen om aan de (stijgende) vraag te voldoen	12	9
Huurders kunnen hun huur of servicekosten niet meer betalen	12	9
(Interne) samenwerking niet optimaal	12	6

*\*Bruto risico: kans maal impact zonder beheersmaatregelen*

*\*Netto risico: kans maal impact na genomen beheersmaatregelen*

Voor alle geïdentificeerde risico's zijn de oorzaken en consequenties en de beheersmaatregelen in kaart gebracht. Hieronder beschrijven we de beheersmaatregelen voor de voornaamste risico's:

<b>Risico beschrijving</b>	<b>Beheersmaatregel</b>
Niet kunnen voldoen aan de financiële ratio's	We werken met een strak geregiseerde planning- en controlcyclus. Daarbij stellen we een begroting op voor de komende tien jaar, waarbij we oog hebben voor de volkshuisvestelijke continuïteit. Kengetallen worden voor de lange termijn ingeschat en we zorgen ervoor dat deze binnen de financiële grenzen vallen.
Cybersecurity niet op niveau	Naast diverse technische maatregelen zetten we vooral in op awareness en de ICT vaardigheden van onze medewerkers.
Geen antwoorden hebben op de grote maatschappelijke vraagstukken	We werken van buiten naar binnen. We weten wat er speelt in de samenleving en vertalen dit naar de concrete opgaven voor Domijn.
Niet kunnen nakomen van ons aandeel in de (Nationale) Prestatieafspraken	We zijn bij het maken van lokale prestatieafspraken zo transparant mogelijk over onze financiële en uitvoeringsruimte. Knelpunten brengen we tijdig in beeld en bespreken we met gemeenten en partners, zodat we afspraken waar nodig kunnen bijstellen of prioriteren.
Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	We werken met scenarioanalyses en bijsturingsmaatregelen. We volgen politieke en beleidsmatige ontwikkelingen actief, zodat we veranderingen vroegtijdig signaleren en waar mogelijk kunnen voorsorteren. Daarmee blijven we wendbaar en kunnen we tijdig bijsturen.

De bestrijding van frauderisico's is een integraal onderdeel van onze processen. Hierdoor zijn de frauderisico's en beheersmaatregelen niet direct zichtbaar. Om inzicht te geven in de manier waarop Domijn frauderisico's probeert te beheersen, is in 2025 de frauderisicoscan geactualiseerd. Het document geeft inzicht in de fraudepreventie-aanpak binnen Domijn, waarbij aandacht is besteed aan de hard controls en soft controls. Ook is hierin een frauderesponsplan opgenomen. De belangrijkste bruto geïdentificeerde risico's op fraude en de bijbehorende beheersmaatregelen zijn hieronder weergegeven. Het netto risico, rekening houdend met de beheersmaatregelen, wordt voor deze risico's ingeschat als gemiddeld tot laag.

<b>Risico beschrijving</b>	<b>Beheersmaatregel</b>
Digitale fraude	Naast diverse technische maatregelen zetten we vooral in op awareness en de ICT-vaardigheden van onze medewerkers.
Fraude in het inkoop en betalingsproces	Er zijn adequate functiescheidingen en goedkeuringsprocessen. Daarnaast vindt monitoring en periodieke auditing plaats. We zetten tevens in op soft controls, zoals training.
Management Override	Dit risico wordt beheerst door monitoring en periodieke audits (bijvoorbeeld memoriaalboekingen en handmatige betalingen). Meer nog dan bij de andere risico's steunen we hier vooral op soft controls, zoals tone at the top. We hebben een ethische cultuur en hechten veel waarde aan voorbeeldgedrag.

## Codes, meldregeling en regeling nevenwerkzaamheden

Good governance en compliance zijn van essentieel belang, maar integriteit vormt echt de basis voor onze bedrijfsvoering. We werken vanuit vertrouwen en verbinding en vanuit het geven en nemen van verantwoordelijkheid. In 2025 namen we al onze regelingen die deel uitmaken van de arbeidsovereenkomst onder de loep en toetsten we deze ook aan de nieuwe Governancecode 2025 die in maart werd gepubliceerd. Aan de integriteitscode hebben we toegevoegd dat als je meer dan één vastgoedobject (mede) bezit, beheert en/of verhuurt, je dit moet melden. Tenzij het vastgoed uitsluitend voor privégebruik is. De regeling nevenwerkzaamheden is hierop aangepast. De meldregeling actualiseerden we in 2023. Daarnaast hebben we ons privacyverklaring en e-mail en internetprotocol aangepast aan de huidige wet- en regelgeving en aan onze werkwijze. Bij de Aw hebben we een externe integriteitskwesitie gemeld. In 2026 gaan we dilemmabijeenkomsten organiseren. Dat is ook op basis van de nieuwe Governancecode; het goede gesprek voeren en de code écht doorleven is waar het om gaat. Dat is alleen mogelijk in alle openheid en vertrouwen.

## Inkoop & Aanbesteden

We vinden het belangrijk om onze inkoopactiviteiten professioneel te organiseren. Elke euro aan inkoop moet raak zijn door er heel bewust en consistent mee om te gaan. Omdat veel medewerkers van Domijn zich met inkoop bezighouden hebben we een inkoopbeleid waarin de kaders, procedures en de spelregels duidelijk omschreven staan. Er is een inkoopformulier dat medewerkers tijdig (voorafgaand aan een inkoop) helpt de inkoop professioneel vorm te geven. Elementen als marktconformiteit, integriteit, transparantie en de Governancecode zijn geborgd. De integrale inkoopgroep zorgt voor de bewaking, coördinatie, evaluatie en periodieke herijking van strategie en het beleid maar geeft ook advies aan medewerkers bij uitvoering van inkopen en toetst ingebrachte inkoopformulieren. Onder leiding van onze inkoopadviseur is onze inkoop en procedure aanbestedingen verder geprofessionaliseerd en hebben we ons contract- en leveranciersmanagement vormgegeven.

## Procedures en audits

Naast een aantal jaarlijks terugkerende audits (zoals Woningtoewijzingen en Woningverkoppen) voerde Financial Control van het team Finance & Control in 2025 een aantal aanvullende audits en overige werkzaamheden uit. Hierover brengt Financial Control een afzonderlijk verslag per halfjaar uit.

In 2025 zijn de volgende onderwerpen opgepakt, zowel afgerond als nog lopend:

- Niet-Planmatig Onderhoud (NPO)
- Controle offertes van onderaannemers
- Procesbeschrijving verhuring BOG/MOG/ZOG
- Procesbeschrijving Nieuwbouw inclusief Sloop
- Procesbeschrijving Blok voor Blok Verduurzaming
- Procesbeschrijving servicekosten
- Procesbeschrijving verhuurmutaties woningen
- Tax Control Framework

Uit de uitkomsten blijkt dat wij de processen toereikend beheersen. De organisatie volgt de aanbevelingen op. Naast bovenstaande onderwerpen vinden de volgende audits en periodieke toetsingen plaats door het team Financial Control, zoals:

- Woningtoewijzingen en staatssteunregeling
- Huurprijswijziging per 1 juli 2025
- Wijzingen in de streefhuren
- Kascontroles
- Wijzigen bankrekeningnummers
- Toetsing memoriaalboekingen
- Opschonen prullenbak DMS
- Beoordeling van de kritieke bevoegdheden en toegangsrechten in Dynamics Empire (DE)
- Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA)

Ook hier blijkt uit de toetsingen dat de beheersing in deze processen op orde is. Zijn er verbeteringen noodzakelijk? Dan pakken wij deze uiteraard op.

Naast bovengenoemde audits en toetsingen voert Financial Control gedurende het jaar ook controlewerkzaamheden uit met betrekking tot tertaalrapportages, meerjarenbegroting, jaarrekening, de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prognoseinformatie (dPi).

## Actuele ontwikkelingen verbindingen

Op 27 november 2023 hebben Woningstichting Vechtdal Wonen en Domijn een nieuwe verbinding opgericht, namelijk Bundle V.O.F. Deze verbinding heeft als doel "het drijven van een onderneming met als doel het verrichten van volkshuisvestelijke activiteiten zoals omschreven in de Woningwet, gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede." Het appartementencomplex dat in 2024 is gerealiseerd naast de Performance Factory Zuid is het eerste wapenfeit van deze nieuwe verbinding. In 2025 is de bouw gestart van Bundle@Kennispark.

## Stakeholders

Door onze maatschappelijke taak en doelstelling hebben wij veel contacten met andere partijen. Wij werken nauw samen om de kwaliteit van wonen voor mensen met een lager inkomen zo goed mogelijk te houden en waar mogelijk te verbeteren. Onze strategisch verbinders spelen hierin ook een belangrijke rol.

Belangrijke stakeholders zijn de huurdersorganisaties, gemeenten in ons werkgebied, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties. Met deze partijen overleggen we over gezamenlijke projecten en hoe we maatschappelijke onderwerpen op een goede manier kunnen benaderen. We luisteren naar hen en nemen hun input mee in beleidsbeslissingen. Daarnaast voert ook de RvC met verschillende stakeholders gesprekken; zie hiervoor ook het verslag van de RvC.

## Gemeenten

Samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties werken we aan thema's die onder meer over wonen, duurzaamheid, leefbaarheid en zorg gaan. Elk jaar brengen we een bod uit op de woonvisies van de gemeenten. Toen duidelijk werd dat de huurbevriezing niet doorging hebben we onze gesprekken na de zomer snel weer opgepakt om te werken aan nieuwe en concrete prestatieafspraken. In het hoofdstuk samenwerking geven we een toelichting per gemeente.

## Focus op maatschappelijke meerwaarde

Onze doelen formuleerden we bewust vanuit de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Want dáár ligt volgens onze partners en huurders onze maatschappelijke opgave. Daarom ook OndernemingsDoen, omdat we samen met onze huurders en partners niet alleen plannen willen maken, maar vooral in actie willen komen. Vanuit ons eigen DNA en met onze 'voel je thuis'-ambitie. Nu we twee jaar onderweg zijn is het goed om te zien dat in project- en beleidsvoorstellen het denken in "wat is de bijdrage van deze activiteit aan één of meerdere ontwikkeldoelen?" steeds meer vanzelfsprekend is geworden. Bij twee projecten lieten we de maatschappelijke meerwaarde in beeld brengen door interviews, werksessies en (financiële) analyses. Zo blijven we sturen vanuit één brede blik op maatschappelijke opgaven, afspraken met overheid en gemeenten én onze organisatiedoelen.

## Wij zijn lid van een aantal organisaties

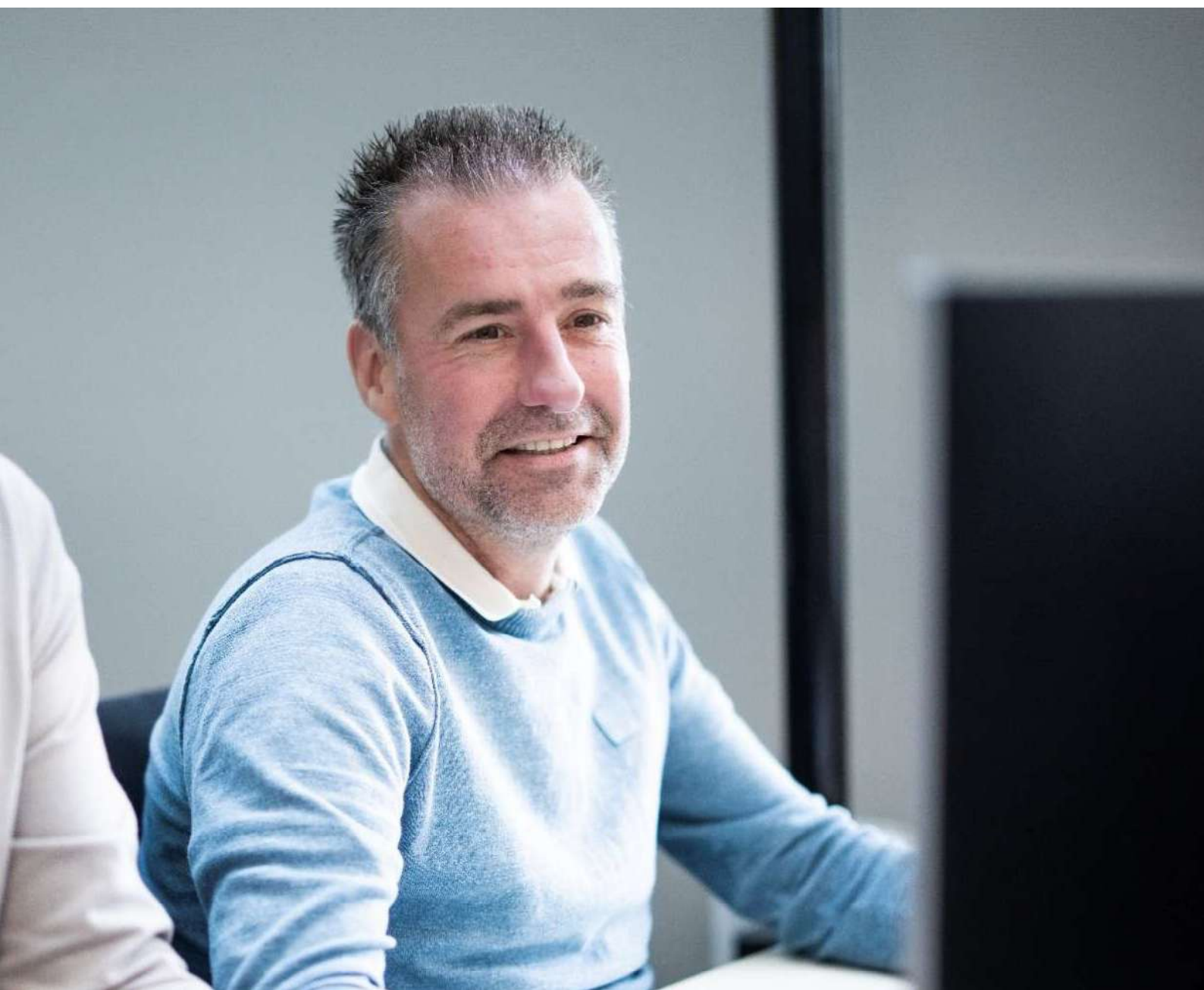
- WoON Twente, het platform van Twentse woningcorporaties (met onze directeur-bestuurder als voorzitter)
- Aedes, vereniging van Woningcorporaties
- Pioneering
- Architectuurcentrum Twente
- Platform stedelijk ontwikkeling Enschede en Hengelo, een platform waarin (semi-)overheden en marktpartijen adviseren op het vlak van stedelijke ontwikkeling
- Enkele specialistische lidmaatschappen

## Visitatie

In 2026 staat de visitatie op de planning. Eind 2025 zijn we gestart met de voorbereiding. We vinden het vooral belangrijk te leren van de visitatie. In ons OndernemingsDoen zijn de inzichten, verbeter- en aanmoedigingspunten uit de vorige visitatie opgenomen. We hebben echt veel aan de visitatie in 2022 gehad. Zo hebben we bijvoorbeeld een impactmeting laten uitvoeren voor het Trefhuus in Overdinkel. Want hoe meet je de maatschappelijke impact van zo'n mooi project? Door gesprekken met verschillende stakeholders werd de meerwaarde duidelijk. We gaan ons OndernemingsDoen in 2026 actualiseren waarin we opnieuw hopen op waardevolle input vanuit onze stakeholders.

## De Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Dit jaar spraken we met de Aw op 28 mei 2025, 14 juli 2025 en 26 januari 2026. We maakten kennis met elkaar en spraken over de ontwikkelingen bij Domijn, de consequenties van de huurbefriezing en de invulling van het volkshuisvestelijk belang. De laatste toezicht brief ontvingen wij op 16 februari 2026. Deze was positief van aard.



## Onze prestaties

### Volkshuisvestelijke prestaties

De woningmarkt staat onder druk: de vraag is groot, terwijl het aanbod beperkt is. Dat betekent dat we steeds opnieuw moeten zoeken naar mogelijkheden om zoveel mogelijk mensen een thuis te bieden in fijne buurten en wijken. Daarom werken we samen met partners aan innovatieve en effectieve samenwerkingsvormen. En kiezen we bewust voor het inzetten op beschikbaarheid, niet alleen in Enschede, maar ook in Losser en Haaksbergen, passend bij de woonvisies. Voor onze DAEB-portefeuille betekent dat dat we de komende 10 jaar gemiddeld jaarlijks 122 woningen toevoegen.

We houden wonen betaalbaar door gematigde huurprijzen én woningen te verduurzamen. Zo dalen de energiekosten voor huurders. 98% van onze woningen hebben we passend toegewezen. We zagen de doorstroom afnemen in 2025 naar 8,07%. Terwijl het aantal woningzoekenden alleen maar toeneemt. We richten ons vooral op jongeren, starters en ouderen die op dit moment de meeste moeite hebben om een goede woning te vinden. Naast nieuwbouw transformeren we ook bestaand vastgoed tot woningen om de doorstroom te verbeteren. We voelen echt de druk want dit jaar is het niet gelukt om de gemiddelde zoektijd te beperken tot maximaal een jaar. We hopen dat het nieuwe hybride model van woningverdeling verlichting gaat bieden.

De kwaliteit van de woning bepaalt voor een groot deel het woongenot. En de leefomgeving. Daarom investeren we in goede woningen in veilige, gemengde én leefbare wijken. Als de leefbaarheid onder druk staat, kijken we vanuit verschillende invalshoeken wat nodig is. De huurder is altijd ons vertrekpunt. Van daaruit werken we samen met partners en pakken we uitdagingen innovatief aan. Waar nodig experimenteren we. Bijvoorbeeld door ontmoetingsruimtes te creëren als daar behoefte aan is. Het op peil houden van de vastgoedkwaliteit is onze kerntaak. Als we een woning verduurzamen, combineren we dit met onderhoud. Tegelijk verbeteren we dan ook de brandveiligheid van het gebouw. Op het gebied van realisatie van onderhoud, duurzaamheid, renovatie en nieuwbouw hebben we het goed gedaan dit jaar. De Aw vroeg of we hier tijdens de regiobijeenkomsten in maart 2026 over willen vertellen.

Samen maken we Domijn! Veel dank aan al onze medewerkers die zo betrokken zijn en zich elke dag opnieuw inzetten voor onze huurders en alles daaromheen!

### Financiële prestaties

Ons risicoprofiel op financiën (en daarmee ook op investeringen) is gericht op een laag risico. Wij beseffen dat wij met maatschappelijke middelen werken. Het optimaliseren van onze financiële positie is geen doel op zich. Financiën zien wij als een belangrijk middel om onze volkshuisvestelijke taken te kunnen uitvoeren. Onze financiële strategie is erop gericht om in aanmerking te blijven komen voor financiering met WSW-borging. Daarmee kunnen we onze sociale en vastgoed gerelateerde ambities realiseren. Daarnaast beperken we renterisico's door zorgvuldig te financieren en tijdig te herfinancieren. De Treasurycommissie is hierin een belangrijke adviseur.

## Assetmanagement

In het hoofdstuk beschikbaarheid gaven we al aan dat de opgaven uit de geactualiseerde Woondeal Twente financieel en praktisch op dit moment niet haalbaar zijn. Daarom hebben we bijgestuurd op de opgaven, zodat we ook financieel op de lange termijn een gezonde corporatie blijven. In onze portefeuillestrategie richten we ons de komende 10 jaar op het realiseren van 30% van de lokale behoefte en 30% van het inlopen van het huidige woningtekort. Deze aantallen zijn gebaseerd op de woonvisies van de gemeenten in ons werkgebied. Dit vraagt om het creatief verkennen van mogelijkheden en op meerdere fronten acteren. Dit geldt zowel op het gebied van product vernieuwing, experimenteren, samenwerken en het uitdagen van de markt. Maar ook op het gebied van financiële planning en verstandig omgaan met onze vastgoedvoorraad.

Het jaar 2025 sluiten we af met een positief resultaat van € 44,8 miljoen. We stellen voor om het resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen van Domijn.

Dit positief resultaat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie ad € 29,8 miljoen. Deze waardeveranderingen zijn uitsluitend boekhoudkundig van aard en vertegenwoordigen geen positieve kasstroom voor Domijn.

Het resultaat exclusief de waardeveranderingen bedraagt in 2025 € 15 miljoen positief, ten opzichte van € 20 miljoen positief in 2024. Voor een verdere toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening verwijzen we naar het financiële hoofdstuk verderop in dit jaarverslag.



## Verlag van de Raad van Commissarissen (RvC)

2025 was het jaar van de bestuurderswisseling, politieke onzekerheid, schaarste op de woningmarkt, een forse volkshuisvestelijke opgave, een financieel kader dat onder druk staat en van scherpe keuzes maken en samen vooruitkijken. We namen eind februari afscheid van Wilma van Ingen. We kijken terug op een fijne samenwerking en een prachtig afscheid met alle lof. Ze kreeg een koninklijke onderscheiding uit handen van burgemeester Roelof Bleker voor haar bestuurlijke en maatschappelijk inzet voor een krachtig Twente. Ze werd benoemd tot Ridder in de Orde van Oranje Nassau. Een welverdiende kroon op haar werk! Martijn Rink volgde haar per 1 maart 2025 op. In februari hadden we met de vertrekkende en toekomstige bestuurder en het MT een bijeenkomst die in het teken stond van elkaar beter leren kennen. Belangrijk voor de start van een nieuwe samenwerking! Als commissarissen concludeerden we aan het einde van het jaar dat we het hebben getroffen met Martijn. We hebben veel waardering voor de soepele en natuurlijke wijze waarop hij het stokje heeft overgenomen.

We staan als maatschappij voor heel wat complexe uitdagingen. Woningnood, armoede, klimaatverandering en de leefbaarheid van wijken en buurten die steeds meer onder druk staat. Het ontwikkelen en daadwerkelijk starten van nieuwe projecten kent meer risico's dan voorheen, die voor een deel buiten onze invloedssfeer liggen. Als Domijn staan we midden in de storm van een aantal van deze maatschappelijke uitdagingen. Domijn draagt actief bij aan de Sustainable Development Goals (SDG's). In besluitvormingsdocumenten wordt hier nadrukkelijk op getoetst. Ook als RvC moeten we wendbaar zijn. Normaal gesproken is de portefeuillestrategie het startpunt van het begrotingsproces en is de koers helder. Door de huurbevrozing liep dit proces dit jaar anders. We zijn hierin als RvC goed meegenomen. In augustus bespraken we de koerswijziging, waarbij de focus ligt op meer beschikbaarheid voor onze huurders en woningzoekenden. We begrijpen deze keuze.

Domijn mag trots zijn op haar mooie resultaten in 2025. De start van de bouw van het Kennispark, geplande uitbreidingen in Losser en Haaksbergen en de hoge realisatiegraad die is behaald binnen het vastgoed om een paar voorbeelden te noemen. Ook de toename van kandidaten die reageren op vacatures is een prettige ontwikkeling, vooral als mensen bewust voor Domijn kiezen. Opnieuw ontvingen we een positieve managementletter die laat zien dat Domijn haar interne beheersing op orde heeft. Er zijn ook zorgen. Hoe bevorderen we sociale cohesie en vergroten we als Domijn onze slagkracht in het sociaal domein met als resultaat dat onze huurders zich echt thuis voelen in hun buurt? Het nieuwe agressieprotocol dat de werkgroep agressiebeheersing heeft opgesteld bevat duidelijke regels voor gewenst gedrag. Er wordt veel aandacht besteed aan de impact die complexe situaties van huurders kunnen hebben op medewerkers van Domijn. De raad van commissarissen heeft veel respect voor de inzet van al die medewerkers die dagelijks aan de slag gaan om huurders en woningzoekenden fijn te laten wonen.

In 2025 zijn we vrijwel al onze reguliere bijeenkomsten gestart met een presentatie vanuit de direct betrokken manager(s) en medewerkers. Dit was een bewuste keuze van ons als RvC om zo meer betrokken te zijn en het verhaal achter de keuzes goed te kunnen volgen. Deze presentaties waren dan ook zeer waardevol. Meestal op basis van een thema; ontwikkelingen woningmarkt, woonruimteverdeelsysteem, portefeuillestrategie (in aanloop naar de begroting 2026), I&A strategie, evaluatie Bundle@Performance Factory en soms ter verduidelijking van een agendapunt zoals de besluitvorming omtrent het project Lintveldebrink waarin Wonen met een plus is toegevoegd. Het gaf een goed inzicht en toezicht houden vanuit onze kernwaarden vertrouwen,

betrokken en integer werd daardoor extra versterkt. Waarbij we nadrukkelijk oog houden voor de rol en verantwoordelijkheid van Domijn als corporatie.

## Taken van de RvC

De RvC van Domijn is werkgever, toezichthouder en klankbord voor de directeur-bestuurder en houdt integraal toezicht op het effectief functioneren van de organisatie met oog voor de belangen van huurders, woningzoekenden en samenwerkingspartners. In lijn met de Governancecode 2025 woningcorporaties en de eigen toezichtvisie en toetsingskader. We hebben dit beschreven in onze profielschets, die we in oktober hebben geactualiseerd en vastgesteld. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. We handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in een reglement. We werken met een audit- en remuneratiecommissie, die de RvC adviseren en de besluitvorming grondig voorbereiden. De jaarrekening is door Deloitte gecontroleerd. De RvC nam kennis van de afgegeven controleverklaring en de accountantsrapportage. De RvC heeft de jaarrekening vastgesteld, het jaarverslag goedgekeurd en het bestuur decharge verleend voor het in 2025 gevoerde beleid.

## Leden van de RvC

De RvC bestaat uit 5 commissarissen. Sigrid Posthuma en Inge Boomkamp, beiden benoemd op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen, Frans Jozef van der Vaart (voorzitter), Dianne Kiekeveld en Peter Smoorenburg. De volgende kennis- en ervaringsgebieden zijn vertegenwoordigd:

- Financiën & Control
- Volkshuisvesting
- Maatschappelijke organisaties
- Juridische zaken
- Mens & Organisatie
- Vastgoed
- Governance
- Digitalisering & Informatisering



Naam:	<b>De heer dr. Mr. F.J. van der Vaart, voorzitter</b>
Geboortedatum:	31-10-1959
Beroep:	Legal Counsel, Kienhuis Legal (in deeltijd) Rechter plv., Sector Bestuursrecht, in de Rechtbank Overijssel (in deeltijd)
Nevenfunctie(s):	Lid van de Bezwarenadviescommissie van het Instituut Mijnbouwschade Groningen Lid van de Bezwarenadviescommissie Kinderopvangtoeslag Utrecht Voorzitter Geschillenadviescommissie, ArtEZ Hogeschool Voorzitter Commissie van Beheer over het Volkspark Enschede Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Stad en Regio
Kerncommissie:	Lid van de Remuneratiecommissie
Expertise:	Juridisch, mens & organisatie, algemeen bestuurlijk
Naam:	<b>Mevrouw mr. drs. S. Posthuma, vice-voorzitter</b>
Geboortedatum:	27-04-1965
Beroep:	(Voormalig) juriste, praktijkmanager en doktersassistente
Nevenfunctie(s):	Voorzitter Vereniging van Eigenaren Trompflat
Kerncommissie:	Voorzitter van de Remuneratiecommissie en huurderszetel
Expertise:	Juridisch & Governance, zorg(vastgoed), volkshuisvesting & maatschappelijke organisaties
Naam:	<b>Mevrouw I.S.M. Boomkamp, Msc, lid</b>
Geboortedatum:	12-08-1984
Beroep:	Manager Netwerk Acute Zorg regio Zwolle
Nevenfunctie(s):	Geen
Kerncommissie:	Lid van de Remuneratiecommissie en huurderszetel
Expertise:	Digitalisering en automatisering, governance, organisatieontwikkeling
Naam:	<b>Mevrouw drs. D.F. Kiekebeld RA, lid</b>
Geboortedatum:	17-04-1976
Beroep:	Financieel strateeg   interim CFO
Nevenfunctie(s):	lid RvT Jarabee
Kerncommissie:	Lid van de auditcommissie
Expertise:	Financieel economisch, accountancy, lokale overheden
Naam:	<b>De heer drs. P.L. Smoorenburg MBA RC EMFC, lid</b>
Geboortedatum:	12-01-1964
Beroep:	Bestuurder bij Estinea
Nevenfunctie(s):	Medebestuurder Stichting POS (verbonden aan functie bij Estinea).
Kerncommissie:	Voorzitter van de auditcommissie
Expertise:	Financieel economisch, vastgoedfinanciering en zorg(vastgoed)

### Voor de RvC geldt onderstaand rooster van aftreden

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Aftredend op
Sigrid Posthuma (rc)	1-9-2018	1-9-2022	1-9-2026
Inge Boomkamp (rc)	1-7-2020	1-7-2024	1-7-2028
Dianne Kiekebeld (ac)	1-1-2023	1-1-2027	1-1-2030*
Frans Jozef van der Vaart (v) (rc)	1-1-2023	1-1-2027	1-1-2031
Peter Smoorenburg (ac)	1-7-2023	1-7-2027	1-7-2031

*\*Om meer spreiding te realiseren in het moment van vertrek van commissarissen in de toekomst, en daarbij met name de leden van de auditcommissie, is bij de toetreding van Dianne Kiekebeld besloten een afwijkende benoemingstermijn (inclusief herbenoeming na 4 jaar) van 7 jaar (in plaats van 8) te hanteren.*

### Ontwikkelingen in de branche en PE-punten

De RvC blijft op de hoogte van de ontwikkelingen in de branche door de informatieverstrekking van de bestuurder. Dit gebeurt ook door deelname aan congressen en door het lidmaatschap van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Daarnaast volgt de RvC de ontwikkelingen in de branche nauwlettend, door de Aedes-documentatie en VTW-informatie. In 2025 zijn de volgende PE-punten behaald, inclusief eventuele overdracht van PE-punten van 2024:

Naam	Aantal PE-punten behaald	Aantal PE-punten nodig
Frans Jozef van der Vaart	5	5
Dianne Kiekebeld	7	5
Sigrid Posthuma	5	5
Peter Smoorenburg	18	5
Inge Boomkamp	7	5

### Werkwijze van de RvC

De RvC heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van het bestuur. Impliciet betekent dat de RvC het gevoerde beleid en de effecten ervan beoordeelt. En expliciet betekent dat de RvC vooraf bepaalde besluiten moet goedkeuren.

De RvC vergadert volgens de statuten tenminste 4 keer per jaar. In 2025 vonden 6 reguliere vergaderingen plaats en is 2 keer een extra vergadering ingelast. Naast een terugkerend jaarlijks formeel overleg tussen de complete RvC en de Ondernemingsraad, was er ook 1 informeel overleg waarbij de leden van de remuneratiecommissie aanwezig waren en een afvaardiging van de OR. De bestuurssecretaris ondersteunt de RvC en de bestuurder. Daarnaast heeft de RvC een directe functionele relatie met de concerncontroller.

## Taken remuneratiecommissie

In 2025 vergaderde de remuneratiecommissie 3 keer. Zij verrichtte voorbereidende werkzaamheden die tot voorstellen aan de RvC geleid hebben waar het ging om:

- Introductieprogramma van Martijn Rink
- Actiepunten zelfevaluatie 2024 en voorbereiding zelfevaluatie 2025
- Voorbereiding stakeholdersgesprekken
- Nieuwe bestuursopdracht en invulling jaargesprek directeur-bestuurder
- Ontwikkeling en (permanente) educatie
- Actualisatie toezichtvisie en toetsingskader
- Actualisatie profielschets ter voorbereiding op werving huurderscommissaris in 2026
- Actualisatie integriteitscode Domijn
- Jaargesprek directeur-bestuurder
- Bezoldiging directeur-bestuurder en RvC 2026

## Taken auditcommissie

In 2025 vergaderde de auditcommissie 6 keer, waarvan één keer extra vanwege het project Lintveldebrink. De externe accountant Deloitte was in april 2025 aanwezig bij de RvC-vergadering voor de behandeling van de jaarrekening 2024 en de evaluatie van hun werkzaamheden. In de augustus vergadering – direct voorafgaand aan de reguliere RvC vergadering - wordt normaal gesproken alleen het auditplan besproken. Dit jaar planden we begin augustus een extra overleg voor het bespreken van het projectplan Lintveldebrink dat eind augustus geagendeerd stond. We wilden een zorgvuldige besluitvorming borgen met ruimte voor inhoudelijke vragen zodat het advies van de auditcommissie tijdig meegenomen kon worden door de andere commissarissen. Deloitte sloot aan bij de novembervergadering van de auditcommissie voor het bespreken van de managementletter. De auditcommissie volgt in overleg met concerncontroller de jaarlijks uit te voeren audits. Ook voert de auditcommissie jaarlijks tenminste 1 gesprek met de concerncontroller zonder andere toehoorders. Dit gesprek vond in april plaats.



## Besluiten genomen door de RvC

In 2025 nam de RvC de volgende besluiten, waarbij tussen haakjes staat vermeld welke besluiten mede op advies van de audit- of remuneratiecommissie zijn genomen door de RvC:

1. Goedkeuring 3e viermaandsrapportage 2024 (ac)
2. Vaststelling jaarrekening 2024 (ac)
3. Goedkeuring jaarverslag 2024 (ac)
4. Goedkeuring 1e viermaandsrapportage 2025 (ac)
5. Goedkeuring projectopdracht De Lutte Noord (ac)
6. Goedkeuringen biedingen prestatieafspraken voor de gemeente Enschede, Haaksbergen en Losser
7. Goedkeuring projectopdracht Bandoengstraat (ac)
8. Goedkeuring projectopdracht van Brakelstraat (ac)
9. Vaststellen bestuursopdracht 2025 (rc)
10. Vaststelling invulling van de evaluatie/jaargesprekken met de directeur-bestuurder (rc)
11. Goedkeuring projectopdracht Lintveldebrink inclusief programma *Wonen met een plus* (ac)
12. Goedkeuring 2e viermaandsrapportage 2025 (ac)
13. Goedkeuring projectplan Zunabrink (ac)
14. Goedkeuring projectplan Bartokstraat (ac)
15. Goedkeuring het niet effectueren van de voorgenomen verkoop van Livio de Hatteler (ac)
16. Goedkeuring herijking projectplan Zwarteland (ac)
17. Goedkeuring definitieve auditplan Deloitte (ac)
18. Goedkeuring integriteitscode met de toegevoegde bepaling over vastgoedbezit (rc)
19. Vaststelling actualisatie profielschets RvC (rc)
20. Vaststelling draaiboek werving en selectie huurderscommissaris in 2026 (rc)
21. Goedkeuring MJB 2026 (ac)
22. Goedkeuring actualisatie investeringsstatuut (ac)
23. Goedkeuring treasury statuut en jaarplan 2026 (ac)
24. Goedkeuring projectplan Rigelstraat (ac)
25. Vaststelling bezoldiging directeur-bestuurder en RvC 2026 (rc)

### Verder kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde in de vergaderingen:

- Organisatieontwikkelingen Domijn en tussenevaluatie bestuursopdracht
- Ontwikkeling woningmarkt, huurbevriezing, woonruimteverdeelsysteem, impactmeting Trefhuus, I&A strategie, evaluatie Bundle
- Waarneming bij uitval directeur-bestuurder
- Prestatieafspraken gemeenten
- Koerswijziging in aanloop naar nieuwe portefeuillestrategie
- Actualiteiten en/of terugkoppeling gesprekken WoON Twente, WSW, Aedes, Aw, accountant
- Terugkoppeling van de gesprekken met de ondernemingsraad en stakeholdersgesprekken
- Jaarplan interne beheersing concerncontroller

## Relatie RvC en externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. Deloitte is in 2025 voor het laatste jaar onze externe accountant, daarmee is de maximaal toegestane periode van 10 jaar bereikt. Ernst & Young (EY) neemt het over vanaf boekjaar 2026. De RvC en de organisatie van Domijn zijn tevreden over Deloitte als externe accountant. De samenwerking is constructief en prettig, terwijl de rolverdeling tussen beide partijen en de kritische blik van Deloitte gewaarborgd blijven. Er zijn geen belangrijke aandachtspunten.

De externe accountant controleert de jaarrekening in opdracht van de RvC. Uit die controle volgen rapportages (managementletter en accountantsverslag) die worden behandeld in de auditcommissie en de RvC. In de vergadering van 22 april 2025 was Deloitte aanwezig voor de vaststelling van de jaarrekening 2024 en de goedkeuring van het jaarverslag over dat jaar. In de auditcommissie van 26 augustus 2025 is het auditplan met Deloitte doorgenomen en in de auditcommissie van 26 november is de Managementletter 2025 besproken.

## Doorontwikkeling als team in de vorm van zelfevaluatie

Op 12 december hielden we onze zelfevaluatie, deels onder begeleiding van de bestuurssecretaris en deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Op het programma stonden de terugblik op de vorige zelfevaluatie onder externe begeleiding, de terugkoppeling van de individuele gesprekken, eigen reflectie op de toezichtvisie en toetsingskader, de vacature van de huurderscommissaris die in 2026 vacant komt en de evaluatie van een specifiek dossier dat veel tijd en aandacht heeft gevraagd. Het vrijwel gelijktijdige vertrek van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris begin 2025 vonden we als RvC best spannend. Er is dan ook veel aandacht besteed aan het opbouwen van een goede relatie met de nieuwe bestuurder. De overgang is erg soepel en natuurlijk verlopen. Terwijl er vrijwel direct pittige uitdagingen lagen, zoals de huurbefriezing en het realiseren van een begroting waarbij moeilijke keuzes niet uit de weg zijn gegaan. We hebben het getroffen met de nieuwe bestuurder kwam unaniem naar voren uit de individuele gesprekken. Alle actiepunten uit de vorige zelfevaluatie zijn intussen opgevolgd. Het actiepunt betreffende de relatie tussen RvC en bestuurder en het betrekken van de RvC in de actualisatie van het verhaal van Domijn is een continu doorlopend proces. Hieraan werken we voortdurend samen en zal een blijvend actiepunt zijn. Werken we vanuit onze toezichtvisie was een voorbereidingsvraag. Hierin herkennen we ons zeker, hoewel het soms per dossier kan verschillen. We keken specifiek naar onze eigen rol in wat voor Domijn een lastig dossier is geweest de afgelopen twee jaar. Dat was waardevol en leerzaam. De verkregen inzichten nemen we mee naar het nieuwe jaar.

## Governance

De RvC en het bestuur onderschrijven de Governancecode woningcorporaties. De nieuwe Governancecode 2025 was onderwerp van gesprek en we hechten veel waarde aan naleving van de code. We agendeerden het hulpinstrument Governancecode, dat ontwikkeld is door Aedes en de VTW. De nieuwe periodieke monitoring is nog in ontwikkeling, maar voor de zorgvuldigheid wilden we hier niet op wachten. De actiepunten zijn vrijwel allemaal opgevolgd of behoeven continu aandacht.

## Inhoudelijk toezicht

Aan de hand van het OndernemingsDoen, de (meerjaren-)begroting en andere beleidsdocumenten zoals het huurbeleid, de portefeuillestrategie en het strategisch personeelsplan toetst de RvC jaarlijks het te voeren financiële, maatschappelijke en volkshuisvestelijk beleid. Het bestuur houdt de RvC op de hoogte van de stand van zaken en de voortgang van de SDG's in de viermaandsrapportages. Hierin legt zij ook verantwoording af over de ontwikkelingen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie van Domijn.

## Verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, de reglementen van de RvC en haar commissies, het financieel reglement en de Woningwet. De verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, het directiestatuut, de procuratieregeling, het financieel reglement en de Woningwet.

## Vertrouwenspersoon

Volgens de integriteitscode benoemt de directeur-bestuurder een onafhankelijk vertrouwenspersoon. Op 1 september 2023 is Lennart Onwijn, met instemming van de Ondernemingsraad (OR), benoemd tot vertrouwenspersoon. De vertrouwenspersoon doet jaarlijks verslag van zijn bevindingen met eventuele aanbevelingen voor nieuw beleid. Hij maakt een verslag van de hoofdzaken en behandelt daarin individuele situaties niet. Hiermee blijft geheimhouding en anonimiteit van de mensen gewaarborgd. In 2025 behandelde de interne vertrouwenspersoon in totaal 5 meldingen (in 2024: 14). Mevrouw Annemieke Wolff is de (tweede) externe vertrouwenspersoon. Zij heeft in 2025 geen meldingen (in 2024: 3) van medewerkers gehad.

## Integriteit

Voor alle medewerkers geldt een integriteitscode en een regeling voor nevenwerkzaamheden. Naast de integriteitscode hebben we een meldregeling. De integriteitscode is in 2025 geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC. Het melden van vastgoedbezit is toegevoegd. De meldregeling is in 2023 geactualiseerd na invoering van de aangepaste Wet bescherming klokkenluiders. De integriteitscode is ook van toepassing op de RvC leden. Belangrijk is dat integriteit een wezenlijk onderdeel van de organisatie wordt waarbij het onderwerp van gesprek kan en moet zijn. In 2025 speelden er geen integriteitskwesaties bij bestuur en/of RvC, die van materiële betekenis waren voor de corporatie, de leden van het bestuur en/of commissarissen.

## Tegenstrijdige belangen

De RvC verklaart dat er in 2025 geen transacties met tegenstrijdige belangen met leden van de RvC waren. De RvC heeft voor het jaar 2025 vastgesteld dat iedere commissaris onafhankelijk toezicht heeft kunnen houden en geen directe of indirecte belangen heeft ten aanzien van het werkgebied en de activiteiten van Domijn.

## Financiële risicobeheersing

De uitgangspunten voor het financiële risicobeheer zijn vastgelegd in onze financiële beleidsdocumenten zoals het investeringsstatuut en het reglement financieel beleid en beheer. Hierin stellen wij normen vast voor financiële kengetallen. Ook zijn normen gesteld voor het (minimale) rendement op vastgoed. In de viermaandsrapportages wordt over de financiële kengetallen gerapporteerd. Het financieel beleid vertalen wij in de (meerjaren)begroting en de portefeuillestrategie. Daarnaast wordt in het treasurystatuut bepaald hoe wij in onze liquiditeiten voorzien en welk financieel instrumentarium daarvoor gebruikt wordt. Jaarlijks wordt een treasury jaarplan opgesteld waarin ook het jaarplan van het voorafgaande jaar geëvalueerd wordt. Dit jaarplan wordt net zoals de begroting ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

## Treasurycommissie

De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Finance & Control en een senior adviseur Financiën aangevuld met een externe adviseur. Alle voorstellen zijn voorzien van een financiële paragraaf. Het bestuur neemt besluiten over deze voorstellen.

## Interne risicobeheersing en controlesystemen

In de afgelopen jaren heeft Domijn nadrukkelijk geïnvesteerd in haar risicomanagementsysteem, mede doordat wij per 1 januari 2020 zijn aangemerkt als een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). We hebben belangrijke interne processen beschreven op het niveau dat bij een OOB mag worden verwacht. Deze procesbeschrijvingen zijn voor alle als belangrijk aangemerkte processen afgerond.

De interne audits worden uitgevoerd door de financial controllers, onder verantwoordelijkheid van de manager Finance & Control. Inhoudelijk worden de audits gevoed door de concerncontroller en de manager Finance & Control. In het jaarplan interne beheersing geeft de concerncontroller richting aan de auditonderwerpen en de aanpak. De financial controllers stemmen de uitkomsten van hun werkzaamheden waar nodig rechtstreeks af met de concerncontroller.

De uitkomsten van de interne audits en de verbeteracties die daaruit voortkomen worden halfjaarlijks gerapporteerd aan het managementteam, de directeur bestuurder en de auditcommissie. Daarnaast wordt in de viermaandsrapportage gerapporteerd over de voortgang van het risicomangement en de opvolging van de managementletter van de externe accountant. In de auditcommissie wordt de voortgang van ontwikkelingen op het gebied van de interne controle besproken.

## Toezicht op verbindingen/nevenstructuren

De RvC wordt door het bestuur met viermaandsrapportages op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen in brede zin. Deze rapportages gaan verder in op samenwerkingen en samenwerkingsverbanden. Het aantal deelnemingen en daarmee ook de bijbehorende risico's verminderden de afgelopen jaren.

## Visitatie

De uitkomsten van de maatschappelijke visitatie uit 2022 zijn meegenomen als input voor het nieuwe OndernemingsDoen dat in 2024 is vastgesteld. Eind 2025 zijn we gestart met de voorbereidingen voor de visitatie in 2026. We willen deze iets naar voren halen, zodat we de inzichten kunnen meenemen in de herijking van OndernemingsDoen.

## **Verantwoording aan belanghouders/consultatie stakeholders**

De stakeholdersgesprekken van de RvC zijn verankerd in het stakeholdersbeleid. Jaarlijks vinden in principe twee stakeholdersgesprekken plaats. In maart 2025 sprak de RvC met het college van burgemeester en wethouders in Losser. Een constructief en goed gesprek waarin we vooral ingingen op de samenwerking met Domijn en de lokale woningbehoefte. In november gingen we samen met de 3 huurdersorganisaties op pad en bezochten we 't Kempke en het Zwarteland in Haaksbergen. Mooi om te zien hoe de wijk letterlijk en figuurlijk tot bloei is gekomen. Na afloop spraken we over actuele thema's in het gemeentehuis van Haaksbergen. Ook de huurderszetel die volgend jaar vacant komt bespraken we alvast. De RvC heeft jaarlijks overleg met de OR en spreekt naast de bestuurder ook regelmatig het MT en collega's van Domijn.

## **Verantwoording beleid voor de Wet Normering van Topinkomens**

De Wet Normering van Topinkomens (WNT) is van toepassing op Domijn en dan specifiek de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen. Voor Domijn geldt bezoldigingsklasse H met een maximale bezoldiging van € 246.000 op jaarbasis in 2025. De RvC leden vallen onder de classificatie toezichthoudende topfunctionarissen.

## **Topfunctionarissen Domijn**

Wilma van Ingen is per 1 januari 2019 benoemd als directeur-bestuurder. Op 1 maart 2025 bereikte Wilma van Ingen de AOW-leeftijd en trad zij terug uit haar functie. Op 25 februari 2025 was het afscheid waarbij mooie woorden werden gesproken en ze werd door verschillende sprekers geroemd om haar bevlogen inzet voor Domijn en WoON Twente. Wij kijken terug op een hele fijne samenwerking, ze heeft Domijn in alle opzichten veel gebracht met haar bevlogen stijl van besturen.

Martijn Rink volgde haar als directeur-bestuurder op per 1 maart 2025 en is voor een periode van vier jaar benoemd. Het was geruststellend om te zien hoe naadloos Martijn Rink het stokje overnam van Wilma van Ingen. Het evaluatiegesprek met Martijn Rink vond plaats op 2 december 2025 met de remuneratiecommissie. Martijn voelt zich als een vis in het water. De RvC hoorde positieve signalen terug uit de organisatie, van de OR en van externe stakeholders; echt een goede match met het DNA van Domijn.

## **Bezoldiging topfunctionarissen**

Met ingang van 1 januari 2021 stelde de RvC de bezoldiging van Wilma van Ingen vast op 100% van de norm. De bezoldiging voor Martijn Rink is voor 2025 vastgesteld op 90% van de norm. In het nieuw vastgestelde beloningsbeleid zijn afspraken gemaakt over individuele groei. De CAO Woondiensten is niet van toepassing op de functie van directeur-bestuurder, wel is de pensioenregeling van de CAO van toepassing verklaard in de arbeidsovereenkomst. In 2025 waren er geen uitkeringen voor het beëindigen van een dienstverband.

<b>Gegevens 2025</b> <b>Bedragen x € 1</b>	<b>Martijn Rink</b>	<b>Gegevens 2025</b> <b>Bedragen x € 1</b>	<b>Wilma van Ingen</b>
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder	<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/03 – 31/12	Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 28/02
Aanvang dienstverband	1-3-2025	Aanvang dienstverband	1-1-2019
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja	Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>		<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	166.771,10	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	35.983,24
Beloningen betaalbaar op termijn	18.841,00	Beloningen betaalbaar op termijn	3.781,08
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>185.612,10</b>	<b>Totale bezoldiging</b>	<b>39.764,32</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.235,61	Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	39.764,38
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

<b>Gegevens 2024</b> <b>Bedragen x € 1</b>	<b>Wilma van Ingen</b>
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Aanvang dienstverband	1-1-2019
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.018
Beloningen betaalbaar op termijn	22.982
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>233.000</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

## Verantwoording beleid rondom honorering commissarissen

De RvC hanteert het geadviseerde maximum bezoldigingspercentage van de VTW adviesregel, passend bij de gevraagde inzet voor Domijn. Dat is voor een lid 8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum en voor de voorzitter 12%. De bezoldigingsmaxima van de VTW adviesregel liggen lager dan in de WNT (respectievelijk 10% voor een lid en 15% voor de voorzitter).

### Honorering 2025

In 2025 bedraagt de honorering € 19.680 per jaar voor de leden en € 29.520 per jaar voor de voorzitter. In de onderstaande tabellen is het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum van de WNT opgenomen.

<b>Gegevens 2025</b> <b>Bedragen x € 1</b>	<b>F.J. van der</b> <b>Vaart</b>	<b>S. Posthuma</b>	<b>D.F. Kiekebeld</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2024</b> <b>Bedragen x € 1</b>	<b>F.J. van der</b> <b>Vaart</b>	<b>S. Posthuma</b>	<b>D.F. Kiekebeld</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	27.960	18.640	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2025**
**I.S.M. Boomkamp**
**P.L. Smoorenburg**
**Bedragen x € 1**

	Lid	Lid
<b>Functiegegevens</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	19.680	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.600	24.600
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2024**
**I.S.M. Boomkamp**
**P.L. Smoorenburg**
**Bedragen x € 1**

	Lid	Lid
<b>Functiegegevens</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	18.640	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

De RvC leden kwalificeren niet als ondernemer voor de btw voor de activiteiten in de functie van RvC lid. We betalen de vergoedingen zonder inhouding van loonheffingen uit aan de RvC leden. We melden de vergoedingen over 2025 voor 1 februari 2026 bij de Belastingdienst.

De overige RvC kosten voor 2025 bedragen € 22.243,32. Deze onkosten zijn gemaakt voor onder andere opleidingen, trainingen, seminars, vergaderarrangementen, bijdrage VTW en de premie voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

De raad van commissarissen

Enschede, 21 april 2026

F.J. van der Vaart, voorzitter





# Financiële continuïteit



## Financiële continuïteit

In dit hoofdstuk zetten we het gevoerde beleid en beheer op financieel gebied uiteen.

### Kerncijfers

Omschrijving	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
Woningen en woongebouwen -totaal	13.958	14.106	13.910	13.996	13.978
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB	13.173	13.311	13.113	13.181	13.125
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB	774	780	784	789	816
Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB	0	0	0	0	20
Onzelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
Voorraad koop DAEB	9	13	11	19	13
Voorraad koop niet-DAEB	2	2	2	7	4
<b>Intramurale zorg</b>	<b>879</b>	<b>881</b>	<b>861</b>	<b>853</b>	<b>852</b>
<b>Parkeergelegenheden - totaal</b>	<b>805</b>	<b>830</b>	<b>830</b>	<b>833</b>	<b>870</b>
Parkeergelegenheden DAEB	66	66	65	65	65
Parkeergelegenheden niet-DAEB	739	764	765	768	804
Parkeergelegenheden voorraad koop	0	0	0	0	1
<b>Bedrijfsruimten – totaal</b>	<b>237</b>	<b>244</b>	<b>239</b>	<b>236</b>	<b>287</b>
Maatschappelijk vastgoed (MOG) DAEB	17	19	19	20	22
Maatschappelijk vastgoed (MOG) niet-DAEB	1	0	0	0	0
Bedrijfsruimten (BOG) DAEB	74	72	72	72	92
Bedrijfsruimten (BOG) niet-DAEB	145	153	148	144	173
Voorraad koop BOG	0	0	0	0	0
<b>Overig bezit - totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>15.879</b>	<b>16.061</b>	<b>15.840</b>	<b>15.918</b>	<b>15.988</b>

In beheer (geen eigendom)	20	23	20	20	20
<b>Mutaties in het boekjaar</b>					
<b>Woningen en woongebouwen – totaal</b>	<b>-148</b>	<b>196</b>	<b>-86</b>	<b>18</b>	<b>-130</b>
Verkocht regulier	-31	-26	-21	-50	-45
Verkocht in het kader van koopgarant	0	0	0	0	0
Verkocht vanuit voorraad	-15	-13	-26	-17	-22
Aangekocht	20	6	13	9	6
Gesloopt	-152	0	-94	0	-89
Nieuwbouw	30	229	40	75	21
Overige mutaties	0	0	2	1	-1
<b>Intramurale zorg</b>					
<b>Intramurale zorg</b>	<b>-2</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nieuwbouw	0	16	0	0	0
Overige	-2	4	0	0	0
<b>Niet-woongelegenheden</b>					
<b>Bedrijfsruimten</b>	<b>-7</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>-51</b>	<b>-5</b>
Aankoop BOG/MOG	5	0	12	0	0
Verkocht MOG	-1	0	0	-1	0
Verkocht BOG	-4	-1	-1	-38	-5
Verkocht vanuit voorraad DAEB	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	7	0	0	0
Overige mutaties	-7	-1	0	-12	0
<b>Garages, bergingen en parkeergarages –totaal</b>					
<b>Garages, bergingen en parkeergarages –totaal</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-37</b>	<b>-2</b>
Verkocht	0	-1	-3	-37	-2
Gesloopt	-4	0	0	0	0
Overige mutaties	-21	1	0	0	0
<b>Overig bezit – totaal</b>					
<b>Overig bezit – totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige mutaties	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>182</b>	<b>221</b>	<b>-78</b>	<b>-70</b>	<b>-137</b>

<b>Omschrijving In aanbouw</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Woningen en woongebouwen	285	30	202	202	73
Niet woongelegenheden (aantal m2)	413	0	1.520	1.520	0
<b>Omschrijving Aantal woningen naar huurprijsklasse *)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Goedkope woningen (2025: <477,20)	879	900	1.246	1.682	1.813
Betaalbare woningen (2025: vanaf 477,20 tot 731,93)	10.856	10.981	11.048	10.649	10.960
Dure huurwoningen (2025: 731,93 tot en met 900,07)	1.746	1.790	1.122	1.139	667
Huurwoningen boven DAEB huurtoeslaggrens (2025: >900,07)	459	435	494	526	538
<b>Het verhuren van woningen</b>					
Aantal mutaties (mutaties)	1.126	1.140	1.085	1.164	1.286
Mutatiegraad (opzeggingen)	7,9%	7,4%	7,8%	8,3%	9,2%
Aantal mutaties (opzeggingen)	1.099	1.042	1.085	1.235	1.255
Huurachterstand in % jaarhuur *	1,61%	1,06%	0,82%	0,91%	1,13%
Huurderving in % jaarhuur	2,06%	1,86%	1,61%	1,34%	1,90%
Aantal ontruimingens wegens huur	13	13	11	8	15
Aantal ontruimingens wegens overlast	5	0	0	0	0
Aantal ontruimingens sleutel ingeleverd	7	0	0	0	0
<b>Financiële continuïteit</b>					
Liquiditeit (current ratio) ( <i>vlottende activa/ kort vreemd vermogen</i> )	0,21	0,19	0,43	0,48	0,45
Solvabiliteit op basis van marktwaarde ( <i>eigen vermogen/ balanstotaal</i> )	68,30%	68,44%	71,62%	73,60%	75,93%

Rentabiliteit eigen vermogen ( <i>nettowinst / eigen vermogen</i> )	2,87%	-1,04%	-5,30%	-7,37%	8,7%
Rentabiliteit vreemd vermogen ( <i>rentelasten/ vreemd vermogen</i> )	2,46%	2,33%	2,40%	2,54%	2,82%
Rentabiliteit totaal vermogen ( <i>winst voor belasting /totaal vermogen</i> )	2,74%	0,03%	-3,08%	-4,75%	7,29%
Operationele kasstroom	10.181	26.911	20.128	15.672	13.365
Investeringskasstroom	-57.202	-80.035	-60.114	3.017	-1.813
Financieringskasstroom	-37.833	48.955	13.046	-6.513	-21.059

### Kwaliteit woningbezit

Aantal reparatieverzoeken per woning	0,96	1,05	1,11	1,07	1,07
Aantal mutaties	1.099	1.042	1.085	1.235	1.255
Kosten per reparatieverzoek	343	310	162	130	154
Kosten per mutatie	5.824	5.981	4.840	4.076	4.599
Kosten planmatig onderhoud per woning	2.389	2.046	2.181	2.048	1.570
Kosten overig onderhoud per woning	51	60	48	52	45

<b>Omschrijving</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Balans en winst- en verliesrekening (per verhuureenheid)

Eigen vermogen	98.282	107.458	110.106	115.226	123.878
Voorziening onderhoud	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	3.804	5.065	3.192	2.333	200
Totaal bedrijfsopbrengsten	7.715	8.211	8.258	8.303	8.069
Totaal bedrijfslasten	5.419	5.591	5.732	5.550	5.690
Financiële baten en lasten	-1.067	-1.056	-989	-1.048	-1.104
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.218	-940	-5.634	-8.146	10.992
Jaarresultaat na belastingen	2.822	-1.118	-5.833	-8.492	10.781

### Personeelsbezetting (einde boekjaar)

Totaal formatieplaatsen	239,70	244,10	241,89	214,83	207,44
Werkelijk aantal personeelsleden	265	268	260	234	224

## Analyse jaarresultaat

Het jaar 2025 sloten we af met een positief resultaat van circa € 44,8 miljoen. Het jaar 2024 sloten we af met een negatief jaarresultaat van € 15,7 miljoen. Als we de realisatie 2025 vergelijken met de jaarrekening 2024 (enkelvoudige jaarrekening) krijgen we het volgende beeld.

<b>Functionele W&amp;V rekening enkelvoudig (x €1.000)</b>	<b>Werkelijk 2025</b>	<b>Werkelijk 2024</b>	<b>Vershil</b>
Huuropbrengsten	117.404	112.364	5.040
Opbrengsten servicecontracten	8.354	7.676	678
Lasten servicecontracten	-9.110	-8.550	-560
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.007	-8.789	-218
Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.712	-50.095	-4.617
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.805	-8.255	-550
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>44.124</b>	<b>44.351</b>	<b>-227</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	13	-13
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>-13</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.082	9.665	6.417
Toegerekende organisatiekosten	-366	-97	-269
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.747	-6.753	-5.994
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.969</b>	<b>2.815</b>	<b>154</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.171	-68.903	42.732
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.969	31.699	24.270
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	26	301	-275
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0

<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>29.824</b>	<b>-36.903</b>	<b>66.727</b>
Opbrengst overige activiteiten	99	56	43
Kosten overige activiteiten	0	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>99</b>	<b>56</b>	<b>43</b>
Overige organisatiekosten	-1.759	-1.629	-130
Leefbaarheid	-6.872	-6.629	-243
Waardeveranderingen van FVA en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	2	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	237	427	-190
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.817	-16.320	-1.497
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-17.579</b>	<b>-15.891</b>	<b>-1.688</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>50.806</b>	<b>-13.817</b>	<b>64.623</b>
Belastingen	-6.288	-2.511	-3.777
Resultaat deelnemingen	290	563	-273
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>44.808</b>	<b>-15.765</b>	<b>60.573</b>

Het hogere resultaat over 2025 wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

- De huren stijgen met 5,04 miljoen in 2025 ten opzichte van 2024. Deze mutatie wordt veroorzaakt door harmonisatie (+ € 0,4 miljoen), aankoop (+ € 0,2 miljoen), nieuwbouw (+ € 1,1 miljoen), sloop (- € 0,5 miljoen), verkopen (- € 0,9 miljoen), jaarlijkse huurverhoging (+ € 5,0 miljoen), toename huurderiving bij leegstand (- € 0,4 miljoen), afboeking & dotatie huur-debiteuren (- € 0,2 miljoen) en overige mutaties (+ € 0,34 miljoen).
- De stijging in het onderhoud heeft met name te maken met het feit dat de kosten voor het planmatig en klantgestuurd onderhoud (+ € 4,2 miljoen) en de dotatie aan onderhoudsvoorziening van VvE's hoger uitvallen (+ € 0,3 miljoen). Daar staat tegenover dat de uitgaven voor dagelijkse onderhoud lager uitvallen (- € 0,7 miljoen). Daarnaast is er ook een stijging te zien in de indirecte kostentoe rekening aan het onderhoud te zien (functioneel model), van € 0,8 miljoen.
- De verkoopopbrengsten in 2025 zijn hoger dan in 2024, omdat er in 2025 10 eenheden meer zijn verkocht. Ditzelfde effect zien we ook bij de boekwaarde. Derhalve is er ook een lichte stijging van het verkoopresultaat is te zien.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de waarde mutaties gedurende 2025 van het gehele vastgoed in exploitatie en projecten in ontwikkeling. Voor een nadere toelichting op de marktwaarde, zie hiervoor de beleidsmatige beschouwing.
- De overige opbrengsten zijn in 2025 hoger omdat er meer dekking zit vanuit de Energie Prestatie Vergoeding (EPV).
- De kosten voor leefbaarheid vallen per saldo hoger uit doordat er aan de ene kant iets minder aan directe kosten aan leefbaarheid is uitgegeven (€ 0,1 miljoen), aan de andere kant is er vanuit het functionele model meer aan personeelskosten en organisatiekosten toegerekend (- € 0,3 miljoen).
- De rentelasten zijn hoger omdat per saldo de leningenportefeuille € 38 miljoen hoger is in 2025. Bij de aangetrokken leningen geldt dat deze tegen een hoger rentetarief zijn afgesloten dan in 2024. De rentebaten zijn lager i.v.m. een lagere vergoeding aan rente op een positieve liquide middenstand.
- Het verschil in de VPB tussen 2025 en 2024 wordt voor een klein deel veroorzaakt door de ontwikkeling in de acute belastinglast: + € 0,2 miljoen. De grootste afwijking tussen 2024 en 2025 zit in de mutatie van de latenties: - € 3,6 miljoen. Dit zit met name in een lager afschrijvingspotentieel.
- Het verschil in resultaat deelnemingen zit met name in de afwaardering van het vastgoed binnen de vof GOS.

# Marktwaaarde en beleidswaaarde

## Beleidsmatige beschouwing op de marktwaaarde

### *Ontwikkeling marktwaaarde*

De marktwaaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.018 miljoen. (2024: € 1.948 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 225 miljoen (2024: € 223 miljoen). De totale marktwaaarde in exploitatie ultimo 2025 bedraagt € 2.243 miljoen (2024: € 2.171 miljoen). De marktwaaarde is berekend op basis van het handboek Full-versie voor BOG/MOG/ZOG en voor de woningen en parkeren is gebruik gemaakt van de basisversie.

### **Analyse van de marktwaaarde**

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 20,3 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 41,8 miljoen):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 615,32 naar € 643,92. Het positieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 34,1 miljoen.
- De gemiddelde mutatiegraad woningen daalt met 0,27 procentpunt. Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 21,2 miljoen.
- De leegstand is licht gestegen. Het positieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 4,2 miljoen.
- De WOZ-waardes zijn ongeveer 3,03% gestegen. Het positieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 40,6 miljoen.
- Vanwege asbestonderhoud in de MJOB is er achterstallig onderhoud opgevoerd. Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 16,0 mln. Dit is verhoogd doordat de correctie van de marktwaaarde van sloop via het achterstallig onderhoud heeft plaatsgevonden.
- De complex en verkooprestricties dalen. Het positieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 5,8 miljoen.
- De wijziging van de contractgegevens van BOG/MOG/ZOG heeft een negatief effect op de marktwaaarde van € 9,80 miljoen.
- De maximale huur heeft een positief effect op de marktwaaarde van € 3,93 miljoen
- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de marktwaaarde van € 0,17 miljoen.
- De waardering van sloopcomplexen geschied tegen de actuele waarde. De taxatiewaardes van 2024 zijn geïndexeerd met de gemiddelde marktwaaardestijging van de woningportefeuille in 2025. De afwijking ten opzichte van de basiswaardering is gecorrigeerd via het achterstallig onderhoud.

Mutatie validatie (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 48,1 miljoen):

- De gemiddelde disconteringsvoet van het doorexploteer scenario van woningen als gevolg van validatie van het handboek is gedaald met 1,12% punt. De gemiddelde disconteringsvoet van het uitponden scenario van woongelegenheden als gevolg van validatie van het handboek is gedaald met 0,28% punt. Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van € 47,5 miljoen.
- De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is gedaald van € 871,69 naar € 869,45. Dit heeft een positief effect op de marktwaaarde van € 0,60 miljoen.

Mutatie marktontwikkelingen (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 2,4 miljoen):

- De macro-economische parameters zijn voordeliger dan in 2024. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 0,6 miljoen.
- De reguliere huurverhoging in 2025 en verder wordt lager verwacht dan vorig jaar. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 15,8 miljoen.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van € 869,45 naar € 968,57. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 15,1 miljoen.
- De historische leegwaardestijging is gestegen van 9,90% naar 10,45%. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,4 miljoen.
- De toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,00% naar 2,13%. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 25,9 miljoen.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is gestegen van € 1.848,21 naar € 2.005,26 Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 12,50 miljoen.
- De beheerkosten en belastingen & verzekeringen per woning zijn gestegen. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 4,6 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 7,08% naar 7,26%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gestegen van 8,87% naar 9,07%. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 20,20 miljoen.
- Overige parameteraanpassingen hebben een negatief effect op de marktwaarde van € 0,50 miljoen.

### Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Domijn 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 Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde ultimo 2025 is € 40 miljoen lager dan de beleidswaarde ultimo 2024. Dit betreft een waardedaling van 2,7%.

### Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.219,3 miljoen (2024: € 1.285,1 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed € 171,2 miljoen (2024: € 176 miljoen). De totale beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.390,5 miljoen (2024: € 1.461 miljoen). De belangrijkste oorzaken van de daling beleidswaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: € -34,3 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen (voorraad)verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: € 45,8 miljoen):

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van € 615,32 naar € 643,92. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 53,2 miljoen.
- De gemiddelde mutatiegraad woningen daalt met 0,27 procentpunt. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 3,0 miljoen.
- Er wordt rekening gehouden met een verbeterinvestering voor EFG-labels. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 0,1 miljoen.
- De gemiddelde maximale huur heeft een positief effect op de beleidswaarde bedraagt € 2,3 miljoen.

- De leegstand is licht gestegen. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,9 miljoen.
- De wijziging in contractgegevens van de BOG/MOG/ZOG heeft een negatieve impact van € 9,8 miljoen.
- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de beleidswaarde van € 1,3 miljoen.

Mutatie validatie (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 0,1 miljoen):

- De disconteringsvoet en exit yield in het handboek voor het type parkeren zijn licht gestegen. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 0,1 miljoen.

Mutatie marktontwikkelingen (totaal DAEB en niet-DAEB: € 0,5 miljoen):

- De macro-economische parameters zijn voordeliger dan in 2024, het effect van de lagere prijsinflatie balanceert uit met het effect van lagere bouwkostenstijgingen en loonkostenstijging. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 15,9 miljoen.
- De reguliere huurverhoging in 2025 en verder wordt lager verwacht dan vorig jaar. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 13,1 miljoen.
- De gemiddelde markhuur per m2 voor BOG/MOG/ZOG is gestegen. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 2,2 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van BOG/MOG/ZOG, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald met 0,80% punten. Het positief effect op de beleidswaarde bedraagt € 10,7 miljoen.
- De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie DAEB is gestegen met 0,05% en van Niet-DAEB met 0,06%. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 14,0 miljoen.
- Overige mutatie parameters beleidswaarde hebben een negatief effect op de beleidswaarde van € 1,2 miljoen.

Mutatie parameters beleidswaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 82,4 miljoen):

- De huurstijging beleidswaarde is hoger dan in 2024. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 2,7 miljoen.
- De gemiddelde beleidshuur van DAEB woningen is gestegen van € 682,54 naar € 717,04. Voor niet-DAEB woningen is er een daling van € 1.089,48 naar € 1.088,54. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 130,1 miljoen.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 3.419,43 naar € 3.711,05. De toename is het gevolg van een gewijzigde strategie naar renovatie tenzij in plaats van sloop nieuwbouw. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 171,6 miljoen.
- De gemiddelde beheernorm van DAEB woningen is gestegen van € 1.112,18 naar € 1.205,24 en voor niet-DAEB woningen gedaald van € 1.594,25 naar € 1.423,11. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 43,6 miljoen.



### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde 2025</b>	<b>2.017.743</b>	<b>224.972</b>	<b>2.242.715</b>
1. Beschikbaarheid	-305.467	- 51.893	-357.360
1a. Beschikbaarheid (scenario)	-462.587	-64.442	-527.029
1b. Beschikbaarheid (eindwaarde)	-	-	-
1c. Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	161.641	13.794	175.435
1d. Beschikbaarheid (60 jaar)	-4.521	-1.245	-5.766
2. Betaalbaarheid	-385.858	-12.451	-398.309
3. Kwaliteit	-487.991	-29.701	-517.692
3a. Kwaliteit (onderhoud)	-485.271	-29.654	-514.925
3b. Kwaliteit (EFG-labels)	-2.719	- 46	-2.765
4. Beheer	-75.864	-4.932	-80.796
5. Disconteringsvoet	456.734	45.241	501.975
<b>Beleidswaarde 2025</b>	<b>1.219.297</b>	<b>171.236</b>	<b>1.390.533</b>
Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde 2024</b>	<b>1.948.032</b>	<b>222.789</b>	<b>2.170.821</b>
1. Beschikbaarheid	-525.549	-73.203	-598.752
1a. Beschikbaarheid (scenario)	-670.844	-85.161	-756.005
1b. Beschikbaarheid (eindwaarde)	-	-	-
1c. Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	132.190	11.264	143.453
1d. Beschikbaarheid (60 jaar)	13.105	695	13.800
2. Betaalbaarheid	-263.860	-1.480	-265.340
3. Kwaliteit (onderhoud)	-388.839	-25.919	-414.710
4. Beheer	-54.599	-11.690	-62.430
5. Disconteringsvoet	572.728	61.594	634.322
<b>Beleidswaarde 2024</b>	<b>1.285.072</b>	<b>175.948</b>	<b>1.461.020</b>

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Domijn. De beleidswaarde wordt bepaald met de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

De streefhuur wordt bepaald op 100% van de maximaal redelijke huur. Daarna kijken we naar de volgende factoren:

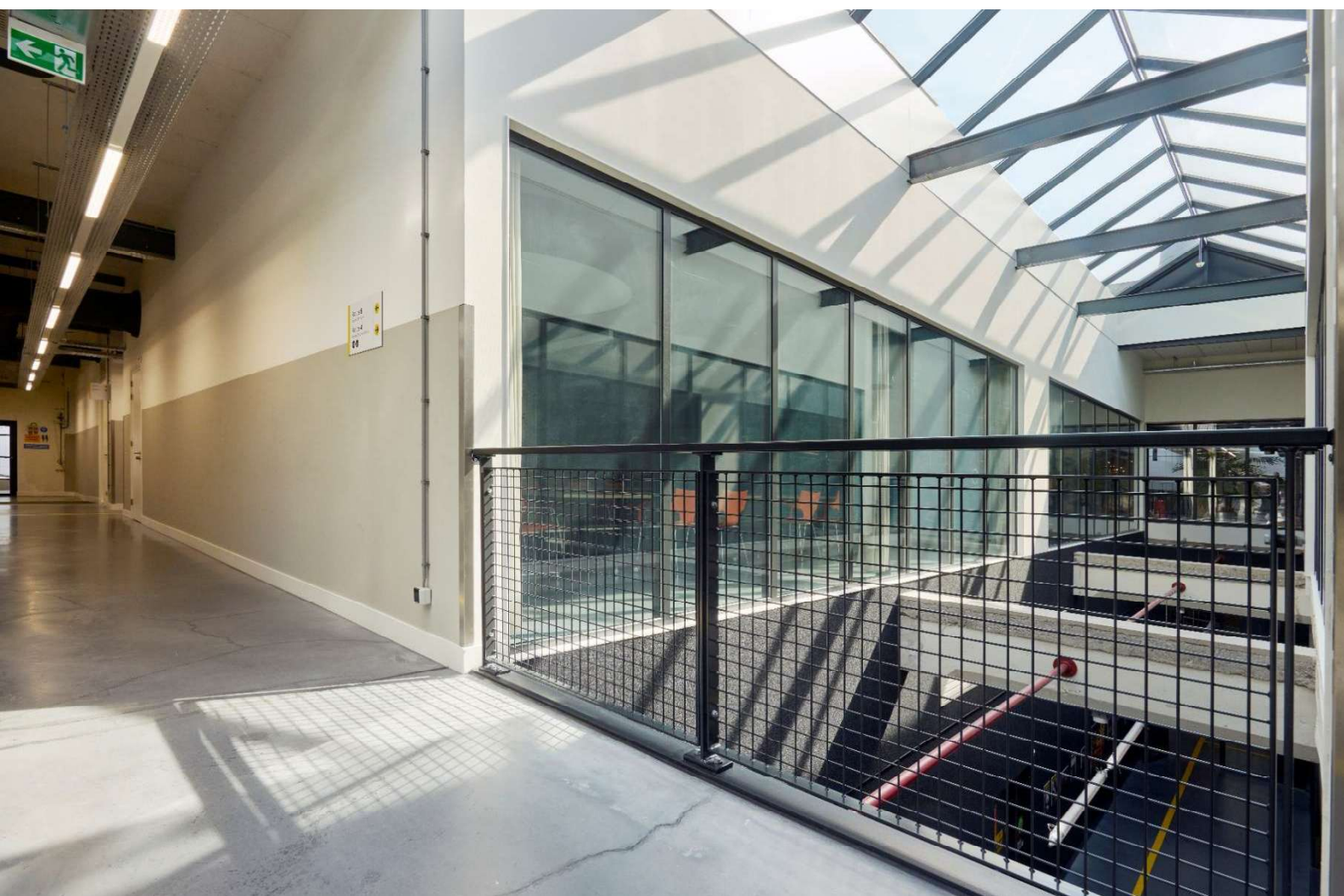
- We toppen af op een van de aftoppingsgrenzen van passend toewijzen. Dit doen we altijd op de maximale grens van de betreffende huurcategorie en om voldoende woningen te houden in de verschillende huurprijs categorieën.
  - Het percentage woningen dat per streefhuurcategorie nodig is, wordt bepaald en herijkt aan de hand van verschillende factoren; marktonderzoek, behoeften van de doelgroep, prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten.
  - De streefhuur kan daarna ook nog worden aangepast om de volgende afwijkingsredenen: verhuurbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid of uitlegbaarheid.
  - We hanteren voor een groot deel van onze seniorencomplexen een tweehurenbeleid. Hierdoor bieden wij ook voor hogere inkomens ruimte om een sociale huurwoning toe te wijzen. We verwachten ongeveer 80% toe te wijzen tot de eerste aftoppingsgrens en de overige 20% tot de maximale lage huur grens.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Domijn hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
    - De onderhoudsnorm is ingerekend op basis van de eerste 10 jaar van de meerjarenonderhoudsbegroting. De jaren 11 t/m 60 zijn berekend aan de hand van het gemiddelde van de eerste 10 jaar. De onderhoudsnorm is per eenheid bepaald.
  4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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

Woningcorporatie Domijn heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<b>Ultimo 2025</b>	<b>Ultimo 2024</b>
Gemiddelde streefhuur	737,71	703,53
Streefhuur in procent van de maximale redelijke huur	72,09%	71,05%
Onderhoudsnorm (gemiddeld)	3.738	3.410
Beheerlasten (gemiddeld)	1.217	1.128
Marktdisconteringsvoet (gemiddeld)	n.v.t.	n.v.t.
Sociale disconteringsvoet	4,22%/ 4,76%	4,17%/ 4,70%



## Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde (x 1.000)	Mutatie ten opzichte van het uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -128.359
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 150.382
Mutatiegraad	1% hoger	€ 15.516
Mutatiegraad	1% lager	€ -8.467
Beleidshuur per maand	€ 25 hoger	€ 81.654
Beleidshuur per maand	€ 25 lager	€ -95.481
Beleidshuur per maand	€ 50 hoger	€ 159.337
Beleidshuur per maand	€ 50 lager	€ -195.337
Maximale huur per maand	€ 25 hoger	€ 56
Maximale huur per maand	€ 25 lager	€ -2.055
Maximale huur per maand	€ 50 hoger	€ 76
Maximale huur per maand	€ 50 lager	€ -8.728
Beleidsonderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -54.657
Beleidsonderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 54.520
Beleidsbeheer per jaar	€ 100 hoger	€ -54.657
Beleidsbeheer per jaar	€ 100 lager	€ 54.568

## Financieel beleid

Wij legden de kaders voor het financiële beleid vast in het Reglement financieel beleid en beheer. In 2022 vond de laatste actualisatie van dit reglement plaats. Concrete uitwerking van het financiële beleid op de korte en middellange termijn vindt plaats in de meerjarenbegroting, die elk jaar voor een periode van vijf jaren wordt opgesteld. Het eerste jaar wordt hierbij als kaderstellend aangemerkt. Daarnaast stelden wij in 2024 ons ondernemersplan ('OndernemingsDoen') voor de jaren 2024 – 2028 vast, waarin op het gebied van financieel beleid als kader wordt aangemerkt dat een duurzaam prestatie-model leidend is. Dit betekent dat onze activiteiten komende 10 jaar binnen de gestelde ratio's vallen.

### Financieel gezond

Onze financiële positie is als gezond aan te merken. Tegelijkertijd merken we dat diverse externe ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op deze financiële positie. Voorbeeld hiervan is de vennootschapsbelasting (VPB) (inclusief de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)-regelgeving), maar ook de schaarste in de bouwsector en de toegenomen (duurzaamheids-) eisen die een sterk kostenverhogend effect hebben. Het is gezien voorgaande steeds belangrijker om continu een vinger aan de pols te houden voor wat betreft de financiële vooruitzichten. Om de toegenomen

financiële uitdagingen het hoofd te kunnen bieden is een belangrijk uitgangspunt daarbij, dat we steeds meer integraal werken. Bij besluitvorming worden alle relevante blikvelden, waaronder financiën, expliciet betrokken en afgewogen.

## Verstandig behoudend

Ons financiële beleid kan worden aangemerkt als verstandig behoudend. Er is nadrukkelijk ruimte voor investeringen en innovatie in brede zin. Maar we houden door de uitwerking van prognoses en scenario's altijd oog voor onze financiële positie op langere termijn. We nemen daarbij geen onverantwoorde risico's of beslissingen waarvan we de gevolgen niet kunnen overzien. Op het gebied van Treasury zijn we zeer terughoudend en maken we geen gebruik van complexe financiële instrumenten.

## Financiële continuïteit

In het licht van de financiële continuïteit en voor de analyse van beleidskeuzes, willen we zicht hebben op vermogens- en resultaatontwikkelingen, financiële doelstellingen en de rapportage over het realiseren van deze doelstellingen. De rendementseisen voor voorgenomen investeringen legden we vast in het investeringsstatuut en bijbehorende afwegingskader voor investeringen. Het investeringsstatuut is in 2025 herijkt en opnieuw vastgesteld. De rendementseisen waarnaar in het statuut wordt verwezen worden jaarlijks in de begroting opgenomen en vastgesteld. We sturen op resultaat- en rendementsdoelstellingen en vermogensontwikkelingen. Daarbij is een aantal indicatoren benoemd, die we gebruiken als strategische sturingsvariabelen. De financiële indicatoren zijn ingebed in de Planning & Control-cyclus. Hierbij ontwikkelden we een normenkader. Vanuit het normenkader worden voorgenomen investeringen en beheerplannen getoetst op haalbaarheid en de gewenste financiële uitkomst.

In het financieel beleid stelden we rendementseisen voor voorgenomen investeringen vast. We hanteren de interne rendementseis als disconteringsvoet. Deze is nodig om de netto contante waarde van geprojecteerde kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. De interne rendementseis wordt vaak aangeduid als de IRR, oftewel de Internal Rate of Return. De rendementseisen zijn overigens geen absolute grens. Wanneer een investeringsvoorstel niet voldoet aan de rendementseisen, kan op basis van andere (bijvoorbeeld maatschappelijke) overwegingen toch worden besloten om het voorstel uit te voeren. De financiële continuïteit op lange termijn vormt daarbij vanzelfsprekend wel een absoluut investeringskader.

Hieronder vatten we de actuele kengetallen (zoals deze gedurende 2025 golden) kort samen:

Kengetal	Norm
Interest Dekkings Ratio (ICR)	Minimaal 1,4 (DAEB), 1,8 (niet-DAEB)
Financieringsratio (Loan to Value op basis van beleidswaarde)	Maximaal 70%

## Financiële continuïteit

In deze paragraaf hebben we de verwachte ontwikkeling van de financiële positie getalsmatig nader uitgewerkt, zoals deze is opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting 2026 – 2030. Voor de komende jaren zijn de volgende bedragen aan sectorspecifieke heffingen in onze meerjarenramingen 2026 – 2030 (en daarmee dPi 2025) opgenomen.

Omschrijving	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
<b>Totaal sectorspecifieke heffing</b>					
Heffing AW/huurcommissie	145	149	154	158	161
Obligo WSW	1.013	1.164	1.262	1.300	1.367

Het WSW verstrekt borging voor financiering voor kwalificerende (vastgoed-)investeringen en de herfinanciering van eerdere geborgde financiering. Woningcorporaties zijn voor de financiering in hoge mate afhankelijk van het verkrijgen van borging. Voor het waarborgen van de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering van de individuele woningcorporatie is het voor de woningcorporatie van groot belang om te voldoen aan door externe partijen vereiste financiële kengetallen zoals 'loan to value' en de 'interest coverage ratio'. Onze financiële meerjarenbegroting laat het volgende beeld zien.

Omschrijving (x€1.000)	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
<b>Operationele kasstroom</b>					
Huren	122.385	129.408	135.637	141.131	147.176
Vergoedingen	7.439	7.658	7.875	8.098	8.314
Overige inkomsten	537	599	679	701	718
Recente ontvangsten	316	126	59	0	0
Erfpacht	-25	-25	-25	-25	-25
Personeel	-22.340	-22.447	-22.845	-23.292	-23.713
Onderhoud	-44.275	-38.876	-39.065	-42.253	-43.835
Overige bedrijfsuitgaven	-24.835	-25.042	-25.658	-26.305	-26.997
Leefbaarheid	-2.230	-2.108	-2.170	-2.234	-2.281
Rente uitgaven	-18.294	-21.957	-24.604	-25.828	-28.052
Obligo WSW	-1.013	-1.164	-1.262	-1.300	-1.367
Heffing AW/huurcommissie	-145	-149	-154	-158	-161
Vennootschapsbelasting	-3.424	-8.109	-9.357	-8.094	-10.358
<b>Totale operationele kasstroom</b>	<b>14.096</b>	<b>17.914</b>	<b>19.110</b>	<b>20.441</b>	<b>19.418</b>

**(Des)investeringskasstroom**

Verkoop	11.636	12.888	15.841	13.786	15.270
Nieuwbouw huur	-59.113	-60.915	-43.558	-47.552	-54.919
Nieuwbouw koop	0	0	0	0	0
Woningverbetering – duurzaamheid	-49.031	-27.461	-18.207	-30.174	-15.120
Aankoop	-2.169	-2.588	-1.521	-1.565	-1.614
Investering overige – MVA t.d.v. exploitatie	-430	-430	-430	-430	-430
Deelneming / overige FA	268	268	255	255	255
<b>Totaal</b>	<b>-98.839</b>	<b>-78.238</b>	<b>-47.620</b>	<b>-65.680</b>	<b>-56.558</b>

**(des)investeringskasstroom**
**Financieringskasstroom**

Nieuw aan te trekken financiering	107.909	80.478	36.309	62.063	43.090
Aflossing bestaande leningenportefeuille	-18.220	-21.768	-12.554	-16.824	-5.948
<b>Mutatie rekening courant faciliteit</b>	<b>4.946</b>	<b>-1.614</b>	<b>-4.755</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

De bovengenoemde investeringskasstroom gaat over de volgende mutaties in ons woningbezit.

Omschrijving	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
<b>Mutaties woningbezit</b>					
Op te leveren nieuwbouw	107	357	81	131	112
Aankoop	6	7	4	4	4
Sloop	-51	-31	-114	-62	-74
Verkoop	-34	-39	-47	-38	-43
Verbetering aan bestaand bezit	911	571	239	288	168

De kengetallen zoals benoemd in het financieel beleid ontwikkelen zich als volgt:

<b>Kengetallen DAEB + Niet- DAEB</b>	<b>Norm</b>	<b>Begroot 2026</b>	<b>Begroot 2027</b>	<b>Begroot 2028</b>	<b>Begroot 2029</b>	<b>Begroot 2030</b>
*ICR	Minimaal 1,4	1,75	1,81	1,77	1,79	1,69
*LTV op beleidswaarde	Maximaal 70%	44,4%	45,7%	46,4%	47,9%	49,4%
*Solvabiliteit bel.waarde	Minimaal 30%	52,1%	50,0%	48,8%	47,9%	46,8%
*Dekk.ratio marktwaarde	Maximaal 70%	28,1%	29,1%	29,0%	29,6%	30,1%
*Onderpandratio	Maximaal 70%	30,4%	31,5%	31,3%	31,9%	32,5%
*Schuld per woning		46.400	49.300	50.700	53.500	55.900

De verwachte ontwikkeling van de kengetallen na scheiding is als volgt:

<b>Kengetallen DAEB tak</b>	<b>Norm</b>	<b>Begroot 2026</b>	<b>Begroot 2027</b>	<b>Begroot 2028</b>	<b>Begroot 2029</b>	<b>Begroot 2030</b>
*ICR	Minimaal 1,4	1,62	1,61	1,59	1,61	1,51
*LTV op beleidswaarde	Maximaal 70%	50,0%	51,5%	52,0%	53,8%	55,6%
*Solvabiliteit bel.waarde	Minimaal 30%	52,5%	50,5%	49,3%	48,5%	47,5%
*Dekk.ratio marktwaarde	Maximaal 70%	31,1%	32,2%	31,9%	32,5%	33,0%
*Schuld per woning		50.400	53.500	54.900	57.800	60.200

<b>Kengetallen niet-DAEB tak</b>	<b>Norm</b>	<b>Begroot 2026</b>	<b>Begroot 2027</b>	<b>Begroot 2028</b>	<b>Begroot 2029</b>	<b>Begroot 2030</b>
*ICR	Minimaal 1,8	n.v.t	n.v.t	n.v.t	75,21	18,84
*LTV op beleidswaarde	Maximaal 70%	n.v.t	n.v.t	0,7%	3,2%	4,5%
*Solvabiliteit bel.waarde	Minimaal 30%	94,4%	91,2%	91,6%	89,7%	88,8%
*Dekk.ratio marktwaarde	Maximaal 70%	0%	0%	0,6%	2,7%	3,8%
*Schuld per woning	Interne lening	0	0	1.100	5.100	7.400

\*Omdat de interne lening in de niet-DAEB volledig is afgelost, worden daarop geen rentelasten meer betaald. Vanaf 2028 wordt er externe financiering aangetrokken vanwege verwachte investeringen in nieuwbouw.

In het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Aw zijn onderstaande ratio's opgenomen en op basis van de jaarrekening komen de ratio's in 2025 als volgt uit:

<b>Ratio DAEB en niet-DAED</b>	<b>Norm AW/WSW</b>	<b>Domijn 2025</b>
ICR (operationele kasstroom/ rente uitgaven)	Minimaal 1,4	1,59
Loan To Value (totaal vreemd vermogen/ totale beleidswaarde)	Maximaal 70%	45,0%
Solvabiliteit (eigen vermogen/ balanstotaal op basis van beleidswaarde)	Minimaal 30%	49,4%
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/ totale marktwaarde)	Maximaal 70%	29,0%

Op basis van deze indicatoren en bovenstaande verwachting kan worden gesteld dat wij naar de maatstaven van het WSW financieel gezond en daarmee borgbaar zijn.

### Fondsen voor de modules van het ThuisPlusPakket (TPP) van Domijn

Het ThuisPlusPakket betreft de modules glasfonds, rioolfonds, sanitaire voorzieningen en elektra hang- en sluitwerk. Bij deze modules wordt maandelijks een laag bedrag in rekening gebracht waarmee een buffer wordt gevormd dat ingezet kan worden als dat nodig is. Domijn rekent voor de 4 modules van het TPP niet de werkelijke kosten met de huurder af, maar vormt zij een fonds. Het gaat hierbij om relatief lage kosten die moeilijk toewijsbaar zijn aan een enkele woonruimte.

Een fonds dient aan de volgende voorwaarden te voldoen (richtlijnen van de huurcommissie):

- de verhuurder moet inzage geven over de hoogte van het fonds en de betalingen daaruit;
- de bijdrage aan het fonds moet een redelijke vergoeding zijn voor de levering of dienst;
- de omvang van het fonds mag maximaal drie keer de jaaropbrengst zijn;
- de inleg van het fonds mag alleen gebruikt worden voor de betreffende levering of dienst.

Domijn volgt de richtlijnen van de huurcommissie. En het fonds ThuisPlusPakket wordt extracomptabel verantwoord met ingang van de jaarrekening 2022.

	<b>Beginstand per 1-1-2025</b>	<b>Kosten</b>	<b>Vergoeding</b>	<b>Eindstand per 31-12-2025</b>
Glasverzekering	€ 343.790	€ 209.458	€ 193.727	€ 329.059
Rioolfonds	-€ 283.008	€ 143.203	€ 250.292	-€ 175.919
Electra & Hang/Sluit	€ 1.055.031	€ 280.454	€ 227.559	€ 1.002.136
Sanitair	€ 949.097	€ 285.556	€ 196.310	€ 859.851
	€ 2.064.910	€ 918.672	€ 867.889	€ 2.014.127

De kosten zijn hoger dan verwacht door prijsstijgingen en toename van de aantallen. Het fonds is toereikend. Begin 2027 zal beoordeeld worden of de vergoedingen aangepast moeten worden.

## Fiscaliteit

In de afgelopen jaren hebben wij een aantal lopende fiscale dossiers in overleg met de Belastingdienst tot een goed einde gebracht. Hiermee zijn er ten aanzien van het verleden geen grote onzekerheden meer ten aanzien van de fiscale positie. In 2022 hebben we met de Belastingdienst goede afspraken gemaakt over diverse lopende zaken, waardoor we onze fiscale risico's zover mogelijk beperken.

In de afgelopen periode hebben we gewerkt aan het schriftelijk vastleggen van het monitoring- en testplan van onze interne fiscale beheersingsprocessen. Hiermee borduren we voort op de vastlegging van onze fiscale strategie en de implementatie van het Tax Control Framework (TCF). We zijn ervan overtuigd dat we daarmee nog beter in staat zijn om risico's op fiscaal gebied te vermijden en kansen tijdig te benutten. Hierna volgt een toelichting.

### Terugblik op 2025

In de afgelopen jaren is er vanuit verschillende disciplines op een groot aantal fiscale dossiers gewerkt. Ten aanzien van de vennootschapsbelasting zijn in 2023 en 2024 alle lopende dossiers met de Belastingdienst afgewikkeld. Begin 2026 heeft de Belastingdienst de definitieve aanslag 2023 opgelegd conform de ingediende aangifte. Dit is bereikt dankzij een uitstekende relatie met de Belastingdienst waarin wederzijds vertrouwen, openheid en transparantie vooropstaan. Met het opleggen van deze aanslag bestaat zekerheid over onze fiscale positie tot en met het jaar 2023. Daarnaast is begin 2026 de aangifte vennootschapsbelasting 2024 ingediend. Ten aanzien van deze aangifte verwachten wij eveneens geen discussiepunten met de Belastingdienst.

Doordat de dossiers met de Belastingdienst zijn afgewikkeld, is er het afgelopen jaar ruimte ontstaan om in de fiscale actualiteit te werken. Het jaar 2025 heeft voorts in het teken gestaan van het verder versterken van onze interne fiscale beheersingsprocessen en de verdere implementatie van het TCF. Middels het implementeren van een monitoring- en testplan om onze interne fiscale beheersingsprocessen te analyseren en eventueel te verbeteren, zijn wij beter in staat om fiscale risico's in een vroeg stadium te signaleren en te vermijden. Hiermee geven wij invulling aan onze fiscale strategie. In de volgende paragraaf lichten wij onze fiscale risicobeheersing nader toe.

### Fiscale organisatie en risicobeheersing

Wij beschikken binnen de afdeling financiën over de nodige kennis ten aanzien van de fiscale wet- en regelgeving en zijn grotendeels zelf verantwoordelijk voor het verzorgen van allerhande fiscale compliance verplichtingen. Dit met uitzondering van de aangifte vennootschapsbelasting die wordt verzorgd door onze belastingadviseur. Onze externe adviseurs houden ons op de hoogte van ontwikkelingen in het fiscale recht.

Wij stellen ons proactief op ten aanzien van alle op ons betrekking hebbende belastingen zoals loonheffing, omzetbelasting, vennootschapsbelasting, energiebelasting en gemeentelijke belastingen.

Ons handelen is gericht op het verkrijgen van zekerheid rondom onze fiscale positie om zodoende verrassingen achteraf te voorkomen en daarnaast op het signaleren en beperken van risico's en het benutten van kansen. Daar waar nodig zetten wij de expertise in van externe adviseurs (hoofdzakelijk PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs) om ons te ondersteunen bij het innemen van standpunten, het in kaart brengen en het minimaliseren van risico's, maar ook bij het in kaart brengen en realiseren van de mogelijkheden die de fiscale wet- en regelgeving biedt.

De directie, het managementteam en de raad van commissarissen van Domijn worden jaarlijks op de hoogte gesteld van de stand van zaken op fiscaal gebied door middel van een fiscaal jaarmemo dat wordt opgesteld door de externe belastingadviseur. Het jaarmemo bevat een toelichting op de lopende en afgeronde fiscale dossiers met een belang van EUR 100.000 of meer, die invloed hebben op de financiële positie van Domijn in het huidige boekjaar en/of de daaropvolgende jaren.

Om de beheersing van fiscaliteit binnen de organisatie verder te professionaliseren hebben wij samen met een externe adviseur vanaf 2023 veel tijd en aandacht besteed aan het implementeren

van het TCF. Het TCF is een integraal onderdeel van het interne beheerssysteem van Domijn. Het doel van het TCF is ervoor te zorgen dat wij 'in control' zijn en blijven met betrekking tot onze fiscale positie. Dit wordt bereikt door de fiscale risico's bekend en beheersbaar te maken, terwijl fiscale mogelijkheden worden benut. Daarnaast wordt bewerkstelligd dat wij minder afhankelijk zijn van (historische) kennis en kunde van één of enkele personen, waardoor de fiscale functie minder kwetsbaar wordt en de continuïteit gewaarborgd is.

In 2025 is hoofdzakelijk aandacht besteed aan het verder versterken van onze interne fiscale beheersingsprocessen binnen het TCF. Het monitoren en testen vindt plaats op basis van een vastgesteld monitoring- en testplan dat in het voorjaar van 2025 is afgerond. Ook bij deze fase zijn wij ondersteund door onze externe belastingadviseur, waardoor wij op een gestructureerde manier de fiscale positie kan beheren en bewaken.

Ook in de komende jaren zal de focus aanhoudend gericht zijn op het houden van grip op de fiscale positie. Ook ligt de focus op het verder verhogen van het fiscale kennisniveau binnen de afdeling financiën, onder meer in de vorm van workshops in samenwerking met de externe belastingadviseur.

### **Fiscale strategie**

Als onderdeel van het opzetten van een TCF is in 2023 de fiscale strategie geformuleerd en gedocumenteerd. In onze fiscale strategie hebben we vastgelegd dat wij ernaar streven een maatschappelijk betrokken, betrouwbare en transparante belastingplichtige te zijn. Wij vinden het belangrijk aan onze fiscale verplichtingen te voldoen om zo onze fair share bij te dragen aan de maatschappij waarin wij actief zijn. Binnen de fiscale wet- en regelgeving maken wij gebruik van de mogelijkheden die er zijn de belastingdruk te verlagen om zodoende beter in staat te zijn onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Een lagere belastingdruk betekent immers dat er meer middelen vrijkomen die wij kunnen besteden aan de primaire doelstelling van de organisatie, namelijk het bieden van betaalbare en leefbare huisvesting aan mensen met een smalle beurs.

Wij nemen in belastingaangiften verdedigbare ("pleitbare") standpunten in. Bij twijfel leggen wij deze voor aan onze externe belastingadviseur. Indien (fiscale) wet- en regelgeving of rechtspraak een bedoeld fiscaal voordeel bieden, maken wij daar in overleg met de externe belastingadviseur gebruik van. Bij het benutten van dergelijke mogelijkheden, maken we altijd de afweging of de benodigde inspanning en kosten in juiste verhouding staan tot de opbrengst. Bij grote belangen betrekken wij ook stakeholders als het managementteam en de Raad van Commissarissen bij de keuzes.

Verder hechten wij grote waarde aan een goede relatie met de Belastingdienst en zijn we transparant over de fiscale positie in de jaarrekening en de standpunten die wij in de aangiften innemen. Wanneer wij een standpunt innemen dat mogelijk niet in lijn zal zijn met het standpunt van de Belastingdienst gaan wij proactief – dat wil zeggen voorafgaand aan besluitvorming en/of implementatie – in gesprek met de Belastingdienst. Zodoende kan op basis van een duidelijk inzicht in de risico's een gewogen besluit genomen worden. Ook kan waar nodig in de vorm van een compromis een voor beide partijen acceptabele oplossing gezocht worden, waarmee wij onzekerheden in onze fiscale positie voorkomen. In situaties dat een compromis niet haalbaar blijkt zullen wij een gang naar de rechter niet vermijden om zodoende onze rechten veilig te stellen. Door de open communicatieve houding zal die rechtsgang de goede relatie met de Belastingdienst niet negatief beïnvloeden aangezien het slechts een zakelijk verschil van inzicht betreft.

Gezien de relatie met de Belastingdienst uitstekend is en op wederzijdse tevredenheid kan rekenen, ziet Domijn op dit moment geen meerwaarde in het sluiten van een Convenant Horizontaal Toezicht. Mocht daar in de toekomst wel aanleiding toe ontstaan, staat Domijn open voor nadere oriëntatie.

## **Fiscale actualiteiten**

### *ATAD-renteaftrekbeperking*

Met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Het voordelige effect hiervan heft echter niet het financiële nadeel op dat is ontstaan als gevolg van de in 2022 aangescherpte regels rondom de zogeheten "ATAD-renteaftrekbeperking" en de gelijktijdige verhoging van het vennootschapsbelastingtarief van 25% naar 25,8%. Met ingang van 1 januari 2025 is de ATAD-renteaftrekbeperking enigszins verruimd, doordat de netto-rentelast aftrekbaar is tot 24,5% van de fiscale EBITDA (voorheen 20%). Onze belastingdruk zal de komende jaren desondanks aanzienlijk stijgen. Ter toelichting daarop geldt het volgende.

Ook wij hebben de Nationale prestatieafspraken getekend en als gevolg daarvan voorzien wij op de langere termijn een structurele toename van de rentelasten die het gevolg zijn van het extern financieren van onze investeringen in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Aangezien wij onze huidige rentelast in de huidige situatie al niet volledig ten laste van haar fiscale resultaat kan brengen zal de belastingdruk bij een toename van de rentelasten verder stijgen.

In 2023 erkende de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in zijn brief aan de Tweede Kamer van 2 maart 2023 (Beleidsreactie Staat van de corporatiesector 2022) dat de doelen van de ATAD-renteaftrekbeperking niet passen bij de corporatiesector. Hij geeft aan de ontwikkeling van de fiscale lasten te betrekken bij de doorrekening van de financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken. In de Tweede Kamer is onder meer geopperd om de ATAD-renteaftrekbeperking af te schaffen voor woningcorporaties. Het demissionaire kabinet is echter niet van plan hier gehoor aan te geven. Een nieuw te vormen kabinet zal zich hier nader over moeten buigen.

Wij zouden het afschaffen van de ATAD-renteaftrekbeperking voor woningcorporaties toejuichen aangezien het ons beter in staat zou stellen de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. Wij zijn van mening dat het onrechtvaardig is, en maatschappelijk gezien wellicht zelfs onbetamelijk, dat antimisbruikbepalingen gericht op het bestrijden van belastingontwijking door internationaal opererende multinationals leiden tot een toename van belastingdruk bij corporaties. Om die reden hebben wij net als vele andere corporaties gemotiveerd bezwaar aangetekend tegen de aanslagen vennootschapsbelasting 2019 en verder. Ons bezwaar richt zich tegen het van toepassing zijn van de ATAD-renteaftrekbeperking voor woningcorporaties, waarbij wij ons beroepen op strijdigheid van de Nederlandse regelgeving met het Europese recht. Deze kwestie zal in de komende periode door een collectief van corporaties worden voorgelegd aan de fiscale rechter. Wij hebben ons aangesloten bij dit collectief.

Omdat het onzeker is of de rechter het door de corporaties aangetekende bezwaar zal toewijzen, nemen wij ter voorkoming van belastingrente in de aangiften vennootschapsbelasting 2019 en verder steeds het standpunt in dat ATAD-renteaftrekbeperking onverkort moet worden toegepast. Ons financiële belang is aanzienlijk: in de jaren 2019-2025 kunnen wij naar schatting ruim € 58,0 miljoen aan rentelasten niet ten laste van het fiscale resultaat brengen. Hierdoor zijn wij € 14,9 miljoen meer aan vennootschapsbelasting verschuldigd dan ingeval alle door ons betaalde rente ten laste van het fiscale resultaat gebracht had kunnen worden.

### *Voorziening groot onderhoud*

De Belastingdienst is van mening dat woningcorporaties slechts een voorziening groot onderhoud kunnen vormen als op portefeuilleniveau (ondernemingsniveau) sprake is van substantiële afwijkingen ten opzichte van het normale uitgavenniveau (de zogenoemde 'piekeis'). Momenteel is deze piekeis onderdeel van een gerechtelijke procedure. Tot op heden hebben de rechtbank en onlangs het Gerechtshof geoordeeld dat bij het vormen van een voorziening groot onderhoud geen rekening met de piekeis hoeft te worden gehouden. De procederende corporatie is hiermee in het gelijk gesteld. Wij begrijpen dat de Staatssecretaris van Financiën hiertegen cassatie gaat instellen en de Hoge Raad uiteindelijk zal oordelen.

Domijn heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst over de vorming van een voorziening groot onderhoud in de aangifte vennootschapsbelasting 2018. Onderdeel van deze afspraak is dat Domijn aansluit bij de voornoemde gerechtelijke procedure die momenteel loopt over de vorming van een fiscale voorziening groot onderhoud door een woningcorporatie. De rechten en plichten van Domijn zijn daarmee afhankelijk van een onherroepelijk eindoordeel in deze procedure.

De Belastingdienst maakt bij het sluiten van vaststellingsovereenkomsten omtrent de voorziening groot onderhoud gebruik van een standaardformat, waardoor de afspraak in principe zou vervallen per jaareinde 2024. Gezien het feit dat er nog geen onherroepelijke rechterlijke uitspraak is gedaan, heeft Domijn verzocht de afspraak met vijf jaar te verlengen.

De Belastingdienst heeft ingestemd met deze verlenging. Dit heeft tot gevolg dat indien op 1 januari 2030 nog geen onherroepelijke rechterlijke uitspraak is gedaan omtrent het al dan niet mogen vormen van een voorziening groot onderhoud, deze voorziening dient vrij te vallen in de aangifte vennootschapsbelasting 2029.

#### *Afschrijving zonnepanelen*

Momenteel loopt er een gerechtelijke procedure over de vraag of zonnepanelen kwalificeren als een zelfstandig bedrijfsmiddel. Bij een positief antwoord op die vraag is het voor fiscale doeleinden is toegestaan om apart af te schrijven op zonnepanelen. Dit leidt tot een financieel voordeel voor corporaties en andere vastgoedeigenaren.

Domijn is van mening dat er goede argumenten zijn voor het standpunt dat aparte afschrijving is toegestaan, maar volgt in haar aangiften vennootschapsbelasting het (tegenovergestelde) standpunt van de Belastingdienst om het risico op belastingrente te beperken. Daarbij is afgesproken met de Belastingdienst dat Domijn zich aansluit bij de uitkomst van de lopende procedure. Dit houdt in dat indien de hoogste rechter uiteindelijk besluit dat apart mag worden afgeschreven op zonnepanelen, Domijn de gemiste afschrijvingen alsnog ten laste van het fiscale resultaat mag brengen.

#### *Wet minimumbelasting 2024 ("Pijler 2")*

Op 31 december 2023 is de Wet minimumbelasting 2024 in werking getreden. Deze wet moet bewerkstelligen dat grote multinationals en binnenlandse groepen over hun winst worden belast tegen een tarief van 15% in iedere jurisdictie waarin zij actief zijn. De Wet minimumbelasting 2024 is van toepassing op belastingplichtigen met een netto-omzet op groepsniveau van minimaal EUR 750 miljoen in minimaal twee van de vier voorgaande kalenderjaren.

Aangezien Domijn niet aan dit criterium voldoet (ook niet als de ongerealiseerde waardeveranderingen tot de netto-omzet worden gerekend), is Domijn in 2025 niet onderworpen aan de Wet minimumbelasting 2024.

#### **Belastingdruk**

De vennootschapsbelastinglast bedraagt € 6,3 miljoen in 2025. Als wij dit vertalen naar netto huuropbrengsten betekent dit dat Domijn in 2025 0,6 maanden huurinkomsten afdraagt aan de Belastingdienst. De effectieve belastingdruk zoals berekend op grond van het jaarrekeningrecht is 12,3% positief. Dit is lager dan het geldende vennootschapsbelastingtarief van 25,8%. In de jaarrekening wordt een verlies gerapporteerd. Op grond van de fiscale wetgeving is daarentegen sprake van een positief belastbaar bedrag.

Om te voorkomen dat de belastingdruk verder oploopt is het voor Domijn belangrijk tijdig fiscale kansen te (blijven) benutten.

## Treasury

Ons doel is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting (Artikel 2 lid 2 van de statuten) werkzaam te zijn. Alle activiteiten op het gebied van Treasury zijn hieraan ondergeschikt en dienend. De hoofddoelstelling van de activiteiten op het gebied van Treasury is het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin. In het Treasurystatuut is het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van Treasury binnen Domijn vastgelegd, waaronder het financierings- en beleggingsbeleid. Met het Treasurystatuut beogen wij te waarborgen dat inzicht wordt geboden in de risico's, die samenhangen met de Treasuryactiviteiten.

In 2025 herijkten we het Treasurystatuut. In de beleidsregels van het ministerie van 30 januari 2015 is uitgewerkt welke beleggingen wel en niet zijn toegestaan. Er is voor gekozen om het bestaande Treasurystatuut hierop aan te passen en niet om een separaat beleggingsstatuut hiervoor op te stellen. Wij gaven aan geen beleggingen te hebben en ons voor nu en in de toekomst aan de beleidsregels te houden.

De formulering en vaststelling van de financieringsstrategie en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van Treasury vindt plaats binnen het kader van het statuut, de Treasuryjaarplannen en (meerjaren) begrotingen. De verantwoording over het gevoerde Treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vinden extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de daarvoor benoemde documenten en rapportages.

De belangrijkste doelstellingen die voor 2025 zijn gesteld en de ondernomen acties zijn hieronder weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in financierbaarheid en renterisicobeheersing. Door het verleden en eigen opvattingen kennen wij een zeer gematigd en behouden beleid als het gaat om het gebruik van derivaten. Dat is ook als zodanig vastgesteld in het Treasurystatuut.

Binnen het Treasurybeleid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten beperkt. Wij geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten (bijvoorbeeld contractuele renteaftspraken met geldgevers over bestaande leningen, of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting). In de voorstellen voor het afsluiten van rentederivaten moeten we toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aantonen.

### Financierbaarheid en borgingsplafond

Ons doel voor de korte termijn is om voldoende middelen beschikbaar te hebben. Actief cashmanagement is van belang om toegang tot direct krediet zo groot mogelijk te houden. Maar ook om de rentelasten te optimaliseren. De kredietfaciliteit van onze huisbank (BNG) bedraagt € 8 miljoen tegen één-maands euribor + 150 basispunten met een bereidstellingsprovisie van 25 punten. Ter ondersteuning van het cashmanagementbeleid beschikken wij over 1 lening met een variabele hoofdsom voor een totaalbedrag van € 15 miljoen.

Geldgever	Hoofdsom	Opgenomen	Rente herziening	Type	Einddatum
NWB	€ 15.000.000	€ 15.000.000	1 maand	LVH	16-12-2030

Met deze kredietfaciliteit en leningen met variabele hoofdsom is overliquiditeit voorkomen en is geprofiteerd van de lage korte rente. Voor de lange termijn is het doel op elk moment de benodigde financiële middelen beschikbaar te hebben voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taak. Belangrijk daarbij is de continue monitoring van de actuele financieringsruimte bij het WSW waaraan we gevolg geven. Belangrijke randvoorwaarden voor het aantrekken van nieuwe leningen

zijn het borgingsplafond en de WSW rentemaxima. Wij voldoen aan alle door het WSW gestelde normen van de kwantitatieve criteria, uitgedrukt in financiële en dekkingsratio's. De kasstroomratio's zijn vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting.

## Leningenportefeuille

De leningenportefeuille van ons bestaat per 31 december 2025 uit 63 leningen. Rekening houdend met volledige benutting van de lening met variabele hoofdsom (LVH), is de omvang van de leningenportefeuille per eind 2025 groot € 611 miljoen (2024 € 573 miljoen). De gemiddeld gewogen rentecoupon bedraagt 2,96% (ultimo 2024: 2,95%). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt eind 2025 € 617 miljoen (2024 € 670 miljoen).

In totaal vonden er in 2025 acht mutaties in de leningenportefeuille plaats. Deze mutaties omvatten eindaflossingen, nieuwe leningen en rente/spreadaanpassingen. Deze worden hieronder behandeld.

Drie leningen kenden een eindaflossing. In de onderstaande tabel zijn deze leningen opgenomen.

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Datum	Coupon	Schuldrestant
15002067	BNG	FIX	17-01-25	3,050%	€ 10.000.000
15002102	BNG	FIX	24-02-25	3,150%	€ 8.000.000
15002104	BNG	LVH	16-12-25	1-mnd EUR +0,18%	€15.000.000
<b>Totaal 2025</b>					<b>€ 33.000.000</b>

Tabel: Eindaflossingen 2025

In 2025 zijn de volgende leningen gestort.

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Stortingsdatum	Looptijd	Coupon	Hoofdsom
15002126	ING	FIX	02-01-25	15 jaar	2,942%	€ 15.000.000
15002127	BNG	FIX	03-02-25	44 jaar	2,654%	€ 15.000.000
15002128	NWB	FIX	20-02-25	41 jaar	3,092%	€ 15.000.000
15002129	BNG	FIX	15-07-25	7 jaar	2,812%	€ 15.000.000
15002130	NWB	LVH	15-12-25	5 jaar	1-mnd EUR + 0,48%	€ 15.000.000
<b>Totaal 2025</b>						<b>€ 75.000.000</b>

Tabel: Nieuwe leningen 2025

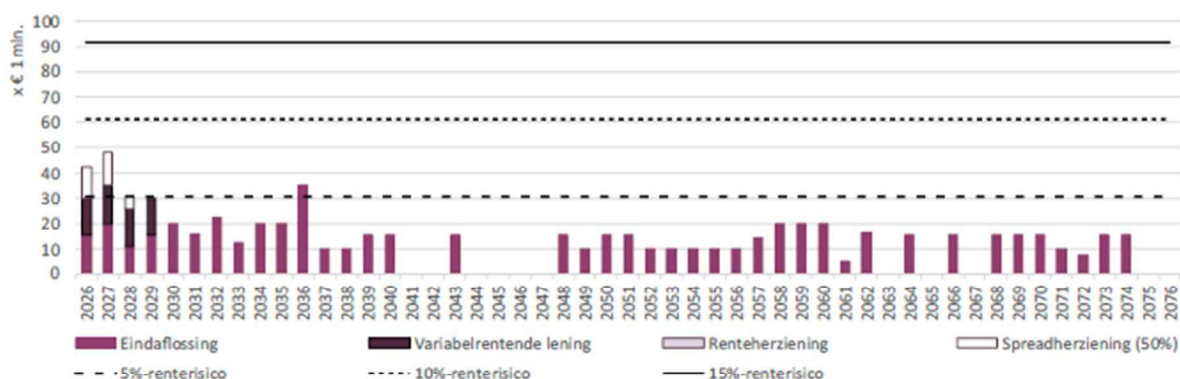
In 2025 hebben er geen renteconversies plaats gevonden.

De leningenportefeuille bevat in totaal vijf basisrenteleningen. Dit type lening kent tussentijdse herzieningen van de spread. In 2025 vonden er géén spreadaanpassingen plaats op dit type leningen.

## Renterisico

Het figuur hieronder geeft een overzicht van het renterisicoprofiel van de leningenportefeuille.

De LVH's zijn voor 100% opgenomen. Het spreadrisico van de basisrenteleningen namen we voor 50% op.



### Renterisico leningenportefeuille ultimo 2025

Het renterisico blijft in alle jaren beneden de 15%-norm. Daarnaast is het renterisico in alle jaren beneden 10% van het schuldrestant per eind december 2025. In de eerste jaren is het relatief hoge renterisico vooral het gevolg van het renterisico van de LVH's, dat voor 100% van deze leningen wordt opgenomen, ongeacht de benutting ervan. Daarnaast zijn er de komende jaren relatief veel eindaflossingen. Het WSW hecht er waarde aan dat er in de komende 10 jaar steeds sprake is van eindaflossingen. De figuur laat zien dat er gedurende de komende jaren (tot en met 2040) steeds eindaflossingen zijn. Wij voldoen hiermee aan de eis van het WSW. Vanaf 2026 kent onze leningenportefeuille een grote mate van spreiding, waardoor er ruim voldoende mogelijkheden zijn bij het opnieuw vastleggen van een rentevaste periode van een lening of het aflossen van een nieuw aan te trekken lening.

In de volgende tabellen zijn de eindaflossingen in de leningenportefeuille voor de komende drie jaar weergegeven, net zoals de renteconversies.

Nummer	Geldgever	Type lening	Datum	Huidige coupon	Schuldrestant
15002071	NWB	FIX	15-06-26	1,085%	€ 15.000.000
<b>Totaal 2026</b>					<b>€ 15.000.000</b>
15002103	BNG	FIX	01-09-27	1,567%	€ 20.000.000
<b>Totaal 2027</b>					<b>€ 20.000.000</b>

Tabel 1: Eindaflossingen 2026-2027

Nummer	Geldgever	Type lening	Datum	Huidige opslag	Basisrente	Schuldrestant
15002087	NWB	BAS	20-10-26	0,180%	3,775%	€ 15.000.000
15002092	NWB	BAS	27-04-26	0,120%	2,590%	€ 10.000.000
<b>Totaal 2026</b>						<b>€ 25.000.000</b>
15002090	BNG	BAS	19-07-27	0,240%	3,615%	€ 10.000.000
15002094	NWB	BAS	04-10-27	0,320%	3,730%	€ 16.000.000
<b>Totaal 2027</b>						<b>€ 26.000.000</b>

Tabel 2: Spreadherzieningen 2026 - 2027

## Verbindingen met zakelijk belang

Wij beschouwen onszelf als een vastgoedorganisatie met een maatschappelijke taak. Deze maatschappelijke taak bestaat primair uit het bieden van huisvesting voor huishoudens die hierin zelfstandig niet of onvoldoende kunnen voorzien. Secundair zijn wij verantwoordelijk een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en het sociale klimaat binnen ons werkgebied. Voor de uitvoering van de hieruit voortvloeiende activiteiten zoeken wij graag de samenwerking met andere maatschappelijke partijen. Wij gaan daarom verbindingen aan indien dit aantoonbare meerwaarde oplevert. Met een verbinding bedoelen we 'een duurzaam met ons verbonden zelfstandige juridische entiteit waarin wij een zakelijk belang hebben'. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vaak primair financieel van aard.

Hiermee worden risico's voor de corporaties zoveel mogelijk beperkt. De bestuurlijke betrokkenheid van de corporaties in deze verbindingen achten wij van groot belang. Uitgangspunt is dat de corporatie alleen of gezamenlijk met andere corporaties voor minimaal 50% zeggenschap heeft in de verbindingen. De zeggenschap is opgenomen in onderstaande tabellen.

Wij nemen deel aan de volgende verbindingen:

- **GOS Enschede VOF:** GOS Enschede VOF is opgericht door Woningstichting de Woonplaats en Woningstichting Domijn. Beide corporaties zijn ieder voor 50% vennoot in de VOF. Het doel van de VOF is het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van vastgoed ten behoeve van Gezondheid, Onderwijs en Sport. In 2009 heeft toenmalig Minister van der Laan toestemming gegeven voor de activiteiten die binnen GOS Enschede VOF plaatsvinden.
- **Bundle V.O.F.:** Woningstichting Vechtdal Wonen en Domijn hebben een nieuwe verbinding opgericht, namelijk Bundle V.O.F. Deze verbinding heeft als doel "het drijven van een onderneming met als doel het verrichten van volkshuisvestelijke activiteiten zoals omschreven in de Woningwet, gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede." Het eerste wapenfeit van deze nieuwe verbinding is het opgeleverde appartementencomplex naast de Performance Factory Zuid. Het appartementencomplex is in eigendom van Domijn.

Algemene gegevens
 

---

Naam van de verbinding	GOS Enschede VOF
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Oprichtingsdatum	21-04-2009
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Gezamenlijk investeren in Gezondheid, Onderwijs en Sport
Administratie/contactpersoon	Domijn
Vennoten	Woningstichting Domijn (50%) en Woningstichting De Woonplaats (50%)

**Financiële gegevens 2025**

Eigen Vermogen	€ 12.116.655
Balanstotaal	€ 12.195.242
Jaaromzet	€ 1.032.789
Resultaat	€ 642.914
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 6.058.327
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Risico's	Huurderving
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Datum nog niet bekend: er wordt geen accountantscontrole toegepast.

---

## Algemene gegevens

Naam van de verbinding	Bundle VOF
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Oprichtingsdatum	27-11-2023
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het drijven van een onderneming met als doel het verrichten van volkshuisvestelijke activiteiten zoals omschreven in de Woningwet, gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede.
Administratie/contactpersoon	Domijn
Vennoten	Woningstichting Domijn (50%) en Woningstichting Vechtdal Wonen (50%)

**Financiële gegevens 2025**

Eigen Vermogen	€ 165.841
Balanstotaal	€ 180.860
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	€ -62.468
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 82.921
Waarde op balans Domijn vordering	€ 12.298
Risico's	

Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Geen controle: er wordt geen accountantscontrole toegepast.
--	---



# CSRD-verslag

## Inleiding

Domijn volgt sinds 2023 de niet-financiële rapportagevereisten van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Dit is uitgewerkt in de rapportagestandaarden per duurzaamheidsthema zoals klimaatverandering, sociale impact en zakelijk gedrag. Deze standaarden zijn de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

## Ontwikkelingen in 2025

Dit is het derde jaar dat wij rapporteren volgens de ESRS. Met ons ingroeimodel werken we stapsgewijs toe naar een volledige rapportage. Zo kunnen we ons blijven richten op wat écht impact heeft.

In 2025 voegen we geen nieuwe duurzaamheidsthema's toe. We richten ons dit jaar vooral op het verder uitwerken van de onderwerpen die in 2024 al uit onze dubbele materialiteitsanalyse kwamen. Hierdoor maken we ons verslag sterker en kunnen we onze informatie beter uitleggen en toepassen. Daarnaast voegen we kapstukken toe waarmee we beleid maken op de diverse duurzaamheidsthema's. We maken inzichtelijk welk beleid we al hebben en waar we nog beleid op moeten ontwikkelen.

## We bepalen samen met belanghebbenden

Duurzaamheid betekent voor ons meer dan alleen milieu. Daarom betrekken we belanghebbenden bij het kiezen van onze focusthema's. In 2023 spraken we met verschillende groepen om onze maatschappelijke impact te beoordelen en ons ondernemingsplan (*OndernemingsDoen 2024-2028*) bij te werken. Hieruit bleek duidelijk welke maatschappelijke thema's onze verantwoordelijkheid zijn. In 2024 onderzochten we middels een samenwerking vanuit Aedes de wisselwerking tussen Domijn en de maatschappij met een dubbele materialiteitsanalyse. Deze analyse kijkt naar twee kanten: Hoe de maatschappij invloed heeft op Domijn (financiële materialiteit). Hoe Domijn invloed heeft op de maatschappij (impactmaterialiteit).

Deze dubbele materialiteitsanalyse is opgenomen op pagina 114.

### Grondslag van de duurzaamheidsrapportage (BP-1)

De duurzaamheidsrapportage volgt de afbakening van de financiële rapportage. De upstream- en downstreamwaardeketen is nog niet in deze rapportage betrokken.

### Grondslag en specifieke omstandigheden van de duurzaamheidsrapportage (BP-2)

De volgende onderdelen zijn in ons jaarverslag opgenomen.

- De rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen (GOV-1) is opgenomen in het hoofdstuk 'Bestuursverslag' (pagina 51).
- De strategie, het businessmodel en de waardeketen staan in verschillende onderdelen. In het hoofdstuk 'Onze Sustainable Development Goals' (pagina 6) beschrijven we onze visie en strategie (SBM-1). Ons businessmodel en hoe we waarde creëren, staan in het hoofdstuk 'Hoe wij impact maken' (pagina 111).
- Bij Domijn koppelen we (duurzaamheids)prestaties niet aan beloningsregelingen (GOV-3). De reguliere beloningsstructuur lichten we jaarlijks toe in het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)' (pagina 65).

## **Bestuur en governance van duurzaamheidsinformatie**

### **Informatie verschaft aan en omgang met duurzaamheidsthema's door bestuurs- leidinggevende en toezichthoudende organen van de onderneming (GOV-2)**

De directie en de raad van commissarissen (RvC) hebben verschillende duurzaamheidsonderwerpen besproken in 2025.

De volgende onderwerpen zijn onder andere aan de orde geweest:

- Stakeholdergesprekken
- (Duurzaamheid in) Projecten
- CSRD
- Impactverslag 't Trefhuus

#### **Stakeholdergesprekken**

De RvC voert jaarlijks meerdere stakeholdergesprekken en bespreekt deze.

#### **Duurzaamheid in projecten**

Bij verschillende ontwikkelingsprojecten heeft de directie en RvC goedkeuring gegeven op basis van projectplannen waarin duurzaamheid centraal staat. Denk aan circulariteit, klimaatadaptatie, woningverduurzaming, CO2-uitstoot, impact op de omgeving en het beoogde eindgebruik. Zo blijven de directie en RvC per project goed geïnformeerd over duurzaamheid.

#### **CSRD**

Domijn streeft naar een toekomstbestendige en duurzame bedrijfsvoering. Vanuit onze intrinsieke motivatie én vooruitlopend op mogelijke verplichtingen volgen we de CSRD en ESRS. Zo laten we zien waar we impact maken en wat onze inspanningen opleveren.

#### **Impactverslag 't Trefhuus**

't Trefhuus is een ontmoetingsplek in Overdinkel voor jong en oud om te ontspannen en elkaar te treffen. Om de maatschappelijke waarde die 't Trefhuus voor de gemeenschap creëert inzichtelijk te maken, is een impactverslag opgesteld. Dit verslag helpt 't Trefhuus beter te begrijpen hoe zij presteren en waar mogelijkheden voor verbetering liggen.

#### **Risicobeheersing en interne controle voor duurzaamheidsrapportage (GOV-5)**

Onze risicobeheersing op duurzaamheid volgt het ingroeimodel. We zien steeds beter hoe belangrijk het is om deze risico's goed te beheersen. Eerst richtten we ons vooral op de risico's van de thema's waarover we rapporteren. De ontwikkeling van onze risicobeheersing en controlefunctie loopt gelijk aan de duurzaamheidsrapportage.

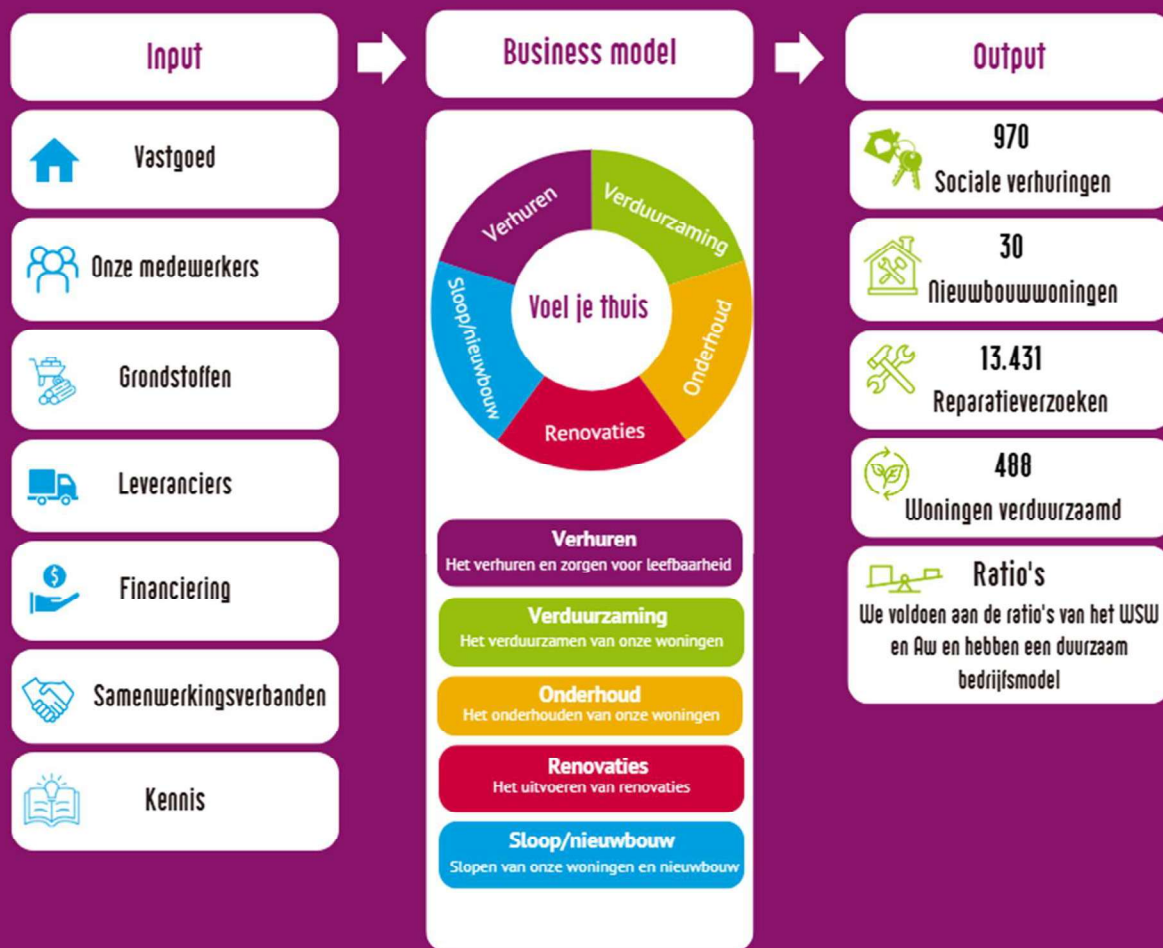
## **Hoe wij impact maken**

### **Strategie, businessmodel en waardeketen (SBM-1)**

In ons OndernemingsDoen 'Voel je thuis' verbinden we onze collectieve ambitie met het dagelijkse werk via ontwikkeldoelen. Het draait om impact maken voor onze stakeholders en de samenleving. Dit doen we in ons werk, met nieuwe initiatieven en investeringen.

Met ons waardecreatiemodel laten we zien waar en hoe we impact creëren. We maken inzichtelijk welke middelen we inzetten, hoe we waarde toevoegen en wat de effecten zijn. Onze inspanningen koppelen we aan de Sustainable Development Goals (SDG's). Dit zijn de zeventien wereldwijde doelen van de Verenigde Naties voor een duurzame, rechtvaardige en vreedzame wereld in 2030. Uit gesprekken met stakeholders blijkt welke SDG's voor ons het belangrijkste zijn.

## Overzicht - waardecreatiemodel



## Impact per ontwikkeling



### Huisvesting

We hebben een gezonde bedrijfsvoering en een duurzaam businessmodel.



### Geen armoede

We zorgen voor beperking van energieverbruik en daarmee lage energielasten van onze huurders.  
We zorgen voor voldoende, betaalbaar en passend aanbod van woningen.



### Goede gezondheid en welzijn

We zorgen voor tevredenheid van onze huurders.  
We zorgen voor het welzijn van onze medewerkers.



### Duurzame steden en gemeenschappen

We zorgen voor kwalitatief goede woningen.



### Partnerschap om doelstellingen te bereiken

Met onze samenwerkingspartners zorgen we voor leefbare buurten en wijken

## Belangen en opvattingen van stakeholders (SBM-2)

We willen een positieve maatschappelijke impact maken op de thema's die belangrijk zijn voor onze stakeholders. De belangen en opvattingen van onze stakeholders zijn belangrijke input voor onze doelstellingen. Hieronder ziet u de verschillende groepen belanghebbenden van Domijn en hoe we met hen in contact staan. Het gaat om het begrijpen van hun behoeften en kijken hoe wij als organisatie kunnen bijdragen aan de maatschappelijke impact die voor hen belangrijk is.

Stakeholdersgroep	Uitgangspunt	Agendapunten	Wijze van dialoog	Frequentie
Huurders / woningzoekenden	Onze (potentiële) huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. We willen goede en betaalbare woningen (een thuis) aanbieden aan de mensen die hierop zijn aangewezen.	Huurders zijn een gelijkwaardige partner in de volle breedte (prestatieafspraken). Betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.	Via huurdersvereniging, bijeenkomsten met bewonersgroepen op thema niveau en dagelijks via gesprekken tussen huurders en collega's.	Doorlopend
Gemeentes	We werken vanuit wederkerigheid en transparantie om onze gezamenlijk opgave te realiseren.	Uitvoering van de prestatieafspraken en samenwerking hieromtrent.	Bijeenkomsten en vergaderingen, werkgroepen, bezoeken, samenwerkingsprojecten.	Dagelijks
Samenwerkingsverbanden	We werken samen in langdurige relaties met als basis deelgeverschap.	Sociaal Domein, regionale woningmarkt, klantinvloed, duurzaamheid en organisatieontwikkeling. Leefbaarheid, welzijn van huurders.	Bijeenkomsten en vergaderingen	Wekelijks
Leveranciers	We sturen op langdurige samenwerkingen met onze leveranciers. Gezamenlijk optrekken is belangrijk voor het realiseren van onze opgave.	Kwaliteit, veilige en gezonde arbeidsomstandigheden, duurzame grondstoffen en materialen, circulaire economie, MVO.	Bijeenkomsten, bezoeken, directe gesprekken, telefonisch contact.	Dagelijks
Medewerkers	Onze medewerkers zijn de kern van onze organisatie. Zijn staan voor opgesteld voor de opgaves waar Domijn voor staat.	Duurzame inzetbaarheid, opleidingskansen, beleid, welzijn op het werk.	Ondernemingsraad, ontwikkelgesprek, ambassadeursgroepen, Medewerkerstevredenheidsonderzoek.	Doorlopend
Toezichthouders	We houden ons aan de (wettelijk) - gestelde kaders en zijn daarin transparant.	Financieel beheer, continuïteit, borgbaarheid, maatschappelijke prestatie.	Visitatie, verantwoordingsdocumentatie	Maandelijks
Brancheorganisatie	Middels de branchorganisatie pakken we de landelijke opgave aan middels sectorbrede initiatieven.	Betaalbare woningen, voldoende huurwoningen, duurzame woningen, leefbare wijken en effectieve corporaties.	Bijeenkomsten en vergaderingen, bezoeken, werkgroepen en verantwoordingsdocumentatie.	Maandelijks
Financiers	We opereren binnen de gestelde kaders en houden zicht op de lange termijn.	Financieel beheer, continuïteit, borgbaarheid. Maatschappelijke impact. Duurzaamheid integreren in financiering.	Bijeenkomsten, directe gesprekken, telefonisch contact.	Maandelijks

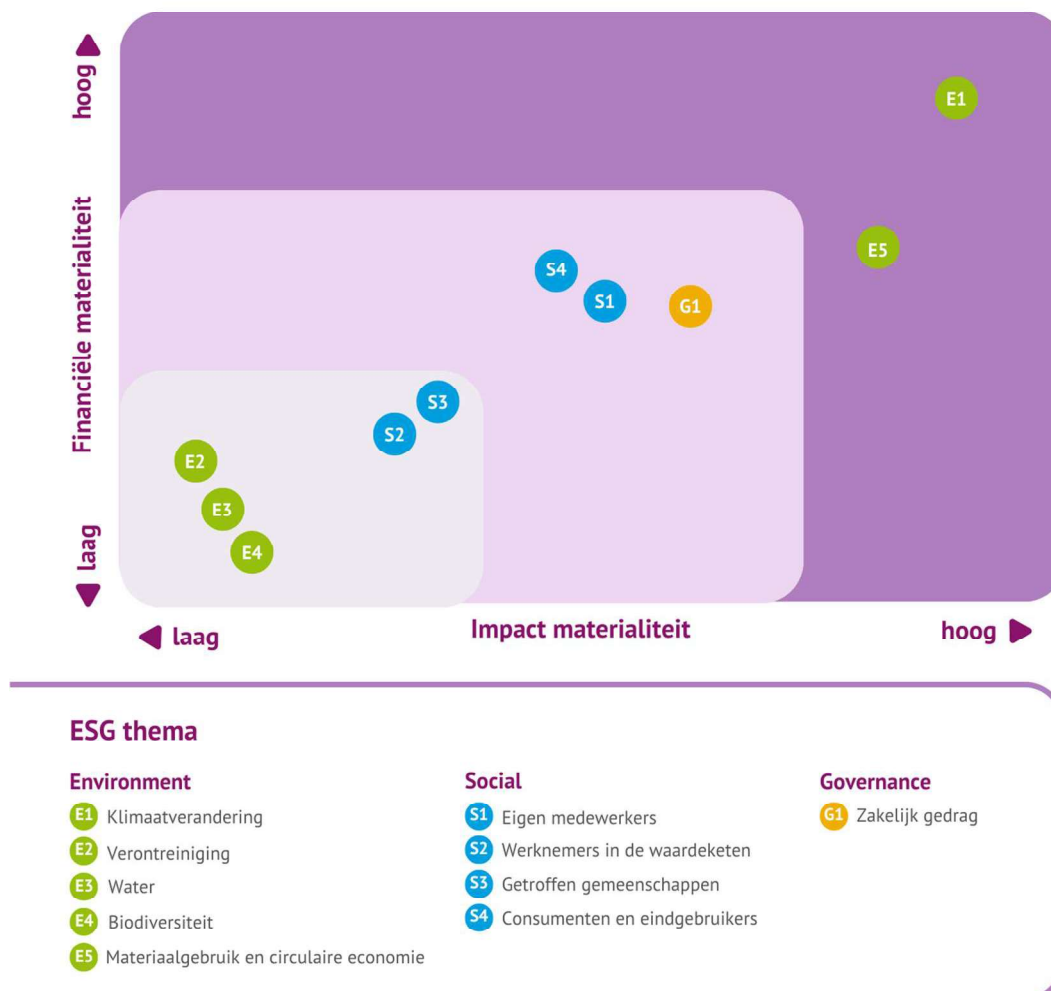
## Beschrijving van de processen om materiële impacts, risico's en kansen in kaart te brengen en te analyseren (IRO-1)

Voor ons OndernemingsDoen gingen we in gesprek met onze stakeholders. We bespraken onze materiële thema's. Zie hiervoor pagina 8 van ons jaarverslag.

We hebben het over duurzaamheidsthema's in brede zin. Daarnaast hebben we voor de Branchevereniging Aedes deelgenomen aan de werkgroep ESG. Hierin hebben we met stakeholders gesproken over duurzaamheid voor de corporatiesector als geheel. De uitkomsten hebben we gecombineerd in onderstaande indicatieve materialiteitsbeoordeling. Hieruit blijkt dat de volgende onderwerpen materieel zijn:

- E1 – Klimaatverandering
- E5 – Circulariteit
- S1 – Eigen medewerkers
- S4 – Consumenten en eindgebruikers
- G1 – Zakelijke gedrag

De materiële thema's zijn uitgewerkt in dit CSRD-verslag.



### Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaring van de onderneming (IRO-2)

In dit verslag lichten we de materiële duurzaamheidsthema's toe volgens de ESRS. In de tabel op pagina 137 ziet u welke toelichtingen we in dit rapport hebben gegeven.

## Milieu

### Klimaatverandering (ESRS E1)

#### **Transitieplan en doelen voor klimaatmitigatie en klimaatadaptatie (E1-1/ E1-4)**

Duurzaamheid is gekoppeld aan de woonlasten voor onze huurders. Zorgen voor betaalbare, duurzame woningen met een gezond binnenklimaat is onze kerntaak. Het verduurzamen van woningen helpt hierbij. Zo helpen we de opwarming van de aarde te beperken en het gebruik van grondstoffen te verminderen.

We beginnen met het verlagen van de energievraag van onze woningen en het geven van voorlichting hierover aan onze huurders. Bijvoorbeeld door woningen te isoleren en huurders te leren hoe ze zelf energie kunnen besparen. Daarna verduurzamen we de energieopwekking in of rond de woning, bijvoorbeeld door deze aan te sluiten op een duurzame warmtebron.

Onze doelen zijn helder:

- Voor 2050 moeten al onze woningen volledig CO2-neutraal, klimaatadaptief en circulair zijn.
- In 2030 gebruiken we 50 procent minder primaire grondstoffen. En in 2050 willen we volledig circulair bouwen.
- Na eind 2028 hebben we geen woningen met een energielabel E, F of G in onze woningportefeuille.

De plannen om hiertoe te komen werken we uit middels de kerngroep Duurzaamheid, bestaande uit 3 werkgroepen: 'Energie besparen', 'Circulariteit' en 'Klimaatadaptatie'. Deze werkgroepen werken aan slimme, duurzame en toepasbare innovaties.

Onze portefeuillestrategie is de basis voor de transitieplannen. Hierin leggen we uit hoe we onze CO2-reductie willen behalen. Ook maken we onze doelen voor verduurzaming, circulariteit en klimaatadaptatie concreet.

#### **Beleid voor klimaatmitigatie en klimaatadaptatie (E1-2)**

Onze portefeuillestrategie is de basis voor ons huidige beleid voor verduurzaming. De keuzes zijn opgenomen in het onderdeel duurzaamheid op pagina 35. Vanuit de strategie zijn ook doelstellingen opgenomen in onze inkoopvisie, zodat ook de duurzaamheidsdoelstellingen meegenomen worden.

#### **Zo verzachten we de effecten van klimaatverandering (klimaatmitigatie)**

##### 1. Woningen met een complexhorizon na 2050

We verduurzamen deze woningen volgens de 'Standaard en Streefwaarden' (landelijke richtlijnen voor energieprestaties van woningen). Waar het kan, plaatsen we PV-panelen. Vanaf 2024 was het plaatsen van PV-panelen optioneel, naast het verduurzamingsscenario. Vanaf 2026 plaatsen we geen zonnepanelen meer op onze woningen. Door de landelijke onzekerheid rondom het afschaffen van de salderingsregeling en de terugleverkosten is het voor huurders niet meer aantrekkelijk om panelen te plaatsen.

We willen hiermee de volgende doelen bereiken:

- We reduceren de warmtevraag zoveel mogelijk (CO2-reductie), zodat de woningen geschikt zijn voor een duurzame warmtebron.
- De woonlasten voor de huurders zijn en blijven betaalbaar.
- We sluiten deze woningen in de toekomst aan op een duurzame warmtebron, zoals het warmtenet, een warmtepomp of een ander alternatief.

## 2. Energielabels E, F of G

In lijn met de nationale prestatieafspraken zorgen we ervoor dat we na eind 2028 geen woningen met de energielabels E, F of G in onze woonportefeuille hebben. Hiermee beperken we het energieverbruik bij onze minst zuinige woningen.

### **Hoe we ons aanpassen aan de klimaatverandering (klimaatadaptatie)**

Het weer verandert en onze wijken zijn daar vaak niet op voorbereid. Hevige regen of lange droge periodes met hoge temperaturen zorgen steeds vaker voor problemen. Klimaatadaptatie voorkomt overlast door water, hitte en droogte. Zo blijft het ook bij extreem weer prettig wonen. We dragen ook bij aan een betere biodiversiteit. Dit zorgt voor een gezondere woon- en leefomgeving voor onze huurders. Groen helpt tegen hitte, neemt overtollig water op en zorgt voor een gezond milieu. Mensen voelen zich beter in een groene omgeving. We benutten natuurlijke momenten om klimaatadaptatie te ondersteunen. Denk aan geplande renovaties, nieuwbouw, straatinrichting door de gemeente of verzoeken van huurders. Dit soort momenten gebruiken we om samen met huurders en partners de wijk klimaatbestendiger te maken.

### **Hernieuwbare energie en energie-efficiency**

Hoewel we nog geen formeel beleid hebben voor hernieuwbare energie en energie-efficiency, passen we in de praktijk al verschillende maatregelen toe. Zo is onze ingekochte elektriciteit CO<sub>2</sub>-neutraal. En het aardgas dat we verbruiken komt gedeeltelijk uit hernieuwbare bronnen. Ons wagenpark is al bijna volledig elektrisch. Alleen de bussen voor onze onderhoudsdienst nog niet. In 2024 zijn we over op nieuwe, elektrische auto's. De 4 auto's die nog op fossiele brandstoffen reden, zijn in 2024 vervangen door elektrische auto's. Daarnaast hebben we in 2024 een pilot gedaan met een elektrische bus voor onze onderhoudsdienst. Deze is positief afgerond. Begin 2025 hebben we 17 elektrische bussen/auto's aangeschaft voor onze onderhoudsdienst. Acht oude dieselbussen zijn afgelopen jaar vervangen. Daarnaast hebben we ons wagenpark uitgebreid met 9 kleinere elektrische bussen. Ook hierdoor verminderen we het gebruik van fossiele brandstoffen.

### **Maatregelen en middelen voor het beleid tegen klimaatverandering (E1-3)**

In 2025 hebben we ons ingezet voor een positieve impact op klimaatverandering. We hebben ruim 500 woningen verduurzaamd. Door betere isolatie hebben de bewoners minder energie nodig. Dat vermindert de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Naast de aanpak van onze woningen adviseren we ook onze huurders om hun gedrag aan te passen waar mogelijk. Door gesprekken te voeren, maar ook door de informatie over installaties en gedrag op een begrijpelijke manier aan te bieden. Slim Wonen noemen we dat.

Van onze woningen hebben nog 482 woningen een energielabel E, F of G. We hebben de complexen met deze woningen voorrang gegeven in onze aanpak.

### **Energieverbruik en energiemix (E1-5)**

Domijn streeft naar een minimale CO<sub>2</sub>-uitstoot van haar gebouwen en installaties. Onze gebouwen gebruiken vooral gas voor verwarming en elektriciteit voor koeling en verlichting. We maken duurzame keuzes voor energie en brandstof om de uitputting van natuurlijke grondstoffen te voorkomen.

Bij de inkoop beperken we de uitstoot op basis van het stroometiket van de leverancier. In 2025 kochten we 'EuropeseWind', wat geen CO<sub>2</sub>-uitstoot veroorzaakt.

We brachten in kaart waar ons energieverbruik vandaan komt. En keken naar het verbruik van de panden die we zelf gebruiken en het verbruik van onze bedrijfswagens. Ten opzichte van 2024 is het gebruik van fossiele energie afgenomen en het gebruik van hernieuwbare energie toegenomen. Deze positieve ontwikkeling komt vooral doordat voertuigen op fossiele brandstoffen zijn vervangen door elektrische voertuigen.

	<b>Verbruik in 2025</b>	<b>Verbruik in 2024</b>
(1) Brandstofverbruik uit kolen en kolenproducten (MWh)	-	-
(2) Brandstofverbruik uit ruwe olie en petroleumproducten (MWh)	326	427
(3) Brandstofverbruik van aardgas (MWh)	84	83
(4) Brandstofverbruik uit andere fossiele bronnen (MWh)	-	-
(5) Verbruik ingekochte of verworven elektriciteit, warmte, stoom en koeling uit fossiele bronnen (MWh)		
<b>(6) Totaal verbruik van fossiele energie (MWh)</b>	<b>410</b>	<b>510</b>
<b>Aandeel fossiele bronnen in totaal energieverbruik (%)</b>	<b>56,4%</b>	<b>62,4%</b>
(7) Brandstofverbruik uit hernieuwbare bronnen, incl. biomassa (MWh)	-	-
(8) Verbruik ingekochte of verworven elektriciteit, warmte, stoom en koeling uit hernieuwbare bronnen (MWh)	316,4	306,8
(9) Verbruik zelfopgewekte hernieuwbare energie uit andere bronnen dan brandstof (non-fuel) (MWh)	-	-
<b>(10) Totaal verbruik hernieuwbare energie (MWh) (berekend als som lijnen 7 t/m 9)</b>	<b>316,4</b>	<b>306,8</b>
<b>Aandeel hernieuwbare bronnen in totale energieverbruik (%)</b>	<b>43,6%</b>	<b>37,6%</b>
<b>Totale energieverbruik (MWh) (berekend als som lijnen 6 en 10)</b>	<b>726,4</b>	<b>816,8</b>

*\*De energiemix is bepaald op basis van het Stroometiket Zakelijke Markt 2024 afkomstig van de energieleverancier. Er is uitgegaan van Stroometiket 2024 omdat de energieleverancier het Stroometiket over het jaar 2025 publiceert nadat dit verslag is opgesteld.*

### **Bruto scope 1-, 2-, 3-emissies en totale broeikasgasemissies (E1-6)**

Het beperken van CO<sub>2</sub>-uitstoot is een belangrijk doel voor Domijn. We werken eraan door de emissies te verminderen en te vergroenen. Ons wagenpark wordt steeds meer elektrisch en we beperken het gasverbruik van onze gebouwen waar mogelijk. We hebben onze CO<sub>2</sub>-uitstoot in kaart gebracht volgens het Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1 emissies omvatten de directe uitstoot van broeikasgassen van de panden die we zelf gebruiken. Dit betreft het gasverbruik in onze gebouwen en de uitstoot van brandstof door onze bedrijfswagens. Op dit moment hebben we 36 bussen voor onze onderhoudsdienst.

Scope 2 betreft de indirecte uitstoot die ontstaat bij de productie van energie die we inkopen en verbruiken. Dit gaat over de elektriciteit die we gebruiken in onze bedrijfspanden en voor onze elektrische bedrijfswagens.

In de onderstaande tabel zijn onze scope-emissies opgenomen. Volgens het Greenhouse Gas Protocol rapporteren we de marktgebaseerde en locatiegebaseerde Scope 2-uitstoot. De locatiegebaseerde uitstoot maakt gebruik van een gemiddelde.

### **Emissies in de waardeketen**

Onze CO<sub>2</sub>-berekening bevat nog geen ketengerelateerde 'scope 3' emissies van CO<sub>2</sub>. Na afronding van het klimaatplan, beginnen we met het in kaart brengen van deze emissies.

<b>Kengetallen in CO2-eq (t)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Scope 1-emissies		
Bruto scope 1-emissies (ton CO2-eq)	96,7	120,9
Scope 2-emissies		
Bruto locatiegebaseerde scope 2-emissies (ton CO2-eq)	56,0	62,6
Bruto marktgebaseerde scope 2-emissies (ton CO2-eq)	0,0	0,0

*\*De berekening van deze emissies bevat alleen de CO2-uitstoot. In deze berekening is de uitstoot van de overige broeikasgassen zoals opgenomen in het Greenhouse Gas protocol niet opgenomen.*

*\*\* De conversiefactoren die we in de CO2-berekening gebruiken, komen van [www.CO2emissiefactoren.nl](http://www.CO2emissiefactoren.nl).*

## **Materiaalgebruik en circulaire economie (ESRS E5)**

### **Beleid wat betreft materiaalgebruik en circulaire economie (E5-1)**

We leven nu in een zogenaamde lineaire economie: een economie waarin we grondstoffen onttrekken, verbruiken en na afloop afvoeren naar een stortplaats of verbrandingsoven. Dit moet anders. We willen van een lineaire economie naar een circulaire economie, waarin grondstoffen steeds opnieuw worden gebruikt.

De uitdaging op het gebied van circulariteit is fors. In 2050 moeten en willen we volledig circulair zijn. Het doel voor 2030 is om 50% circulair te zijn. Deze transitie is meer dan een technische opgave voor ons vastgoed. Dit vraagt ook om veranderingen in onze processen en financiële keuzes.

In de afgelopen jaren hebben we al circulaire stappen gezet om het gebruik van eindige grondstoffen te verminderen. De weg naar een circulaire economie is nog grotendeels onbekend. We passen waar mogelijk al circulaire en betaalbare oplossingen toe. Als we nog niet weten wat werkt, doen we onderzoek of voeren we kleinschalige experimenten uit. De kennis en ervaringen die we opdoen, delen we zowel binnen als buiten onze organisatie.

We hebben een kapstok ontwikkeld voor het thema circulariteit. Hierin staan de doelen voor circulariteit en de pijlers waar Domijn zich de komende jaren op wil richten. In 2026 werken we dit verder uit in een programmaplan. We richten ons op drie doelen binnen circulariteit: het behouden van voldoende grondstoffen, het tegengaan van klimaatverandering en het bevorderen van een schone en fijne leefomgeving en een wereld zonder afval met zoveel mogelijk waardebehoud. Om deze doelen te bereiken, focussen we ons op de volgende pijlers:

1. Materialen en spullen verminderen.
2. Natuurlijke en duurzame materialen verminderen, zodat de CO2-voetafdruk kleiner wordt.
3. Afval hoogwaardig verwerken.
4. De levensduur van producten verlengen.



## Beleid en middelen voor materiaalgebruik en circulaire economie (E5-2)

### Werkgroep circulariteit

Domijn heeft sinds een paar jaar een werkgroep voor circulariteit. Deze werkgroep is de aanjager van circulariteit binnen de organisatie. De betrokkenheid van de werkgroep kan variëren, van advies geven tot uitvoering. Het uitgangspunt is echter dat de verantwoordelijkheid voor het opnemen van circulariteitscriteria in inkooptrajecten bij de medewerker of afdeling zelf ligt. Zo maken we circulariteit van ons "allemaal".

### Inkoopbeleid

Sinds 2024 is circulariteit onderdeel van ons inkoopbeleid. Dit betekent dat we vanaf 2025 bij alle inkooptrajecten circulaire criteria gebruiken.

### Nieuwbouw

Bij nieuwbouw zoeken we aansluiting bij HNN (Het Nieuwe Normaal), zowel voor gestapelde als grondgebonden woningen. We richten ons op energie, milieu-impact, materiaalgebruik en waardebehoud. Onderstaande doelen worden vanaf 2025 de "uitgangspunten bij onze nieuwbouwprojecten, tenzij...":

- Vanaf 2025 hebben we bij nieuwbouw een minimale MPG-ambitie (MilieuPrestatie Gebouwen) van:
  - Grondgebonden woningen:  $\leq 0,45$
  - Gestapelde woningen:  $\leq 0,50$
- Vanaf 2025 hebben we bij nieuwbouw een minimale BCI-ambitie (Building Circularity Index) van:
  - Grondgebonden woningen: 50%
  - Gestapelde woningen: 45%
- We beperken de CO<sub>2</sub>-uitstoot van materialen bij nieuwbouw waarbij onze ambitie is:
  - Grondgebonden woningen:  $\leq 200$
  - Gestapelde woningen:  $\leq 240$
- We nemen materiaalgebruik (% hergebruikte, gerecyclede en/of biobased materialen) op als gunningscriterium bij nieuwbouw. Ook beoordelen we kritisch de levenscyclusanalyse (LCA) van deze materialen.
- Vanaf 2026 streven we bij nieuwbouw minimaal 15% hergebruikte, gerecyclede en/of biobased materialen. We blijven hierbij letten op de LCA van deze materialen.

### Blok-voor-blok verduurzaming

- Vanaf 2025 registreren we bij elke blok-voor-blok verduurzaming de materiaalstromen. We leggen vast welke materialen we verwijderen, welke we toevoegen én wat de CO<sub>2</sub>-voetafdruk is van deze materialen.

- Bij materiaalkeuzes hanteren we vanaf 2025 het uitgangspunt: biobased, tenzij.... Dit betekent dat onze voorkeur er naar uit gaat om materialen te gebruiken uit de natuur, die weer kunnen groeien.
- Aanbieders moeten in hun aanbieding aangeven hoeveel procent van de gebruikte materialen biobased of circulair is.

### **Dagelijks- en klantgestuurd onderhoud**

Vanaf 2025 stellen we eisen aan opdrachtnemers om herhaaldelijk gerecyclede, hergebruikte en/of biobased materialen toe te passen bij vervanging van bouwmaterialen. Dit doen we door:

- Een plan op te vragen waarin staat hoe zij bijdragen aan 55% CO<sub>2</sub>-reductie, circulair en klimaatadaptief bezit in 2030.
- Tijdens de looptijd van het contract een aanvullend plan te vragen voor CO<sub>2</sub>-neutraal, circulair en klimaatadaptief bezit in 2050.
- Een KPI op te stellen die aansluit bij de doelen voor 2030 en 2050. Deze KPI moet aantonen dat de inzet van circulaire materialen toeneemt.

### **Uitstroom/Sloop woningen**

- Vanaf 2025 streven we bij sloopaanbestedingen naar maximaal hergebruik van producten en materialen.
- Opdrachtnemers moeten achteraf aantonen dat hergebruik op hoog niveau heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld via bonnenregistratie.

### **Contractbeheer**

Vanaf 2025 nemen we in elk nieuw contract minimaal één duurzaamheids- en/of innovatie-KPI op.

### **Renovatie tenzij**

We kijken kritisch naar ons materiaalgebruik. Grondstoffen worden steeds schaarser. Daarom onderzoeken we eerst de mogelijkheden voor renovatie voordat we besluiten tot sloop. Ons uitgangspunt is renovatie, tenzij. Als sloop nodig is, doen we dit circulair.

### **Besluitvorming nieuwbouw**

Bij elk investeringsbesluit voor nieuwbouw (projectopdracht en projectplan) moet circulariteit goed onderbouwd zijn.

### **Materiaalstroomanalyse**

In 2026 stellen we een programmaplan circulariteit op. We gebruiken hierbij de resultaten van de materiaalstroomanalyse om concrete circulaire doelen te bepalen.

Onder aanvoering van de werkgroep heeft Domijn in 2024 een materiaalstroomanalyse uitgevoerd voor onze vastgoedactiviteiten. De materiaalstroomanalyse geeft inzicht in de aanwezige materiaalstroom, onze instroom en uitstroom. Door de materiaalstroom met bijbehorende circulaire prestaties inzichtelijk te maken, zijn we in staat om het aandeel primaire grondstoffen terug te dringen, ons afval stap voor stap te verminderen en de milieu-impact van materialen te verlagen.

In 2026 stellen we een programmaplan circulariteit op, waarbij we de input van de materiaalstroomanalyse gebruiken, en hoe we komen tot de circulaire doelstellingen.

### **Doelen wat betreft materiaalgebruik en circulaire economie (E5-3)**

- In 2026 stellen we een programmaplan circulariteit op. Hierin beschrijven we hoe we de vier pijlers toepassen binnen onze activiteiten.
- We onderzoeken hoe we circulariteit kunnen meenemen in de waardering van onze vastgoedinvesteringen.
- Bij onze blok-voor-blok aanpak maken we per complex een scenariostudie. Hierin staan:

- De verduurzamingsmaatregelen.
- De kosten.
- De CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- De maandlasten voor huurders
- Vanaf 2026 is CO<sub>2</sub> van energieverbruik versus toegepaste bouwmaterialen onderdeel van onze scenariostudio's voor Blok-voor-Blok verduurzaming. Zie hieronder een voorbeeld.



### Materiaalinstromen (E5-4)

De meeste materialen en grondstoffen gebruiken we bij onze vastgoedactiviteiten. We hebben deze instroom in kaart gebracht met een materiaalstroomanalyse van W/E adviseurs. De analyse is gebaseerd op de situatie eind 2023. We gebruiken materialen binnen deze vastgoedactiviteiten:

- Nieuwbouw;
- Planmatig onderhoud;
- Verduurzaming/renovatie;
- Mutatie en klachten onderhoud.

Jaarlijks gebruiken we gemiddeld 18.174 ton materiaal. In de tabel hieronder staat de verdeling van materialen per activiteit.

Activiteit	Hoeveelheid	Ton
Nieuwbouw	14.587	80%
Onderhoud	955	5%
Renovatie	2.632	15%
Totaal	18.174	100%

Voor nieuwbouw en renovatie bestaat 7% van de instroom uit biobased materialen en 93% uit niet-biobased materialen. Onderhoud is hierbij niet meegenomen vanwege het gebruik van algemene onderhoudsscenario's (niet specifiek voor Domijn).

Ingaande materiaalstroom	Nieuwbouw		Renovatie		Totaal	
<b>Biobased</b>	1.039	7%	106	4%	1.145	7%
<b>Niet-biobased</b>	13.548	93%	2.526	96%	16.074	93%

### Materiaaluitstromen (E5-5)

We brachten ook in kaart welke materialen vrijkomen bij sloop, onderhoud, renovatie en verduurzaming. We slopen jaarlijks gemiddeld 133 woningen en verduurzamen 555 woningen. De totale materiaaluitstroom bedraagt gemiddeld 21.825 ton per jaar. In de tabel hieronder staat de verdeling van de uitstroom per vastgoedactiviteit.

<b>Activiteit</b>	<b>Hoeveelheid</b>	<b>Ton</b>
Nieuwbouw	18.612	85%
Onderhoud	995	5%
Renovatie	2.218	10%
<b>Totaal</b>	<b>21.825</b>	<b>100%</b>

Bij de nieuwe instroom van materialen letten we ook op de losmaakbaarheid. Dit zorgt ervoor dat we materialen in de toekomst opnieuw kunnen gebruiken.

## Sociaal

### Eigen werknemers (ESRS S1)

#### Beleid voor eigen personeel (S1-1)

Ons Strategisch Personeelsplan 2021-2025 actualiseren we in 2026. Dit plan is en blijft de basis voor ons beleid. Wendbaarheid is één van de belangrijkste pijlers en een grote kracht binnen Domijn. Dat zagen we in het voorjaar toen de huurverhoging op hold werd gezet. Domijnbreed ondernamen we actie en stuurden we tijdig bij. Keuzes waren lastig, maar zo'n hoge betrokkenheid deed goed!

We zien dat Wonen op alle politieke agenda's staat en tegelijkertijd zien we hoe complex en weerbarstig de praktijk is. De samenleving verandert, de politieke gevoeligheid neemt toe en de bouw van extra sociale huurwoningen staat onder druk. De verkiezingen geven straks weer een nieuwe richting. Daarom beschrijven we in het SPP de acties die we ondernemen om flexibel te blijven. We kozen ervoor om onze formatie vroegtijdig uit te breiden. Passend bij onze manier van werken (net dat stapje extra) en bij onze opgaven. Vanaf 2025 gaan we op basis van natuurlijk verloop jaarlijks terug in onze formatie, ook weer passend bij onze opgaven en (financiële) mogelijkheden.

#### Processen om met eigen werknemers en werknemersvertegenwoordigers te overleggen over impacts (S1-2)

De OR overlegt een aantal keer per jaar met de bestuurder en iedere 6 weken met de M&O-adviseurs. We stemmen af, vragen om mee te denken en bespreken ontwikkelingen. Voordat we een advies- of instemmingsaanvraag indienen, hebben we dit eerst samen besproken. En dat werkt goed. De OR van Domijn bestaat uit 7 leden. Na de verkiezingen in oktober 2025 gaat de OR vanaf 1 januari 2026 door met 9 leden. In 2025 vroegen we advies voor het benoemen van twee extra teamleiders binnen Wonen, om daarmee de span of control van de teamleider Wonen te verkleinen. We vroegen de OR in te stemmen met het nieuwe agressieprotocol dat het afgelopen jaar compleet is herzien in de werkgroep agressiebeheersing. Het sluit nu beter aan bij de praktijk en geeft vooral heel gerichte standpunten en praktische adviezen. En we vroegen de OR in te stemmen met de aanpassingen in de regelingen die deel uit maken van de arbeidsovereenkomst; integriteitscode, regeling neven-werkzaamheden, meldregeling, privacyverklaring en e-mail en internetprotocol.

#### Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor eigen werknemers om zorgen kenbaar te maken (S1-3)

### Integriteit

We hebben een integriteitscode, een meldregeling en een arboprotocol voor ongewenst gedrag. Naast onze interne vertrouwenspersoon hebben we een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Vorig jaar begeleidden zij samen workshops over sociale veiligheid voor alle teams. De Governancecode voor woningcorporaties is in maart 2025 opnieuw vastgesteld. De code geldt primair voor bestuurders en raden van commissarissen, secundair ook voor medewerkers. In onze integriteitscode hebben we een bepaling opgenomen over het melden van vastgoedbezit in lijn met de toelichting in de code. In 2025 zijn er 5 meldingen binnengekomen bij onze interne vertrouwenspersoon. Onze externe vertrouwenspersoon heeft geen meldingen ontvangen in 2025.

## Sociale veiligheid

Veiligheid is een belangrijk thema in verschillende onderzoeken. Denk bijvoorbeeld aan soft controls, Preventief Medisch Onderzoek en cybersecurity. Voelen medewerkers zich veilig om fouten te melden? Durven ze problemen aan te pakken, zich uit te spreken en in gesprek te gaan? We moedigen dit zo veel mogelijk aan. Dit jaar hebben we de app Everybody Frank geïntroduceerd. Daarmee doen we nu continu onderzoek naar werkbeleving. Iedere week ontvangen medewerkers een aantal vragen over werkgeluk en werkstress. Het persoonlijk (realtime interactief) dashboard maakt zichtbaar hoe het met je gaat en wat je kunt verbeteren. De leidinggevende kan trends binnen het team inzien. Met als doel om samen met het team het werkplezier te vergroten en stress te verminderen. Daarvoor organiseerden we een aparte workshop voor leidinggevend en deden we een uitnodiging aan alle collega's om in een workshop te leren hoe je optimaal kunt reflecteren op je eigen werkbeleving.

## Acteren op materiële impacts op eigen personeel (S1-4)

### Mantelzorgbeleid

We vinden het belangrijk om medewerkers met mantelzorgtaken te ondersteunen. Ons doel is een werkklimaat te creëren waarin mantelzorg bespreekbaar is, gesteund wordt en deel uitmaakt van ons dagelijks werk. We willen een balans waarin medewerkers zich erkend voelen en hun zorgtaken goed kunnen combineren met hun werk. We hebben goede ervaringen met een mantelzorgmakelaar. Zij heeft al voor veel collega's iets kunnen betekenen. In 2025 zijn we gestart met het leggen van een stevige basis voor beleid en bewustwording door de huidige situatie in kaart te brengen. Daarmee hopen we erkenning te behalen voor mantelzorgvriendelijk werkgeverschap. In september hebben we een vragenlijst uitgezet en op de dag van de mantelzorg (10 november 2025) presenteerden we de uitkomsten.

### Plan van aanpak Preventief Medisch Onderzoek

In 2023 hebben we samen met de OR en leidinggevend de aandachtspunten uit het Preventief Medisch Onderzoek uitgewerkt in een plan van aanpak. Eén van de belangrijkste aanbevelingen is om het werkvermogen te bespreken tijdens ontwikkelgesprekken tussen leidinggevend en medewerkers. Hierbij ligt de focus op herstel, plezier in het werk en mentale fitheid. Ook willen we lage rugklachten en nek- en schouderklachten verbeteren. Vitaliteitsambassadeurs, ergo-coaches en een bedrijfsfysiotherapeut geven extra aandacht aan een goede werkhouding en het belang van bewegen. We gaan een vitaliteitsplein inrichten waar we informatie delen over fit en sterk blijven in je werk.

### Individueel keuzebudget

Vanaf november 2024 kunnen medewerkers van Domijn hun arbeidsvoorwaarden fiscaal voordelig ruilen. Dit zijn arbeidsvoorwaarden die een positieve impact hebben op gezondheid, klimaat en milieu. Het is een extra arbeidsvoorwaarde die goed benut wordt. In 2025 hebben we drie extra doelen toegevoegd; zorgkosten, studiekosten en aflossing studieschuld. Zodat we nog meer collega's bereiken. In de maand mei zetten veel mensen vakantiegeld in als bron. We organiseerden eind april dan ook extra inloopspreekuren om collega's te helpen. Meer informatie vind je op pagina 44 van het bestuursverslag.

## Elektrisch wagenpark

Ons wagenpark is bijna volledig elektrisch. In 2024 zijn na ruim 4 jaar alle elektrische deelauto's vervangen en gaan we verder met de vervanging van de bedrijfsbussen. Ook hier kiezen we voor volledig elektrisch. Voor de korte afstanden maken we gebruik van e-bikes.

## CO2-reductie werkgebonden personenmobiliteit

Vanaf 1 juli 2024 moeten we de CO2-uitstoot van onze vervoerstromen (woon-werk en zakelijk) registreren. Net als vorig jaar kozen we voor een enquête in de maand september om te vragen hoe vaak en ver medewerkers reizen voor woon-werkverkeer, op basis van 1 week. 163 van de 269 collega's (60,59%) vulden de enquête in. Wat boven de verplichte respons van zo'n 60% ligt. Onze vakmensen nemen hun bestelbus mee naar huis, dus zij deden niet mee aan de enquête. We vergoeden al jaren volledig het openbaar vervoer en bieden NS-Business cards aan voor zakelijke reizen. Bijvoorbeeld voor opleidingen of lange afstanden. Hybride werken is inmiddels een vast onderdeel van onze werkwijze. Wat het aantal gedeclareerde kilometers verlaagt. Afscheid, jubilea en feestjes vieren we in de Twentsche Foodhal, waardoor we minder reizen.

## Bedrijfshulpverlening (BHV)

Binnen Domijn kennen we een actieve BHV-organisatie. Die zorgt voor de gezondheid en veiligheid van de medewerkers op de werkvloer. De BHV'ers zijn gecertificeerd en volgen jaarlijks herhalingscursussen. Ook organiseren we regelmatig ontruimings- en calamiteitenoefeningen om goed en adequaat te handelen bij een noodsituatie. We hebben daarnaast een agressieprotocol dat in 2025 volledig herzien is en trainen medewerkers periodiek om agressie zoveel mogelijk te voorkomen.

## Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen (S1-5)

We vinden het belangrijk om in gesprek te blijven met onze medewerkers en te bepalen waar we een positieve impact kunnen maken. Uit deze gespreken halen we verbeterpunten waarop we actie ondernemen. De rol van de leidinggevende is hierbij belangrijk. Zo hebben we in 2025 de DNA-sessies afgerond en onderzoek gedaan naar de ervaringen met hybride werken. Over de aanbevelingen gingen we met alle teams in gesprek. Onze doelstelling voor ziekteverzuim is om het percentage onder de 5% te houden.

## Kenmerken van de werknemers van de onderneming (S1-6)

In lijn met onze meerjarenbegroting en SPP hebben we ons plafond bereikt in 2024. Onze fte-begroting voor 2025 was 250,54, maar we bleven 10,84 fte onder het begrote aantal omdat niet alle vacatures zijn ingevuld. Vergeleken met 2024 is het aantal fte's met 4,4 fte gedaald.

## Overzicht personeelsbestand aan het eind van het jaar

FTE/Headcount	2025	2024
Totale FTE	239,7	244,1
Vrouwen FTE	87,5	94,6
Mannen FTE	152,2	149,5
Aantal medewerkers	265	269
Vrouwen	106	112
Mannen	159	157

## Overzicht contracten aan het eind van het jaar

Type contract	Man 2025	Man 2024	Vrouw 2025	Vrouw 2024
Vast contract	142	139	97	98
Tijdelijk contract	17	18	9	14
Totaal aantal	159	157	106	112

## Overzicht personeelsverloop

Personeelsverloop	2025	2024
Instroom*	21	25
Doorstroom	23	19
Uitstroom	30	20

*\*exclusief stagiaire(s) en medewerkers niet in loondienst en exclusief medewerkers met wie we na AOW-datum een tijdelijke arbeidsovereenkomst hebben gesloten. Het percentage personeelsverloop betreft 11,3%. Dit betreft 30 medewerkers uitstroom op het totaal aantal medewerkers per jaareinde van 265.*

### Kenmerken van medewerkers niet in loondienst onder het eigen personeel (S1-7)

In 2025 hebben we 15 medewerkers ingezet die niet in loondienst zijn. Er is een structurele flexibele schil van twee tot drie personen op de Front Office. De overige flexibele inzet wordt gebruikt voor het opvangen van piekbelasting en het vervangen van eigen personeel bij ziekte of zwangerschap. Het merendeel van de inzet van personeel niet in loondienst was werkzaam binnen de afdeling Wonen. Aan het einde van 2025 waren er nog 6 medewerkers niet in loondienst werkzaam bij Domijn.

### Caο-dekkingsgraad, leefbare lonen en maatstaven voor werk-privébalans (S1-8, S1-10 en S1-15)

Al onze medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten. Deze CAO biedt werknemers recht op gezinsverlof en garandeert een leefbaar loon. Bij Domijn werken we met verschoven werktijden, waarbij medewerkers veel ruimte hebben om hun uren zelf in te vullen, zolang de belangen van de huurder, Domijn en de medewerker goed in balans zijn. Het verlof is goed geregeld in de CAO. Voor kortdurend zorgverlof en aanvullend geboorteverlof is de wettelijke bruto doorbetaling 70%, maar in de CAO Woondiensten geldt 85%. Tijdens het ouderschapsverlof betaalt de werkgever het werkgeversdeel van de pensioenpremie. Het ouderschapsverlof is ook van toepassing op niet-biologische ouders en meer-oudergezinnen.

### Diversiteitsmaatstaven (S1-9 en S1-12)

Diversiteit gaat over hoe we naar mensen, de organisatie en de wereld kijken. De juiste mindset helpt ons de verschillende eigenschappen, talenten en ervaringen van mensen te herkennen. We kijken of iemand bij ons past, maar we maken geen onderscheid op basis van leeftijd, etniciteit, religie, sociale klasse, seksuele voorkeur, gender, opleiding, beperking of afkomst.

Toch denken we dat we breder naar diversiteit kunnen kijken. Het gaat niet alleen om het werken met verschillende culturen, rassen of geslachten; dat mag geen issue zijn. Wat we ook nodig hebben, zijn verschillende manieren van denken. Als iedereen hetzelfde denkt, missen we de creativiteit en scherpte die we nodig hebben. Dit is moeilijk in cijfers uit te drukken. Iedere vacature biedt de kans om te kijken wie een goede aanvulling is voor het team.

### PSO; iedereen telt mee, óók op de werkvloer;

Iedereen telt mee bij Domijn. Ook mensen die minder kansen hebben om werk te vinden, zoals mensen met een arbeidsbeperking, langdurig werklozen, jongeren zonder werkervaring of mensen met een uitkering. We geven hier geen percentages aan, omdat het geen doel op zich moet zijn. Het gaat om een win-win situatie waarbij we betekenisvol werk aanbieden. Het hoeft niet per se een dienstverband bij Domijn te zijn. We zijn bijvoorbeeld blij met onze vaste groep vrijwilligers die zich voor Domijn inzetten. Het kan ook via onze samenwerkingspartners, zoals we nu al doen. In onze campagnes en uitingen willen we laten zien dat mensen met verschillende inzichten, meningen en achtergronden zich thuis voelen bij Domijn. In 2024 hebben we de PSO-certificering aangevraagd en het SROI convenant ondertekend. Daarmee zijn we in 2025 verdergegaan.

### Overzicht van medewerkers per leeftijdscategorie

Categorie	Aantal	Percentage
0-20	0	0%
20-30	23	8,68%
31-40	68	25,67%
41-50	65	24,53%
51-60	71	26,79%
61-65	35	13,21%
65 jaar en ouder	3	1,13%
	265	100%
Gemiddelde leeftijd vrouwen	45	
Gemiddelde leeftijd mannen	48	

In 2025 hadden we 265 medewerkers, waarvan 40% vrouw en 60% man. De gemiddelde leeftijd is 47 jaar. De gemiddelde leeftijd van de mannen bleef gelijk, de gemiddelde leeftijd van de vrouwen is gestegen van 44 naar 45 jaar. Vergeleken met vorig jaar is het percentage medewerkers tussen 41 en 50 gedaald van 26,77% naar 24,53%. De groep van 65 jaar en ouder nam opnieuw af van 2,60% naar 1,13%.

### Sociale bescherming (S1-11)

Alle medewerkers betalen premies voor sociale zekerheid volgens de Nederlandse wet. Dit zorgt voor bescherming tegen inkomensverlies door gebeurtenissen zoals ziekte, werkloosheid, arbeidsongeval, niet-aangeboren beperking, ouderschapsverlof en pensioen. In de CAO Woondiensten is afgesproken dat de Stichting Private Aanvulling WW en WGA (SPAWW) zorgt voor

een langere aanvulling op de uitkering. Daarnaast kent het pensioenfonds SPW naast het flexpensioen goede regelingen voor partner- en wezenpensioen en arbeidsongeschiktheid. Per 1 januari 2026 stapt het SPW over naar het vernieuwde pensioenstelsel.

### **Veiligheids- en gezondheidsmaatstaven (S1-14)**

We werken in de Performance Factory samen met andere organisaties. Onze missie is dat bezoekers zich welkom en veilig voelen. We zien de Performance Factory als een kans om de sociale samenhang en de leefbaarheid in de wijk De Bothoven te verbeteren. Als eigenaar nemen we samen met de gemeente Enschede de regisseursrol op ons. We hebben een beleidsplan integrale veiligheid opgesteld. Dit plan bevat onder andere een bedrijfsnoodhulpplan, crisismanagementplan, incidentmanagementplan, cameraplan en een risico-inventarisatie- en evaluatieplan.

### **Extra beveiliging en aandacht voor agressietrainingen**

We werkten in 2025 aan de update van het agressieprotocol. Vooral met focus op wat dit voor onze collega's betekent en wat we moeten doen. In 2025 bespraken we dit met alle teams. Helaas moesten we ook in 2025 professionele beveiliging inzetten in de hal vanwege (fysieke) dreigingen.

### **Fysiek fit**

Via Corpofit (een platform van 16 corporaties uit Oost-Nederland) boden we verschillende workshops aan. Onderwerpen waren onder andere het belang van bewegen, goed slapen en voeding. Maar ook alcohol, roken en de overgang. Op de werkplek zorgen we elke dag voor vers fruit. We moedigen fietsen aan (je kunt bikies sparen) en we hebben binnen Domijn 2 enthousiaste vitaliteitsambassadeurs. Na de resultaten van het Preventief Medisch Onderzoek (waaruit bleek dat veel collega's last hadden van nek- en rugklachten) stelden we een plan op. We besteden extra aandacht aan werkplekinstructies en hebben enkele collega's opgeleid tot ergocoaches en beeldschermconsulenten. Ook is een bedrijfsfysiotherapeut beschikbaar voor advies over werkhouding, fysieke klachten en verbeterpunten in de werkomgeving. Dit geldt natuurlijk ook voor onze vakmensen en collega's in de wijken. Werkvermogen is een belangrijk gespreksonderwerp in ontwikkelgesprekken tussen leidinggevenden en medewerkers, met focus op herstel, plezier in het werk en mentale fitheid. In 2026 staat een nieuw PMO op de planning.

### **Sterk in mijn werk**

Soms gaat het even niet zo goed, bijvoorbeeld door stress, hoge werkdruk, financiële problemen of zware mantelzorgtaken. Dan kunnen we helpen. We hebben een sterk netwerk van professionals in verschillende vakgebieden waar we op kunnen rekenen. Voor de thuiswerkplek bieden we vanuit onze Arbo verantwoordelijkheid, op verzoek, een laptop, extra beeldscherm, apart toetsenbord, draadloze muis en een in hoogte verstelbare stoel aan. We besteden veel aandacht aan leren en ontwikkelen om onze wendbaarheid te vergroten. Niets is vervelender dan het gevoel hebben dat je niet meer kunt bijbenen, of dat nu op kennis- of vaardigheidsgebied is. We zetten extra in op het vergroten van digitale vaardigheden en veilig werken om cybercriminaliteit te voorkomen.

Als de AOW-leeftijd in zicht komt, kunnen medewerkers deelnemen aan het generatiepact. Naast de cao-regeling heeft Domijn een eigen regeling. Hiermee kunnen medewerkers al 10 jaar voor hun AOW-leeftijd deelnemen, voor maximaal 2,5 jaar.

### **Verzuim en re-integratie**

We verwijzen hier naar het bestuursverslag pagina 43.

**Arbeidsomstandigheden en arboprotocolen**

Wij hebben een arbocommissie die zorgt voor goede arbeidsomstandigheden en veiligheid binnen Domijn. De commissie bestaat uit leden van de OR, de preventiemedewerker en het hoofd BHV. De arbocommissie adviseert de directeur-bestuurder en OR over alle arbo-aangelegenheden. In 2025 is er 1 bedrijfsongeval gemeld.

**Beloningsmaatstaven (loonkloof en totale beloning) (S1-16)**

Als medewerkers vinden dat we geen gelijke kansen bieden of dat er een loonkloof is tussen mannen en vrouwen, moeten we uitleg geven. Dat wordt straks ook wettelijk geregeld. We waarderen onze functies volgens de CATS-systematiek, die onderdeel is van de CAO Woondiensten. We werken met generieke rolprofielen, gebaseerd op de aard van het werk, de rol naar de klant (huurder/collega/stakeholder), de rol naar de organisatie en probleemoplossend vermogen. Alle medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten en binnen Domijn maken we geen verschil in beloning op basis van geslacht. Om dit te bewijzen, hebben we de uurlozen berekend voor functieschalen met minimaal 15 mensen per groep. Het gemiddelde uurloon van mannen ligt iets hoger dan dat van vrouwen, maar dit verschil komt door de leeftijdsverschillen.

## Overzicht medewerkers per schaal 2025

Schaal	Geslacht	Aantal medewerkers	Gemiddelde leeftijd	Gemiddeld uurloon
F	man	23	50	€ 25,05
	vrouw	17	46	€ 23,48
G	man	28	48	€ 27,18
	vrouw	24	47	€ 26,72
H	man	15	46	€ 29,57
	vrouw	18	43	€ 28,87
I	man	23	48	€ 33,58
	vrouw	18	42	€ 32,36

*\*In verband met herleidbaarheid zijn enkel groepen met minimaal 15 medewerkers getoond.*

Het gemiddelde totale beloningsniveau van onze vrouwelijke medewerkers is 2,07% procent minder dan het gemiddelde beloningsniveau van de mannelijke medewerkers. Dit komt vooral doordat mannen gemiddeld 3 jaar ouder zijn en daardoor meer ervaringsjaren hebben. Wat leidt tot een hogere beloning.

## Consumenten en eindgebruikers (ESRS S4)

### Beleid voor consumenten en eindgebruikers (S4-1)

Iedereen verdient een gezond en duurzaam thuis. Dat is de kern van ons OndernemingsDoen 2024–2028. Daarin staat wat we willen bereiken en waar we voor staan. Onze doelen, gebaseerd op de Sustainable Development Goals (SDG's), gaan verder dan alleen huisvesting. We zetten ons ook in voor gezondheid en welzijn, armoedebestrijding en duurzame steden en sterke gemeenschappen.

We focussen op beschikbaarheid en betaalbaarheid. Ons beleid richt zich op doorstroming, voorrangregels, toewijzingen, huurbeleid en de middeninkomens. Deze thema's vormen de basis van onze (meer-)jaarlijkse prestatieafspraken met gemeentes en huurdersorganisaties. Zo zorgen we samen voor effectief woonbeleid.

### Processen om met consumenten en eindgebruikers te overleggen over impacts (S4-2)

Iedereen telt mee en heeft recht op een gezond, duurzaam thuis! Samen werken we aan voldoende, duurzame en betaalbare woningen. Dit doen we in overleg met huurders en partners. We organiseren gesprekken op verschillende manieren, zodat iedereen kan meedenken en meepraten.

### Prestatieafspraken

We maken samen met de gemeente en huurdersorganisaties (meer-)jaarlijkse prestatieafspraken om ons woonbeleid goed uit te voeren. De huurdersorganisaties vertegenwoordigen de belangen van huurders. Zo sluiten onze plannen beter aan op hun wensen. Hun betrokkenheid zorgt voor draagvlak en een succesvolle uitvoering. We evalueren jaarlijks de resultaten en bepalen samen de speerpunten voor de volgende prestatieafspraken.

### **De formele rol van huurdersorganisaties**

De Woningwet en de Overlegwet bepalen de formele rol van huurdersorganisaties. Zij mogen advies geven en meebeslissen over beleidsvoorstellen die huurders direct raken, zoals huurverhogingen, renovaties en onderhoud. Zo blijven huurdersbelangen altijd onderdeel van ons woonbeleid.

### **Slim wonen? Zo doe je dat!**

Steeds meer van onze huurders wonen in een duurzame woning. Dat is natuurlijk superfijn: goed geïsoleerd, slimme installaties en vaak zonnepanelen op het dak. Maar zo'n woning vraagt ook om andere kennis en ander gedrag. Niet alleen technisch – hoe werkt een installatie, hoe onderhoud je deze, wat doe je bij een storing? – maar ook in het dagelijks gebruik. Het energieverbruik, comfort en binnenklimaat worden namelijk voor een belangrijk deel bepaald door hoe bewoners met de woning omgaan. Denk aan anders ventileren, slimmer verwarmen en bewust omgaan met energie.

Daar willen we onze huurders beter bij ondersteunen. We willen dat zij begrijpen hoe hun woning werkt én weten wat ze zelf kunnen doen om er duurzaam én comfortabel te wonen.

### **Daarom is er nu een werkgroep 'Slim wonen'**

We willen onze huurders beter voorlichten én onze collega's goed voorbereiden. Want pas als wij zelf goed begrijpen hoe alles werkt, kunnen we huurders goed helpen.

### **Wat gaan we doen?**

Slim wonen is een breed thema. Het gaat zowel om onze eigen kennis als om het gedrag van huurders. We pakken dit stap voor stap aan en starten met drie onderdelen waar we nu al impact kunnen maken.

#### **1. Kennisniveau van collega's verhogen**

We beginnen bij onszelf. Of je nu verhuurconsulent, vakman, technisch consulent bent of huurders telefonisch te woord staat: iedere collega moet op elk moment de juiste informatie kunnen geven en vragen goed kunnen beantwoorden.

#### **2. (Meer) voorlichtingsmateriaal voor huurders ontwikkelen**

We willen huurders duidelijke en begrijpelijke informatie bieden. Denk aan:

- Folders per complex met uitleg over de aanwezige installaties.
- Het verzamelen van bestaande handleidingen op één centrale plek.
- Instructievideo's waarin installaties helder worden uitgelegd.

Voor de nieuwe woningen op Varvik-Diekman hebben we hiervoor al een eerste brochure ontwikkeld.

#### **3. Niveaus van voorlichting bepalen en koppelen aan complexen**

Niet elk complex is hetzelfde. Daarom brengen we in kaart:

- Welke voorlichting waar nodig is.
- Hoe we dit koppelen aan specifieke woningen of complexen.

Zo ontvangt iedere bewoner precies de informatie die past bij de woning én de situatie.

### **In en om het huis**

Naast het beleidsmatige contact hebben we dagelijks 1-op-1 contact met onze huurders. Veel van onze collega's zijn regelmatig in de wijk of komen bij huurders thuis. Denk aan onze consulenten wonen, die nieuwe huurders verwelkomen en de sleutels overhandigen. Onze klantenservice medewerkers, die langsgaan bij oudere huurders met vragen. Onze wijkbeheerders, die buurtrondes doen en in gesprek gaan bij overlast. Of onze vakmannen, die reparaties uitvoeren. Samen houden we onze ogen en oren open, zodat we weten wat er speelt in de wijk.

### **Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor consumenten en eindgebruikers om zorgen kenbaar te maken (S4-3)**

#### **Benaderbaar voor huurders**

Wij vinden persoonlijk contact belangrijk. In 2025 hadden we 93.355 klantencontacten. De manier waarop we contact hebben maakt niet uit. Huurders bellen het liefst en maken veel gebruik van self-servicescenario's op onze website. We hebben ook klantcontact via e-mail en aan onze balies in Enschede, Losser en Haaksbergen.

#### **Klachtenprocedure**

We maken onderscheid tussen verschillende type klachten. Enerzijds zijn er de klachten over overlast. De aanpak hiervan is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, politie, hulpverleningsinstanties en woningcorporaties. Meldingen van huurders helpen ons om samen naar een oplossing te zoeken. Anderzijds zijn er de dienstverlenende klachten, die gaan over de kwaliteit van onze service. Deze klachten pakken we op en monitoren we actief.

#### **Klachtencommissie**

Als huurders niet tevreden zijn over de afhandeling van een dienstverleningsklacht, kunnen zij de hulp inschakelen van de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente. In 2025 zijn er 12 klachten ingediend bij de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente.

#### **Huurcommissie**

Iedereen die een zelfstandige sociale huurwoning huurt, heeft toegang tot de Huurcommissie. De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. De Huurcommissie beoordeelt het geschil aan de hand van wet- en regelgeving. Daarna doen ze een uitspraak waar beide partijen zich aan moeten houden.

### **Doelen en acties ten aanzien van materiële impacts op consumenten en/of eindgebruiker (S4-4/S4-5)**

We handelen op basis van signalen die we via de verschillende kanalen van onze huurders ontvangen. In ons jaarverslag zijn onze doelen en acties beschreven.

#### **Beschikbaarheid**

Beschikbaarheid draait om het aantal woningen dat we hebben, hoe vaak woningen vrijkomen en hoe we ze toewijzen. Onze portefeuille strategie vormt hiervoor de basis. Op pagina 11 van het jaarverslag lichten we onze doelen en activiteiten op dit gebied toe.

#### **Betaalbaarheid**

We houden wonen betaalbaar door gematigde huurprijzen én woningen te verduurzamen. Zo dalen energiekosten voor huurders. Op pagina 20 lichten we onze doelen en activiteiten op het gebied van betaalbaarheid toe.

### **Wachttijden en reacties**

We streven naar een maximale zoektijd van 12 maanden voor actief woningzoekenden. Lukt dat niet, dan bieden we via de pechvogelregeling extra hulp bij het vinden van een geschikte woning. We monitoren de gemiddelde zoektijd en bespreken deze met huurdersverenigingen en gemeentes. Voor meer details zie pagina 21 van het jaarverslag.

### **Huurachterstanden**

In de prestatieafspraken hebben we afgesproken om samen te werken aan het verhelpen en voorkomen van huurachterstanden. We monitoren onder andere het aantal huisuitzettingen, de hoogte van huurachterstanden en het aantal huishoudens met een huurachterstand. Zie pagina 25 voor meer informatie.

### **Leefbaarheid**

Onze huurders staan centraal. We werken samen aan maatwerkoplossingen en verbeteren leefbaarheid met partners, innovatie en experimenten. Op pagina 28 van het jaarverslag lichten we onze doelen en activiteiten op het gebied van leefbaarheid toe.

### **Monitoring van klachten**

In onze tertaalrapportage monitoren we het aantal en type sociale en dienstverlenende klachten gedurende het jaar. Als we een verandering zien in het type of aantal sociale klachten, nemen we de nodige maatregelen om hierop bij te sturen. Kijk voor meer informatie op pagina 29.

### **Vastgoedkwaliteit & Duurzaamheid**

Het woongenot van bewoners hangt af van de woningkwaliteit en de leefomgeving. Daarom investeren we in goede woningen en leefbare wijken. Samen met corporaties en gemeenten. Kijk hiervoor op pagina 32 van het jaarverslag.

# Bestuurlijk

## Zakelijk gedrag (ESRS G1)

### Beleid over zakelijk gedrag en bedrijfscultuur (G1-1)

#### Zakelijk gedrag

Domijn hecht veel waarde aan 'good governance', wat inhoudt dat we betrouwbaar handelen en bewust omgaan met de middelen die we hebben. We verwachten van iedereen die met ons samenwerkt dat ze eerlijk handelen. Dit is vastgelegd in verschillende documenten zoals onze integriteitscode, meldregeling en regeling nevenwerkzaamheden. Daarnaast volgen we de Governancecode voor Woningcorporaties.

Met deze documenten willen we duidelijkheid en bewustzijn creëren over wat we van onze medewerkers en samenwerkingspartners verwachten. Onbetrouwbaar handelen wordt niet getolereerd. Het gesprek over governance en betrouwbaarheid wordt op een open en respectvolle manier gevoerd. Medewerkers kunnen bij onze vertrouwenspersoon terecht als ze behoefte hebben om iets te bespreken. De vertrouwenspersoon legt jaarlijks anoniem verslag af, dat met de OR, het bestuur en de raad van commissarissen wordt gedeeld.

Verder zorgt Domijn voor heldere functiebevoegdheden via het directiestatuut, procuratiestatuut en afdelingsreglementen. Dit waarborgt functiescheiding bij het verstrekken van volmachten. Investeringsbesluiten worden beoordeeld door de onafhankelijke Concern Controller en voorgelegd aan de raad van commissarissen, waarbij de toelichting van de Controller wordt bijgevoegd.

Er is geen apart beleid voor corruptie, omkoping, dierenwelzijn of zakelijk gedrag, maar het interne beleid is beschikbaar voor medewerkers op ons intranet 'Buur'. Nieuwe medewerkers worden hierover geïnformeerd.

#### Bedrijfscultuur

In ons OndernemingsDoen 2024-2028, onder het thema 'voel je thuis', hebben we duidelijk omschreven wat onze ambitie is op het gebied van bedrijfscultuur. We zetten ons samen met huurders en partners in voor fijne woningen, straten en buurten. Iedereen draagt zijn eigen verantwoordelijkheid en we zijn altijd transparant in wat wel en niet mogelijk is. We maken dingen niet moeilijker dan nodig en denken graag mee. We houden van korte lijnen en persoonlijk contact. Dit is de basis van onze cultuur, waar de bedoeling altijd vooropstaat, niet de regelgeving.

Om een integere en open bedrijfscultuur te bevorderen, organiseert Domijn verschillende initiatieven zoals Donders mooi Domijn en de DNA Sessies.

### Beheer van relaties met leveranciers (G1-2)

#### Algemene benadering van leveranciersrelaties

Domijn werkt als professioneel opdrachtgever, waarbij samenwerking met leveranciers bewust wordt vormgegeven. Dit betekent dat wij streven naar gelijkwaardige relaties, gebaseerd op vertrouwen, transparantie en gedeelde doelstellingen. Leveranciersmanagement en contractmanagement zijn bij ons nauw verbonden: samen helpen ze om prestaties te verbeteren en waarde te creëren.

We monitoren risico's in onze toeleveringsketen actief. Dat doen we via spendanalyses, portfolio-analyses (Kraljic en Dutch Windmill), contractsegmentatie (ABC-methode) en periodieke evaluaties en audits.

Duurzaamheidsaspecten, zoals mensenrechten, milieu en eerlijke arbeidspraktijken zijn verankerd in ons beleid. Leveranciers worden geselecteerd op basis van MVO-criteria en we stimuleren het gebruik van circulaire en biobased materialen. Bij opdrachten boven €250.000 passen we Social Return on Investment (SROI) toe.

Sinds augustus 2025 heeft Domijn een separate visie op contract- en leveranciersmanagement. Deze is volledig gericht op het inkoopdoel 'Partnerschap' en op het ontwikkeldoel 'Samenwerking' uit het OndernemingsDoen 2024-2028.

### **(Sociale) Duurzaamheidscriteria bij leveranciersselectie**

Bij de selectie van leveranciers hanteren we zowel sociale als milieukundige criteria. We sturen onder andere op:

- CO<sub>2</sub>-reductie en klimaatadaptatie
- Circulariteit en gebruik van biobased materialen
- Inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt (SROI)
- Gebruik van hernieuwbare energie

Deze criteria zijn verwerkt in onze aanbestedingsstrategieën, gunningcriteria, geschiktheidseisen en prestatie-indicatoren (KPI's).

### **Strategische en tactische kenmerken**

#### **Transparantie in leveranciersrelaties**

Domijn communiceert open en eerlijk met leveranciers. Er zijn vaste contactpersonen per contract en conflicten worden constructief opgelost. Bij (nieuwe) contracten gebruiken we sinds kort ook onze kernwaarden (vertrouwen en kwaliteit) als samenwerkingsprincipes: wij zijn open, integer en loyaal. De mate waarin dat gebeurt, hangt af van het type contract. In de nabije toekomst wordt dit ook ingevoerd bij bestaande contracten.

#### **Risicobeheer in de keten**

We beheersen risico's, zoals afhankelijkheid van één leverancier, geopolitieke invloeden en de impact op onze processen steeds beter. Dit doen we via segmentatie, realtime spendanalyses en actief contractbeheer. Inkoopteams combineren inkoopexpertise met inhoudelijke vakkennis, zodat we risico's vroeg signaleren en kunnen bijsturen.

#### **Duurzaamheid en ESG-integratie**

Domijn integreert ESG-criteria in het volledige inkoopproces. Voorbeelden zijn:

- Eisen voor MPG, BCI en CO<sub>2</sub>-uitstoot bij nieuwbouw
- Circulaire en biobased materialen bij onderhoud
- SROI en PSO-certificering bij aanbestedingen.

Onze inkoopdoelen zijn rechtstreeks afgeleid van onze ontwikkeldoelen en dragen bij aan de SDG's. Zo ondersteunt inkoop actief onze maatschappelijke ambitie.

### **Operationele kenmerken**

#### **Leveranciersselectieproces**

Het inkoopproces verloopt van behoeftebepaling tot contractering via inkoopformulieren en eventuele aanbestedingsstrategieën. Hierbij wordt gebruik van standaard formats. In

aanbestedingen krijgen leveranciers vooraf inzicht in bijvoorbeeld de gunningsmethodiek en het Programma van Eisen. Bij gunning/afwijzing ontvangen leveranciers transparante feedback over de beoordeling. En worden er, indien gewenst, nog toelichtende gesprekken gevoerd.

### Monitoring en evaluatie

We volgen leveranciersprestaties via KPI's, periodieke evaluaties en verbetergesprekken. Bij niet-naleving van afspraken zetten we verbetertrajecten of, indien nodig, exitstrategieën in. Zo blijven kwaliteit en samenwerking op peil.

### Betalingspraktijken (G1-6)

Domijn is een betrouwbare en solide samenwerkingspartner. En dit blijkt uit onze toewijding om leveranciers stipt en tijdig te betalen. Wij maken geen onderscheid tussen contractuele betalingstermijnen per partij en streven ernaar te late betalingen te voorkomen. In onze inkoopvoorwaarden hebben we de wettelijke betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur vastgelegd, tenzij we anders met de leverancier afspreken.

In 2025 was onze gemiddelde betalingstermijn 27 dagen. We hebben dus bijna alle betalingen binnen de afgesproken betalingstermijn uitgevoerd.

In 2025 is er geen sprake geweest van juridische procedures door te late betaling.

### Overzicht betalingspraktijken

	2025	2024
<b>Aantal facturen</b>	21.272	26.120
<b>Percentage betaald binnen termijn</b>	96,3%	93,4%
<b>Percentage betaald buiten termijn*</b>	3,7%	6,6%
<b>Gemiddelde betaaltermijn</b>	27	27

*\*Het 'percentage betaald buiten termijn' bevat tevens facturen waarover een geschil bestaat. In 2025 is er geen sprake geweest van juridische procedures als gevolg van laattijdige betaling.*

# Overzicht toelichtingseisen ESRS

## Grondslag

<b>ESRS-2</b>	<b>Kenmerken van duurzaamheidsverslaggeving</b>	<b>Pagina</b>
<b>BP-1</b>	Algemene grondslag voor het opstellen van duurzaamheidsverklaringen	110
<b>BP-2</b>	Rapportage over specifieke omstandigheden	110
<b>GOV-1</b>	De rol van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen	51
<b>GOV-2</b>	Informatie verschaft aan en omgang met duurzaamheidsthema's door bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen	111
<b>GOV-3</b>	Integratie van duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen	65
<b>GOV-5</b>	Risicobeheersing en interne controles voor duurzaamheidsrapportage	111
<b>SBM-1</b>	Strategie, businessmodel en waardeketen	111
<b>SBM-2</b>	Belangen en opvattingen van stakeholders	113
<b>IRO-1</b>	Beschrijving van processen om materiële impacts, risico en kansen in kaart te brengen en te analyseren	113
<b>IRO-2</b>	Rapportage-eisen in ESRS opgenomen in de duurzaamheidsverklaringen van de onderneming	114

## Klimaat

<b>ESRS-E1</b>	<b>Klimaatverandering</b>	<b>Pagina</b>
<b>E1-1</b>	Transitieplan voor klimaatmigratie	115
<b>E1-2</b>	Beleid ten aanzien van klimaatmitigatie en klimaatadaptie	115
<b>E1-3</b>	Maatregelen en middelen wat betreft beleid ten aanzien van klimaatverandering	116
<b>E1-4</b>	Doelen inzake klimaatmitigatie en klimaatadaptie	115
<b>E1-5</b>	Energieverbruik en energiemix	116
<b>E1-6</b>	Bruto scope 1-,2-, 3-emissies en totale broeikasgasemissies	117

<b>ESRS-E5</b>	<b>Materiaalgebruik en circulaire economie</b>	<b>Pagina</b>
<b>E5-1</b>	Beleid ten aanzien van materiaalgebruik en circulaire economie	118
<b>E5-2</b>	Beleid en middelen inzake materiaalgebruik en circulaire economie	119
<b>E5-3</b>	Doelen wat betreft materiaalgebruik en circulaire economie	120
<b>E5-4</b>	Materiaalinstromen	121
<b>E5-5</b>	Materiaaluitstromen	122

## Sociaal

<b>ESRS-S1</b>	<b>Eigen medewerkers</b>	<b>Pagina</b>
<b>S1-1</b>	Beleid ten aanzien van eigen personeel	123
<b>S1-2</b>	Processen om met eigen werknemers en werknemersvertegenwoordigers te overleggen over impacts	123
<b>S1-3</b>	Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor eigen werknemers om zorgen kenbaar te maken	123
<b>S1-4</b>	Acteren op materiële impacts op eigen personeel, en benaderingen om wat eigen personeel betreft materiële risico's te mitigeren en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen	124

<b>S1-5</b>	Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen	125
<b>S1-6</b>	Kenmerken van de werknemers van de onderneming	125
<b>S1-7</b>	Kenmerken van medewerkers niet in loondienst onder het eigen personeel van de onderneming	126
<b>S1-8</b>	Cao-dekkingsgraad en sociale dialoog	126
<b>S1-9</b>	Diversiteitsmaatstaven	127
<b>S1-10</b>	Leefbare lonen	126
<b>S1-11</b>	Sociale bescherming	127
<b>S1-12</b>	Mensen met een beperking	127
<b>S1-14</b>	Veiligheids- en gezondheidsmaatstaven	128
<b>S1-15</b>	Maatstaven voor werk-privébalans	126
<b>S1-16</b>	Beloningsmaatstaven (loonkloof en totale beloning)	129

<b>ESRS-S4</b>	<b>Consumenten en eindgebruikers</b>	<b>Pagina</b>
<b>S4-1</b>	Beleid ten aanzien van consumenten en eindgebruikers	130
<b>S4-2</b>	Processen om met consumenten en eindgebruikers te overleggen over impacts	130
<b>S4-3</b>	Herstelprocessen voor negatieve impacts en kanalen voor consumenten en eindgebruikers om zorgen kenbaar te maken	132
<b>S4-4</b>	Acteren op materiële impacts op consumenten en/of eindgebruikers en benaderingen om met betrekking tot consumenten en eindgebruikers materiële risico's te beheersen en materiële kansen te benutten, en de effectiviteit van die maatregelen	132
<b>S4-5</b>	Doelen wat betreft het beheersen van materiële negatieve impacts, het bevorderen van positieve impacts en het beheersen van materiële risico's en kansen	132

## Governance

<b>ESRS-G1</b>	<b>Zakelijk gedrag</b>	<b>Pagina</b>
<b>G1-1</b>	Beleid ten aanzien van zakelijk gedrag en bedrijfscultuur	134
<b>G1-2</b>	Beheer van relaties met leveranciers	134
<b>G1-6</b>	Betalingspraktijken	136





# Jaarrekening 2025



**WONINGSTICHTING DOMIJN  
TE ENSCHEDE**

Concept rapport inzake jaarstukken 2025

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Balans na resultaatbestemming	144
2	Winst-en-verliesrekening over 2025 (bedragen x € 1.000)	146
3	Kasstroomoverzicht 2025 (bedragen x € 1.000)	147
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	150
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	153
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	162
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	166
8	Toelichting op de balans per 31 december 2025	167
9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	191
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	199

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2025**  
**Winst-en-verliesrekening over 2025**  
**Kasstroomoverzicht 2025**  
**Toelichting op de balans per 31 december 2025**  
**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025**  
**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**  
**WNT-verantwoording 2025 Woningstichting Domijn**

## 1 BALANS NA RESULTAATBESTEMMING

(Bedragen x € 1.000)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.017.743	1.948.032
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	224.972	222.789
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.484	16.899
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.403	825
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.262.601	2.188.545
<b>Materiële vaste activa (2)</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.953	6.806
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
Andere deelnemingen	6.141	6.286
Leningen u/g	25	38
Totaal van financiële vaste activa	6.166	6.324
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	2.274.721	2.201.675
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden (4)</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.685	3.170
Overige voorraden	869	848
Totaal van voorraden	3.555	4.018
<b>Vorderingen (5)</b>		
Huurdebiteuren	483	1.740
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.775	2.162
Overige vorderingen	173	115
Overlopende activa	2.291	3.481
Totaal van vorderingen	5.723	7.498
<b>Liquide middelen (6)</b>	946	1.612
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	2.284.945	2.214.803

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(7)</b>	
Herwaarderingsreserve	1.120.096	1.095.926
Overige reserves	440.520	419.881
Totaal van eigen vermogen	<u>1.560.616</u>	<u>1.515.808</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>(8)</b>	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	54.781	69.323
Latente belastingverplichtingen	4.578	1.426
Overige voorzieningen	1.051	697
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>	<u>60.411</u>	<u>71.446</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(9)</b>	
Schulden aan overheid	10.750	10.750
Schulden aan banken	581.667	524.886
Overige langlopende schulden	6.666	6.839
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.396	15.837
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<u>614.479</u>	<u>558.312</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(10)</b>	
Schulden aan banken (rekening courant BNG)	8.522	-
Schulden aan banken	18.392	37.339
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.368	14.666
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.235	5.017
Overige schulden	208	212
Overlopende passiva	12.715	12.005
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<u>49.440</u>	<u>69.238</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>2.284.945</u></u>	<u><u>2.214.803</u></u>

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025 (BEDRAGEN X € 1.000)

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	117.404	112.364
Opbrengsten servicecontracten	(12)	8.354	7.676
Lasten servicecontracten	(13)	-9.110	-8.550
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-9.007	-8.789
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-54.712	-50.095
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.805	-8.255
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>44.123</b>	<b>44.351</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	-	13
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>13</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	16.082	9.665
Toegerekende organisatiekosten		-366	-97
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-12.747	-6.753
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>2.969</b>	<b>2.815</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-26.172	-68.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	55.969	31.699
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	26	301
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>29.824</b>	<b>-36.903</b>
Opbrengst overige activiteiten	(22)	99	56
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>99</b>	<b>56</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(23)</b>	<b>-1.759</b>	<b>-1.629</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>(24)</b>	<b>-6.872</b>	<b>-6.629</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(25)	1	2
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	237	427
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-17.817	-16.320
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-17.579</b>	<b>-15.891</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>50.806</b>	<b>-13.817</b>
Belastingen	(28)	-6.288	-2.511
Resultaat uit deelnemingen	(29)	290	563
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>44.808</b>	<b>-15.765</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2025 (BEDRAGEN X € 1.000)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	118.144		111.021	
Vergoedingen	7.587		8.302	
Overige bedrijfsontvangsten	584		615	
Ontvangen interest	238		429	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		126.553		120.367
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-43		-46	
Betalingen aan werknemers	-20.820		-20.169	
Onderhoudsuitgaven	-46.050		-37.144	
Overige bedrijfsuitgaven	-25.938		-23.651	
Betaalde interest	-16.965		-15.445	
Overige heffingen	-334		-304	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-2.474		-2.448	
Vennootschapsbelasting	-3.749		5.750	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-116.372		-93.456
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>10.181</b>		<b>26.911</b>
transporteren		10.181		26.911

	2025		2024	
	€	€	€	
Transport		10.181		26.911
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.231		9.623	
Verkoopontvangsten grond	-		197	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van Vastgoedbelegging en MVA</i>		16.231		9.820
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-19.491		-23.496	
Verbeteruitgaven	-49.374		-63.951	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.482		-739	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.785		-539	
Investerings overig	-660		-1.601	
<i>Totaal van verwervingen van Vastgoedbeleggingen en MVA</i>		-73.792		-90.326
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	513		400	
Uitgaven verbindingen	-154		72	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		359		472
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		-57.202		-80.035
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		75.000		75.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-37.167		-26.045
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		37.833		48.955
Toename (afname) van geldmiddelen		-9.188		-4.169

	2025		2024	
	€	€	€	
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-666		-4.169	
Wijziging kortgeldmutaties	-8.522		-	
		-9.188		-4.169
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.612		5.781	
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-7.576		1.612	
		-9.188		-4.169

## **4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

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 Woningstichting Domijn, statutair gevestigd te Enschede, Hoge Bothofstraat 39, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken, dorpen en steden. Woningstichting Domijn is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Domijn betreft conform artikel 2 van de statuten: Enschede, Almelo, Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hardenberg, Hengelo (Overijssel), Hellendoorn, Hof van Twente, Holten, Losser, Berkelland, Oldenzaal, Raalte, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden.

Het KvK-nummer van Woningstichting Domijn is 06033220

### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Groepsverhoudingen**

De volgende verbindingen zijn niet geconsolideerd :

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) in deze deelnemingen of geen sprake is van overheersende zeggenschap (>50%).

Vof GOS te Enschede;	aandeel in kapitaal: 50%
Bundle Vof te Enschede;	aandeel in kapitaal: 50%

### **Financiële instrumenten**

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

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'.

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'.

Domijn kent, mede naar aanleiding van het verleden en naar aanleiding van eigen opvattingen, een zeer gematigd dan wel conservatief beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten. Dat is ook als zodanig vastgesteld in het herijkte treasury statuut 2025.

Binnen het treasurybeleid van Domijn dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten beperkt tot rentederivaten, maar geeft Domijn de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten (bijvoorbeeld contractuele renteaftspraken met geldgevers over bestaande leningen, of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting). In de voorstellen voor het afsluiten van rentederivaten dient de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond te worden.

Financiële instrumenten omvatten bij Domijn vorderingen, liquide middelen, langlopende en kortlopende schulden. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijke geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

Hedge accounting

Woningcorporatie Domijn past geen hedge accounting toe en heeft geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

### **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De jaarrekening van Domijn is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteit van de activiteiten.

## Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Domijn.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt deels gebruik gemaakt van taxaties (BOG/MOG/ZOG). De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### ***(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie***

##### *Classificatie en kwalificatie*

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

##### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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 geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woningcorporatie Domijn hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de fullversie voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt wel rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

### *Onderhoud en verbetering*

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Domijn. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

De streefhuur wordt bepaald op 100% van de maximaal redelijke huur. Daarna kijken we naar de volgende factoren:

- We toppen af op een van de aftoppingsgrenzen van passend toewijzen. Dit doen we altijd op de maximale grens van de betreffende huurcategorie en om voldoende woningen te houden in de verschillende huurprijscategorieën.
- Het percentage woningen dat per streefhuurcategorie nodig is, wordt bepaald en herijkt aan de hand van verschillende factoren; marktonderzoek, behoeften van de doelgroep, prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten.
- De streefhuur kan daarna ook nog worden aangepast om de volgende afwijkingsredenen: verhuurbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid of uitlegbaarheid.
- We hanteren voor een groot deel van onze seniorencomplexen een tweehurenbeleid. Hierdoor bieden wij ook voor hogere inkomens ruimte om een sociale huurwoning toe te wijzen. We verwachten ongeveer 80% toe te wijzen tot de eerste aftoppingsgrens en de overige 20% tot de maximale lage huurgrens.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Domijn hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De onderhoudsnorm is ingerekend op basis van de eerste 10 jaar van de meerjarenonderhoudsbegroting. De jaren 11 t/m 60 zijn berekend aan de hand van het gemiddelde van de eerste 10 jaar. De onderhoudsnorm is per eenheid bepaald.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

#### *Ongerealiseerde waardeveranderingen*

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

	<b>Ultimo 2025</b>	<b>Ultimo 2024</b>
Streefhuur	737,71	703,53
Streefhuur xx% van de maximale redelijke huur	72,09%	71,05%
Onderhoudsnorm	3.738	3.410
Beheerlasten	1.217	1.128
Discontovoet	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
Disconteringsvoet niet-DAEB	4,76%	4,70%

### *Herclassificatie*

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

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

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

### ***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 of 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 vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

#### *Vastgoed*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

## **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.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Kantoorpanden	35 jaar (lineair)
Vervoermiddelen	5 jaar (lineair)
Inventaris	10 jaar (lineair)
Automatisering	3 - 7 jaar (lineair)

#### Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

#### Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

## Financiële vaste activa

### **Deelnemingen**

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

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

#### Andere deelnemingen

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

#### Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Overige financiële vaste activa**

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat voor 2025 uit de voor Woningstichting Domijn geldende rente voor langlopende leningen (2,963%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering, te weten voor het afschrijvingspotentieel. Deze is gesaldeerd onder de post Latente Belastingverplichtingen.

De latente vpb vordering inzake de niet aftrekbare rente (ATAD) is niet gewaardeerd op de balans.

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

### *Vorderingen*

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **Vorraden**

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

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### ***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop***

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### ***Overige voorraden***

De overige voorraden (grondposities) worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling (externe taxatie) van de voorraden. De waardering van de voorraad onderhoudsmaterialen vindt plaats tegen de laatst betaalde inkooprijzen.

## **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**

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

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

Domijn vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau als zijnde het positieve verschil in waarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen of waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve is gewaardeerd tegen nominale waarde.

## Voorzieningen

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

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan de fase einde definitiefase in het besluitvormingsproces van Domijn.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. 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 minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Dit betekent dat voor deze complexen geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening wordt opgenomen

### ***Voorziening 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. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

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

## **Overige voorzieningen**

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

### Voorziening uitgestelde beloning

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand. Bij het contant maken is 3,01% (WACC) als disconteringsvoet gehanteerd. De verwachte uittredingsleeftijd is 68 jaar.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor Domijn geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling is per 1 januari 2026 ingegaan.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

### Vitaliteitsvoorziening

De vitaliteitsvoorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van de generatiepactregelingen. Werknemers ouder dan 63,5 jaar kunnen hiervan gebruik maken vanaf 3 jaar voor hun AOW-gerechtigde leeftijd. Het Generatiepact Woondiensten (CAO) is een regeling waarin werknemers in ieder geval de mogelijkheid hebben om 80% te werken van hun oorspronkelijke arbeidsduur, 90% van hun oorspronkelijk brutosalairis te ontvangen en 100% pensioen te blijven opbouwen. Daarnaast kent Domijn ook haar eigen generatiepactregeling waarin werknemers in ieder geval de mogelijkheid hebben om 60% te werken van hun oorspronkelijke arbeidsduur, 80% van hun oorspronkelijk brutosalairis te ontvangen en 100% pensioen te blijven opbouwen. Werknemers kunnen kiezen van welke regeling ze gebruik willen maken. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Domijn heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. 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, die gelijk is aan de nominale waarde.

### Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

## **6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Domijn. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% voor de DAEB tak en voor de niet-DAEB 4,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### **Lasten 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

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf Overige voorzieningen.

De 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**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

Het onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

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.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

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

De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, duurzaamheidsingrepen, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". De overheidsheffingen m.b.t. saneringssteun worden verwerkt in de periode waarop het betrekking heeft.

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

De post totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportfeuille**

De post totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportfeuille 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

## **Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 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.

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

## **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

## **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

## **Kosten omtrent 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.

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

## **Totaal van financiële baten en lasten**

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. Het toegepaste percentage bedraagt 2,72%.

## **Belastingen over de winst of het verlies**

### ***Acute belasting***

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare 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.

### ***Latente belastingen***

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Domijn heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd.

#### ***Acute vennootschapsbelasting***

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De bepaling van de latentie voor het afschrijvingspotentieel gebeurt op basis van de meest recente WOZ waardes, deze worden niet jaarlijks geïndexeerd. Toekomstige waardestijgingen worden hiermee toegerekend aan de jaren waarin ze optreden en niet aan het huidige boekjaar. Naar de mening van Domijn is dit een juistere wijze van het bepalen van de latentie voor het afschrijvingspotentieel die beter past bij het uitgangspunt van matching.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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.

## **Resultaat uit deelnemingen**

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

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Domijn.

## **Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers per afdeling/team. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal personeelsleden. De lasten zijn in de functionele winst- en verliesrekening toegerekend aan:

- Leefbaarheid
- Verhuur en beheeractiviteiten
- Onderhoudsactiviteiten
- Vastgoedbeheer en -ontwikkeling

## **7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Kortgeld bestaat uit ongeborgde financieringsfaciliteiten met een looptijd korter dan twee jaar.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 8 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(bedragen x € 1.000)

### 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 vervaardigingsprijs	1.009.286	797.696	166.597	168.473
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-67.776	-	-25.877	-
Cumulatieve herwaardering	1.006.523	1.056.263	82.068	43.806
Stand per 1 januari	<u>1.948.032</u>	<u>1.853.959</u>	<u>222.789</u>	<u>212.279</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	3.277	1.298	1.417	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	10.528	29.650	-	1.653
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	44.155	62.452	933	507
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.638	-3.560	-13.758	-1.005
Cumulatieve herwaardering mutaties bestaand bezit	-31.307	-	-451	-
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen mutaties bestaand bezit	13.778	-	9.225	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	50.758	21.554	5.211	10.143
Gerealiseerde waardeveranderingen (ORT)	-15.642	-13.516	-	-
Mutatie voorziening ORT	518	-1.426	-	-
Overboekingen naar voorraden	-578	-2.380	-531	-789
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-138	-	138	-
Totaal mutaties	<u>69.711</u>	<u>94.072</u>	<u>2.184</u>	<u>10.509</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.060.892	883.730	154.796	168.839
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-69.122	-	-16.652	-
Cumulatieve herwaarderingen	1.025.973	1.064.303	86.827	53.950
	<u>2.017.743</u>	<u>1.948.032</u>	<u>224.972</u>	<u>222.789</u>

## **Uitgangspunten marktwaarde**

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Conform het Waarderingshandboek 2025 wordt het te waarderen bezit van Domijn via drie verschillende waarderingsmodellen gewaardeerd, te weten:

- Waarderingsmodel voor woongelegenheden.
- Waarderingsmodel voor BOG, MOG en ZORG eenheden.
- Waarderingsmodel voor parkeervoorzieningen.

De woongelegenheden en de parkeervoorzieningen worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd voor de woongelegenheden en parkeervoorzieningen, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

Woongelegenheden	8,19 % (doorexpluiten) / 9,15% (uitponden)
Parkeervoorzieningen	7,99 %

### *Toepassing vrijheidsgraden*

Bij het bepalen van de marktwaarde voor de BOG, MOG en ZORG eenheden is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuurl
- Disconteringspercentage
- Exit yield

Bovenstaande parameters zijn op basis van de kennis en expertise van de taxateur bepaald.

Voor BOG/MOG/ZOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De disconteringsvoet voor BOG/MOG/ZOG wordt door de taxateur per waarderingscomplex vastgesteld. Bij de woningen en parkeergelegenheden hanteren we de disconteringsvoet conform het handboek.

Het te waarderen bezit van Domijn wordt opgedeeld in waarderingscomplexen om vervolgens per bovengenoemde waarderingsmodellen te kunnen worden gewaardeerd.

Domijn heeft elk waarderingscomplex zodanig opgesteld, dat een waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, waarbij geldt dat elk waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen.

Meer concreet betekent dit dat Domijn aansluit bij de voorgeschreven definitie in het Waarderingshandboek 2025, ofwel een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden worden gegroepeerd op gelijkheid van:

- Type vastgoed (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten- en zorgeenheden, bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed, parkeerplaatsen en garageboxen)
- Bouwperiode (veelal ingedeeld per periode van 10 jaar, bijv. bouwjaar 1960-1969, 1970-1979, enz.)
- Locatie (o.a. indeling op grond van gemeente en postcodegebied)

Daarnaast geldt de aanvullende voorwaarde dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Dit betekent dat het kan voorkomen dat een waarderingscomplex uit DAEB en niet-DAEB vastgoed bestaat.

### *Mutatie- en verkoopkans*

#### Mutatiegraad doorexploiteren

De mutatiekans is de gemiddelde kans op contractopzegging, dat wil zeggen het aantal vrijgekomen verhuureenheden door reguliere opzeggingen. Domijn maakt bij het waarderingsmodel woningen gebruik de regels conform het basishandboek. Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen in de periode 2021-2025. De mutatiekans is het totaal mutaties gedurende de vijfjaarsperiode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden. Sloop, verkoop en samenvoeging, vallen niet onder de reguliere opzeggingen.

Voor alle type verhuureenheden wordt een minimale mutatiegraad van 4% aangehouden.

#### Mutatiegraad uitponden

De mutatiekans in het geval van uitponden, kan per jaar variëren, waarbij de mutatiekans bij doorexploiteren de basis vormt. Hierbij geldt:

Jaar 1 van uitponden: indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,0%-punt op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgeponte, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.

Jaar 2 tot en met 15: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag of afslag toegepast.

Vanaf jaar 16: de mutatiekans doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag of afslag toegepast.

Bij een waarderingscomplex zonder exploitatiebeperking start het uitponden in jaar 1. Bij een waarderingscomplex met exploitatiebeperking start het uitponden in jaar 8.

### *Verkopen*

Het aantal verkopen wordt bepaald aan de hand van de geactualiseerde verkoopvijver (woningen die niet primair noodzakelijk zijn om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave, bv. grote eengezinswoningen) en de mutatiegraad per complex. Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop is 787. Gemiddeld over een periode van 5 jaar (2026 t/m 2030) worden er naar verwachting 40 woningen per jaar verkocht, waarvan gemiddeld 33 DAEB woningen en 7 niet-DAEB woningen. Naar verwachting worden er in 2026 34 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 11,9 mln. en verwachte boekwaarde van € 6,8 mln.

### *Inschakeling taxateur*

Het BOG/MOG/ZOG is in 2024 volledig getaxateerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Deze taxatie vindt elk 3 jaar plaats. In het jaar dat niet getaxateerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Domijn en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Voor het in het verslagjaar toegevoegd bezit wordt een volledige taxatie uitgevoerd.

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.

Al het onroerend goed van Domijn en haar deelnemingen is verzekerd tegen brandschade. Eventuele schade wordt vergoed tegen de werkelijk gemaakte herstelkosten. Premie wordt berekend op basis van het werkelijk aantal woningen en garages. Van onderverzekering is geen sprake.

Het bedrijfs onroerend goed is verzekerd voor de getaxeerde herbouwwaarde van € 232 miljoen. Van onderverzekering is geen sprake.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.209 (2024: 14.349) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.659 (2024: 1.697) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.327 mln (2024 € 3.257 mln).

#### *Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde*

De totale waarde van de portefeuille is met € 72 miljoen gestegen naar een waarde van € 2.243 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 3,3%.

De waardestijging is als volgt te verklaren. De stijging van de WOZ-waarde en de stijging van de gemiddelde contractduur en daling van de gemiddelde disconteringsvoet als gevolg van de validatie van het handboek zorgen voor een positief effect € 92,3 miljoen op de marktwaarde. De voorraadmutaties (veel sloop in 2025) zorgen voor een negatief effect van ongeveer € 20,3 miljoen op de marktwaarde.

#### *Ontwikkeling marktwaarde*

De marktwaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.018 miljoen. (2024: € 1.948 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 225 miljoen (2024: € 223 miljoen). De totale marktwaarde in exploitatie ultimo 2025 bedraagt € 2.243 miljoen (2024: € 2.171 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full-versie voor BOG/MOG/ZOG en voor de woningen en parkeren is gebruik gemaakt van de basisversie.

#### *Analyse van de marktwaarde*

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 20,3 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 41,8 miljoen):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 615,32 naar € 643,92. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 34,1 miljoen.

- De gemiddelde mutatiegraad woningen daalt met 0,27 procentpunt. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 21,2 miljoen.

- De leegstand is licht gestegen. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 4,2 miljoen.

- De WOZ-waardes zijn ongeveer 3,03% gestegen. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 40,6 miljoen.

- Vanwege asbestonderhoud in de MJOB is er achterstallig onderhoud opgevoerd. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 16,0 mln. Dit is verhoogd doordat de correctie van de marktwaarde van sloop via het achterstallig onderhoud heeft plaatsgevonden.

- De complex en verkooprestricties dalen. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 5,8 miljoen.

- De wijziging van de contractgegevens van BOG/MOG/ZOG heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 9,80 miljoen.

- De maximale huur heeft een positief effect op de marktwaarde van € 3,93 miljoen

- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de marktwaarde van € 0,17 miljoen.

- De waardering van sloopcomplexen geschied tegen de actuele waarde. De taxatiewaardes van 2024 zijn geïndexeerd met de gemiddelde marktwaardestijging van de woningportefeuille in 2025. De afwijking ten opzichte van de basiswaardering is gecorrigeerd via het achterstallig onderhoud.

*Mutatie validatie (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 48,1 mln.):*

- De gemiddelde disconteringsvoet van het doorexploteer scenario van woningen als gevolg van validatie van het handboek is gedaald met 1,12% punt. De gemiddelde disconteringsvoet van het uitponden scenario van woonegelegenheden als gevolg van validatie van het handboek is gedaald met 0,28% punt. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 47,5 miljoen.

- De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is gedaald van € 871,69 naar € 869,45. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 0,60 miljoen.

*Mutatie marktontwikkeling (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 2,4 mln.):*

- De macro-economische parameters zijn voordeliger dan in 2024. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 0,6 miljoen.
- De reguliere huurverhoging in 2025 en verder wordt lager verwacht dan vorig jaar. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 15,8 miljoen.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van € 869,45 naar € 968,57. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 15,1 miljoen.
- De historische leegwaardestijging is gestegen van 9,90% naar 10,45%. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,4 miljoen.
- De toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,00% naar 2,13%. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 25,9 miljoen.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is gestegen van € 1.848,21 naar € 2.005,26. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 12,5 miljoen.
- De beheerkosten en belastingen & verzekeringen per woning zijn gestegen. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 4,6 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 7,08% naar 7,26%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gestegen van 8,87% naar 9,07%. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 20,20 miljoen.
- Overige parameteraanpassingen hebben een negatief effect op de marktwaarde van € 0,50 miljoen.

### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

Omdat de doelstelling van Domijn 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 Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde ultimo 2025 is € 40 miljoen lager dan de beleidswaarde ultimo 2024. Dit betreft een waardedaling van 2,7%.

#### Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.219,3 miljoen (2024: € 1.285,1 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed € 171,2 miljoen (2024: € 176 miljoen). De totale beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.390,5 miljoen (2024: € 1.461 miljoen).

De belangrijkste oorzaken van de daling beleidswaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: € -34,3 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen (voorraad)verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: € 45,8 mln.):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 615,32 naar € 643,92. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 53,2 mln.
- De gemiddelde mutatiegraad woningen daalt met 0,27 procentpunt. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 3,0 mln.
- Er wordt rekening gehouden met een verbeterinvestering voor EFG-labels. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 0,1 mln.
- De gemiddelde maximale huur heeft een positief effect op de beleidswaarde bedraagt € 2,3 mln.
- De leegstand is licht gestegen. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,9 mln.
- De wijziging in contractgegevens van de BOG/MOG/ZOG heeft een negatieve impact van € 9,8 miljoen
- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de beleidswaarde van € 1,3 mln.

Mutatie validatie (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 0,1 mln.):

- De disconteringsvoet en exit yield in het handboek voor het type parkeren zijn licht gestegen. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 0,1 mln.

Mutatie marktontwikkelingen (totaal DAEB en niet-DAEB: € -0,5 mln.):

- De macro-economische parameters zijn voordeliger dan in 2024, het effect van de lagere prijsinflatie balanceert uit met het effect van lagere bouwkostenstijgingen en loonkostenstijging. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 15,9 mln.
- De reguliere huurverhoging in 2025 en verder wordt lager verwacht dan vorig jaar. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 13,1 miljoen.
- De gemiddelde markthuur per m2 voor BOG/MOG/ZOG is gestegen. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 2,2 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald met 0,80% punten. Het positief effect op de beleidswaarde bedraagt € 10,7 miljoen.
- De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie DAEB is gestegen met 0,05% en van Niet-DAEB met 0,06%. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 14,0 miljoen.
- Overige mutatie parameters beleidswaarde hebben een negatief effect op de beleidswaarde van € 1,2 miljoen.

Mutatie parameters beleidswaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 82,4 mln.):

- De huurstijging beleidswaarde is hoger dan in 2024. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 2,7 mln.
- De gemiddelde beleidshuur van DAEB woningen is gestegen van € 682,54 naar € 717,04. Voor niet-DAEB woningen is er een daling van € 1.089,48 naar € 1.088,54. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 130,1 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 3.419,43 naar € 3.711,05. De toename is het gevolg van een gewijzigde strategie naar renovatie tenzij in plaats van sloop nieuwbouw. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 171,6 mln.
- De gemiddelde beheernorm van DAEB woningen is gestegen van € 1.112,18 naar € 1.205,24 en voor niet-DAEB woningen gedaald van € 1.594,25 naar € 1.423,11. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 43,6 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen :

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaaarde 2025</b>	<b>2.017.743</b>	<b>224.972</b>	<b>2.242.715</b>
1. Beschikbaarheid	-305.467	-51.893	-357.360
1a. Beschikbaarheid (scenario)	-462.587	-64.442	-527.029
1b. Beschikbaarheid (eindwaarde)			
1c. Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	161.641	13.794	175.435
1d. Beschikbaarheid (60 jaar)	-4.521	-1.245	-5.766
2. Betaalbaarheid	-385.858	-12.451	-398.309
3. Kwaliteit	-487.991	-29.701	-517.692
3a. Kwaliteit (onderhoud)	-485.291	-29.654	-514.925
3b. Kwaliteit (EFG-labels)	-2.719	-46	-2.765
4. Beheer	-75.864	-4.932	-80.796
5. Disconteringsvoet	456.734	45.241	501.975
<b>Beleidswaarde 2025</b>	<b>1.219.297</b>	<b>171.236</b>	<b>1.390.533</b>
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaaarde 2024</b>	<b>1.948.032</b>	<b>222.789</b>	<b>2.170.821</b>
1. Beschikbaarheid	-525.549	-73.203	-598.752
1a. Beschikbaarheid (scenario)	-670.844	-85.161	-756.005
1b. Beschikbaarheid (eindwaarde)			
1c. Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	132.190	11.264	143.453
1d. Beschikbaarheid (60 jaar)	13.105	695	13.800
2. Betaalbaarheid	-263.860	-1.480	-265.340
3. Kwaliteit	-391.680	-25.919	-417.600
3a. Kwaliteit (onderhoud)	-388.839	-25.870	-414.710
3b. Kwaliteit (EFG-labels)	-2.841	-49	-2.890
4. Beheer	-54.599	-7.831	-62.430
5. Disconteringsvoet	572.728	61.594	634.322
<b>Beleidswaarde 2024</b>	<b>1.285.072</b>	<b>175.948</b>	<b>1.461.020</b>

#### Sensitiviteitsanalyse

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

#### Effect op de beleidswaarde: (x 1.000)

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 128.359
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 150.382
Mutatiegraad	1% hoger	€ 15.516
Mutatiegraad	1% lager	-€ 8.467
Beleidsuur per maand	€ 25 hoger	€ 81.654
Beleidsuur per maand	€ 25 lager	-€ 95.481
Beleidsuur per maand	€ 50 hoger	€ 159.337
Beleidsuur per maand	€ 50 lager	-€ 195.337
Maximale huur per maand	€ 25 hoger	€ 56
Maximale huur per maand	€ 25 lager	-€ 2.055
Maximale huur per maand	€ 50 hoger	€ 76
Maximale huur per maand	€ 50 lager	-€ 8.728
Beleidsonderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 54.657
Beleidsonderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 54.520
Beleidsbeheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 54.657
Beleidsbeheer per jaar	€ 100 lager	€ 54.568

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.610	9.914
Cumulatieve herwaardering	7.289	5.254
Boekwaarde per 1 januari	<u>16.899</u>	<u>15.169</u>
<i>Mutaties</i>		
Herwaarderingen	166	2.034
Teruggekochte VOV woningen	-581	-304
Totaal mutaties	<u>-415</u>	<u>1.731</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.029	9.610
Cumulatieve herwaarderingen	7.455	7.289
Boekwaarde per 31 december	<u>16.484</u>	<u>16.899</u>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Koopgarant</b>	<b>Koopgarant</b>
Aantal verhuureenheden 1 januari	71	74
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	5	3
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>66</u>	<u>71</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 20%. Daarnaast heeft Woningcorporatie Domijn een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningcorporatie Domijn in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 2,5% tot 50%.

De waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt aan de hand van de actuele taxatierapporten bij mutatie. Op deze actuele waarden wordt de overeengekomen korting in mindering gebracht. Voor de waardering van VOV woningen die niet hebben gemuteerd in 2025 wordt aansluiting gelegd met taxatierapporten van vergelijkbare woningen die gemuteerd zijn in 2025. Indien die niet aanwezig zijn vindt afstemming plaats met de meest recente gegevens zoals WOZ-waarden.

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.774	72.551
Cumulatieve waardeveranderingen	-70.949	-45.117
Boekwaarde per 1 januari	<u>825</u>	<u>27.434</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	37.236	24.482
Cumulatieve aanschafwaarde opgeleverde projecten	-395	-28.531
Overheveling van/naar voorziening onrendabele toppen	-15.060	34.576
Cumulatieve waardeveranderingen opgeleverde projecten	395	28.531
Waarderingsverschillen	-9.071	-54.364
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-10.528	-31.303
Totaal mutaties	<u>2.578</u>	<u>-26.609</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	83.027	71.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-79.625	-70.949
	<u>3.403</u>	<u>825</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 635.135 (2024 : € 990.182) aan bouwrente geactiveerd.

## 2 Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	47.825	46.206
Cumulatieve herwaardering	-1.711	-1.711
Cumulatieve afschrijvingen	-39.307	-37.771
Boekwaarde per 1 januari	<u>6.806</u>	<u>6.724</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	706	1.619
Desinvesteringen	-17	-
Afschrijvingen	-1.543	-1.537
Totaal mutaties	<u>-853</u>	<u>82</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	48.514	47.825
Cumulatieve herwaardering	-1.711	-1.711
Cumulatieve afschrijvingen	-40.850	-39.307
	<u>5.953</u>	<u>6.806</u>

### *Ongerealiseerde waardeveranderingen*

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

- Bedrijfsgebouwen: 35 jaar;
- Automatisering: 3-7 jaar;
- Vervoermiddelen: 5 jaar;
- Inventaris kantoor: 10 jaar

### 3. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Andere deelneminger	Leningen u/ g	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	6.286	38	6.324
Aflossingen	-	-13	-13
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	290	-	290
Dividend deelnemingen	-500	-	-500
Kapitaalstorting	65	-	65
Stand per 31 december 2025	<u>6.141</u>	<u>25</u>	<u>6.166</u>
Cum. Waardeverminderingen 31-12-2025	356	-	356
Cum. Onger. Herwaardering 31-12-2025	-	-	-

Deze cumulatieve waardeveranderingen hebben betrekking op het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van het pand binnen de VOF GOS

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Andere deelnemingen</b>		
VOF GOS te Enschede (50%)	6.058	6.237
Bundle VOF te Enschede (50%)	83	49
	<u>6.141</u>	<u>6.286</u>

	2025	2024
	€	€
<i>VOF GOS</i>		
Stand per 1 januari	6.237	6.043
Aandeel in het resultaat	321	594
Dividend	-500	-400
Stand per 31 december	<u>6.058</u>	<u>6.237</u>

Het eigen vermogen ultimo 2025 op basis van historische kostprijs bedraagt € 12,116 mln. Het voorlopig resultaat 2025 bedraagt € 0,6 mln.

#### *Bundle VOF*

Stand per 1 januari	49	-
Aandeel in het resultaat	-31	-31
Aandeel in rechtstreekse vermogensmutaties	65	80
Stand per 31 december	<u>83</u>	<u>49</u>

Bundle Vof Enschede is opgericht op 27 november 2023. De eerste kapitaalstorting heeft in augustus 2024 plaatsgevonden.

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

	2025	2024
	€	€
<i>Latentie activa ten dienste van de exploitatie</i>		
Stand per 1 januari	-	10
Vorming / vrijval	-	-10
Stand per 31 december	-	-
<i>Latentie jubileumvoorziening</i>		
Stand per 1 januari	-	9
Vorming / vrijval	-	-9
Stand per 31 december	-	-
<i>Latentie afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	-	5.430
Vorming / vrijval	-	-5.430
Stand per 31 december	-	-
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Leningen u/g</b>		
Leningen derden	25	38

In 2012 is er een lineaire lening verstrekt van € 250.000 (inzake huurkoopverplichting) met een looptijd van 20 jaar (jaarlijkse aflossing van € 12.500) en een rentepercentage van 3,5% aan Stichting Huize Heilige Hubertus. Hiervoor heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedkeuring verleend.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.685	3.170
----------------------------------	-------	-------

In totaal zijn er per ultimo 2025 11 woningen (2024: 15 woningen) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze woningen binnen een jaar worden verkocht.

#### Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	312	291
Voorraad grondposities	557	557
Boekwaarde per 31 december	869	848

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De boekwaarde van de voorraad grondposities die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere opbrengstwaarde bedraagt € 557.000 (2024: € 557.000). De boekwaarde is gebaseerd op een extern uitgevoerde toetsing van de waardering (marktwaarde) van gronden ultimo boekjaar.

## 5. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	1.942	3.063
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.458	-1.323
Totaal	<u>483</u>	<u>1.740</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,40% van de nettojaarhuur (2024: 1,06%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.323	1.844
Dotatie	265	40
Afboeking in het boekjaar	-130	-561
Stand per 31 december	<u>1.458</u>	<u>1.323</u>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Te vorderen vennootschapsbelasting</i>		
Te vorderen vennootschapsbelasting jaar 2024 en 2025	<u>2.775</u>	<u>2.162</u>

### Overige vorderingen

Overige vorderingen	<u>173</u>	<u>115</u>
---------------------	------------	------------

### Overlopende activa

Overige overlopende activa	162	785
Vooruitbetaalde posten	1.002	1.773
Nog te verrekenen servicekosten	1.128	924
	<u>2.291</u>	<u>3.481</u>

## 6. Liquide middelen

Bank (saldo alle banken)	-	1.603
Bank (Rabobank en ING)	937	-
Kas	9	10
	<u>946</u>	<u>1.612</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking en zijn terstond opeisbaar.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.025.975	1.006.523
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	86.827	82.068
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.294	7.335
	<u>1.120.096</u>	<u>1.095.926</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2024	1.037.692	78.103	5.095	1.120.889
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.317	-	-	-3.317
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	83.211	14.368	2.240	99.819
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-173.515	-10.772	-	-184.287
Overige mutaties	62.452	371	-	62.823
Stand per 31 december 2024	<u>1.006.523</u>	<u>82.068</u>	<u>7.335</u>	<u>1.095.926</u>
Stand per 1 januari 2025	1.006.523	82.068	7.335	1.095.926
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.457	-2.685	-587	-8.729
Realisatie uit hoofde van sloop	-12.907	-46	-	-12.953
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	75.106	10.537	772	86.415
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-80.376	-3.360	-227	-83.963
Herclassificaties	-1.044	-481	-	-1.525
Overige mutaties	44.131	794	-	44.925
Stand per 31 december 2025	<u>1.025.975</u>	<u>86.827</u>	<u>7.294</u>	<u>1.120.096</u>

De post Overige mutaties heeft met name betrekking op na-investeringen vanuit renovatie- en verduurzamingsprojecten en woningverbeteringen.

	2025	2024
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	419.881	410.684
Resultaatbestemming boekjaar	44.808	-15.765
	<u>464.689</u>	<u>394.920</u>
Mutatie herwaarderingsreserve	-24.170	24.961
Stand per 31 december	<u>440.520</u>	<u>419.881</u>
Voorstel resultaatbestemming		

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 44.808.150,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen van Domijn.

## 8. Voorzieningen

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

Stand per 1 januari	69.323	36.172
Dotatie	25.604	53.647
Onttrekking	-40.146	-20.497
Stand per 31 december	<u>54.781</u>	<u>69.323</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 54.781.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

## Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	1.426	7.580
Overheveling van FVA en vlottende activa	-	-5.763
Vorming/onttrekking	3.152	-390
Stand per 31 december	<u>4.578</u>	<u>1.426</u>

De voorziening bestaat uit de volgende latenties : MVA woningen VOV (passieve latentie met een nominale waarde van € 350.000,-), afschrijvingspotentieel (actieve latentie met een nominale waarde van € 10.982.000,-), jubileumvoorziening (actieve latentie met een nominale waarde van € 101.000,-), voorziening groot onderhoud (passieve latentie met een nominale waarde van € 30.000.000,-) en de te verwachten MIA subsidie (actieve latentie met een nominale waarde van € 1.635.000,-). De niet aftrekbare rente (ATAD) is niet gewaardeerd op de balans. Deze rente is ultimo 2025 opgelopen tot 58 mln.

## Overige voorzieningen

	2025	2024
	€	€
<i>Overige voorzieningen</i>		
Stand per 1 januari	697	651
Dotatie	384	105
Onttrekking	-30	-60
Stand per 31 december	<u>1.051</u>	<u>697</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumverplichtingen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 50.300 (2024: € 45.400) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 9.600 (2024: € 16.700) na vijf jaar.

Naast de jubileumverplichting is binnen de overige voorzieningen ook de vitaliteitsvoorziening (€ 324.000,-) opgenomen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 9.000,- binnen één jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 315.000,- binnen 1 en 5 jaar.

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	19.272	8.522	10.750	-
Schulden aan banken (aflossingsverplichting)	599.886	18.219	41.936	539.731
Agio lening Vestia	6.839	173	700	5.966
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.396	-	15.396	-
	<u>641.392</u>	<u>26.914</u>	<u>68.782</u>	<u>545.697</u>

## Schulden aan overheid

	2025	2024
	€	€
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	10.750	10.750
Stand per 31 december	<u>10.750</u>	<u>10.750</u>

## Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen aan banken voor leningen van Woningcorporatie Domijn is als volgt:

### Schulden aan banken

	2025	2024
	€	€
<i>Leningen aan banken</i>		
Stand per 1 januari	524.886	487.045
Nieuwe leningen	75.000	75.000
Correctie aflossingverplichting vorig boekjaar	-	8
Stand per 31 december	599.886	562.053
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-18.219	-37.167
Langlopend deel per 31 december	<u>581.667</u>	<u>524.886</u>

De toename van de totale leningenportefeuille heeft te maken met een hogere financieringsbehoefte door een groter aantal projecten in ontwikkeling en hogere verduurzamingsopgave.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2025 € 616,552 miljoen (2024: € 670,094 miljoen). De daling van de marktwaarde heeft te maken met de gestegen rente wat zorgt voor een minder negatieve marktwaarde van de leningen.

De marktwaarde van de leningen is gewaardeerd per 31 december 2025 en is bepaald tegen SWAP curves per 31 december 2025 (laatste werkdag 2025). Deze curves zijn gehanteerd zonder liquiditeitsopslagen. De lening met een variabele hoofdsom is gewaardeerd tegen de 1-maandscurve, alle overige leningen zijn gewaardeerd tegen de 6-maandscurve.

#### Leningruil Vestia

Domijn heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 4.840.547,- met een niet marktconforme rente van 4,86% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 4.840.547,-, een looptijd van 40 jaar en een vaste marktconforme rente van 0,535%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12.361.272,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de Vestia lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten

#### Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 610,6 mln (2024: € 572,8 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### Borging WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2025 heeft Domijn een obligo van € 15,673 mln. (2024: € 14,401 mln.) van door het WSW verstrekte borgstellingen.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt 2,963% (2024 : 2,946%)

Rentepercentages	x € 1.000	Renteherziening	x € 1.000	Resterende looptijd	x € 1.000
Roll-over	15.000	1 tot 3 maand	-	< 1 jaar	16.485
0% - 1%	59.307	3 maand tot 6 maand	10.000	van 1 tot 5 jaar	54.420
1% - 2%	79.420	6 maand tot 1 jaar	15.000	van 5 tot 10 jaar	110.579
2% - 3%	155.351	1 tot 5 jaar	37.807	van 10 tot 15 jaar	90.924
3% - 4%	149.745	5 tot 10 jaar	588	van 15 tot 20 jaar	15.588
4% - 5%	146.734	> 10 jaar	-	> 20 jaar	322.641
5% - 6%	5.079	geen	547.242		
> 6%	-				
	<b>610.636</b>		<b>610.636</b>		<b>610.636</b>

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Vastrentende leningen	534.636	496.803
Variabelrentende leningen	15.000	15.000
Basisrenteleningen	61.000	61.000
Stand per 31 december	<b>610.636</b>	<b>572.803</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,963% (2024: 2,946%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de afgesproken looptijden voor Domijn tussen de 3 en 5 jaar liggen. Na deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 10 en 24 basispunten. De variabelrentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,48%.

	2025	2024
	€	€
<i>Overige langlopende schulden</i>		
Stand per 1 januari	7.011	7.182
Aflossing	-172	-171
Stand per 31 december	6.839	7.011
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-173	-172
Langlopend deel per 31 december	<b>6.666</b>	<b>6.839</b>

Dit betreft de agio inzake de leningruil met Vestia. Deze agio valt in 36 jaar vrij.

## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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.

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2025	2024
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.837	14.407
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-581	-304
Opwaarderingen	140	1.733
Stand per 31 december	15.396	15.837
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.255	14.103
Vermeerderingen / verminderingen	140	1.733
Langlopend deel per 31 december	15.396	15.837

Gedurende 2025 zijn er geen woningen (2024: geen woningen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 0 (2024: € 0,-).

## 10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Schulden aan banken</b>		
Schulden aan banken (rekening courant BNG)	8.522	-
Schulden aan banken (aflossingsverplichting)	18.219	37.167
Agio lening Vestia	173	172
	26.914	37.339

Woningcorporatie Domijn heeft bij Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) een kredietfaciliteit ter grootte van € 8 miljoen (2024: € 8 miljoen). Deze is tijdelijk tot en met 9 januari 2026 verhoogd naar € 11,0 mln. Op balansdatum is voor € 8,5 mln (2024: € 0,0 mln.) van deze faciliteit gebruikt.

## Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	5.368	14.666
---------------------------	-------	--------

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Omzetbelasting en loonheffing	<u>4.235</u>	<u>5.017</u>
<b>Overige schulden</b>		
Overige schulden	<u>208</u>	<u>212</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Overige overlopende passiva	2.179	2.699
Nog te verrekenen servicekosten	964	1.150
Vooruitontvangen huren	1.245	907
Niet vervallen rente	<u>8.327</u>	<u>7.249</u>
	<u>12.715</u>	<u>12.005</u>

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Domijn, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Domijn om deze risico's te beperken is als volgt.

#### *Kredietrisico*

Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling loopt bedraagt € 2,1 mln., bestaande uit huurdebiteuren ad € 1,9 mln en overige vorderingen ad € 0,2 mln. Woningstichting Domijn maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Domijn handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

#### *Liquiditeitsrisico*

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de toegelaten instelling te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft zodat de toegelaten instelling steeds aan de gestelde leningconvenanten kan blijven voldoen. Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de toegelaten instelling geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de toegelaten instelling het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

#### *Valutarisico*

Woningstichting Domijn loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

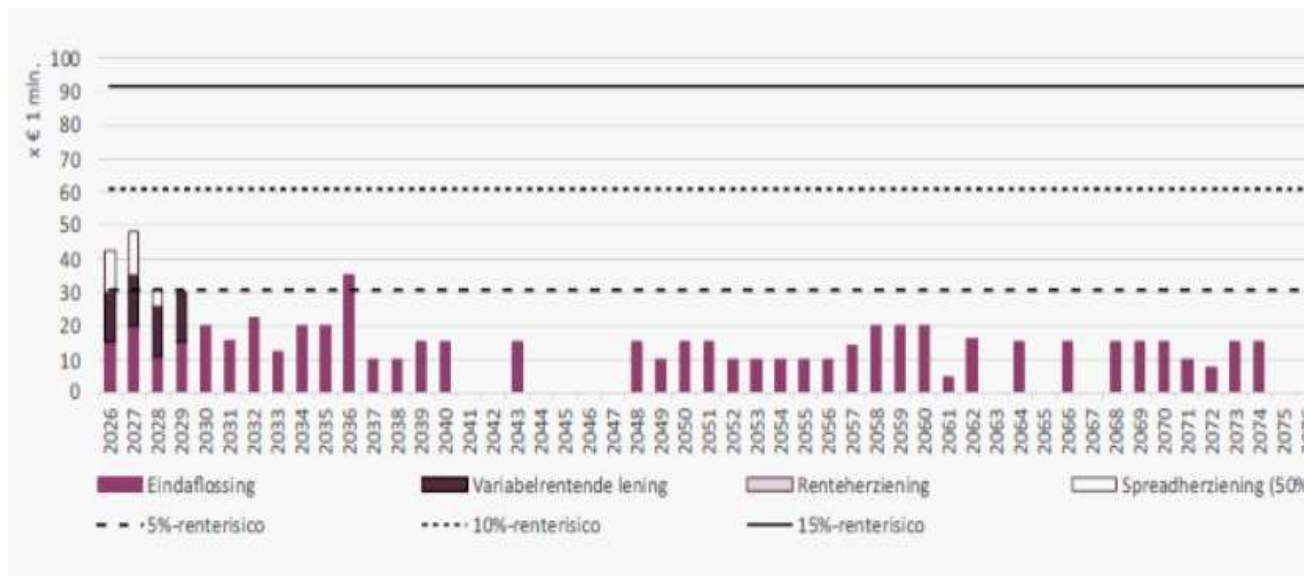
#### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

Het renterisico blijft in alle jaren beneden de 15%-norm. Daarnaast is het renterisico in alle jaren beneden 10% van het schuldrestant per eind december 2025. In de eerste jaren is het relatief hoge renterisico met name het gevolg van het renterisico van de lening met variabele hoofdsom, dat voor 100% van deze lening wordt opgenomen, ongeacht de benutting ervan. Daarnaast zijn er de komende jaren relatief veel eindaflossingen.

Vanaf 2026 kent de leningenportefeuille van Domijn een grote mate van spreiding waardoor er ruim voldoende mogelijkheden zijn bij het opnieuw vastleggen van een rentevast periode van een lening of het aflossen van een nieuw aan te trekken lening.

### Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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



### Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	380.852	386.980
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	200.364	170.485
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	18.670	4.588
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	0	0
Overige	10.750	10.750
<b>Totale stand leningen per 31-12</b>	<b>610.636</b>	<b>572.803</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de BNG bank en de Nederlandse Waterschapsbank. De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd. Gezien de omvang van de overige kredietverstrekkingen is het risico beperkt.

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

### *WSW obligoverplichting*

Domijn heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 15.673.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Domijn.

### *Bankgarantie saneringskosten grond Deurningerstraat*

Domijn heeft een bankgarantie afgegeven aan Stichting Deurningerstraat Vastgoed voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de toekomstige saneringswerkzaamheden (bodemverontreiniging/asbest) behorend bij de verkoop van de Deurningerstraat 4, 6, 6a, 6b te Enschede, zulks tot ten hoogste € 100.000. Domijn zal deze bankgarantie aan moeten houden tot 2034.

### *Aansprakelijkheid m.b.t deelname in VOF's*

Domijn heeft deelnemingen in de VOF GOS en in VOF Bundle. Voor alle verplichtingen die door deze VOF's zijn/worden aangegaan is Domijn hoofdelijk aansprakelijk.

### *Wet Ketten Aansprakelijkheid*

Domijn betaalt de BTW over de aan haar geleverde onderhouds- en nieuwbouwwerkzaamheden rechtstreeks aan de fiscus. Het deel van de genoemde kosten dat betrekking heeft op loonbelasting en sociale verzekeringen wordt gestort op geblokkeerde rekening van de bedrijven. Van deze rekeningen worden alleen de fiscus of uitvoerende instellingen sociale verzekeringen betaald. Het aansprakelijkheidsrisico is door deze maatregelen zeer laag.

### *Leasecontracten vervoer*

Er zijn voor in totaal 37 auto's leasecontracten aangegaan.

Met ingang van 01-04-2024 is er een nieuw leasecontract aangegaan voor 20 auto's met een looptijd van 60 maanden tegen een leaseprijs van € 127.755,- per jaar (incl. BTW). De looptijd van dit contract ligt tussen de 1 en 5 jaar.

Daarnaast zijn er 8 elektrische bussen geleased met een leaseprijs van € 70.448,- per jaar (incl. BTW) en 9 bestelauto's met een leaseprijs van € 51.265,- (incl. BTW). De looptijd van deze contracten zijn langer dan 5 jaar.

### *Overige contracten*

Ten behoeve van het gebruik van copiers/printers is een jaarlijkse verplichting aangegaan van € 15.100,- incl. btw met Nou. Dit contract is in november 2024 afgesloten en heeft een looptijd van 48 maanden.

### *Onderhoudscontract CV installaties*

Het contract bij de Energiewacht voor individuele cv ketels is afgesloten voor 18 jaar. In dit contract zijn Kritische Prestatie Indicatoren vastgelegd. Zolang deze gehaald worden hebben wij geen reden om dit contract te ontbinden. We zijn in 2011 gestart. Elk kwartaal is er een overleg en 1 keer per jaar een jaarevaluatie. Na 9 jaar is er een moment van evaluatie en kan het contract zonder opgave van reden ontbonden worden. De contractwaarde voor 2026 is € 3.264.116,- incl. btw.

### *Erfpachtverplichtingen*

Ten aanzien van de Sahara te Enschede is in 1947 een 25 jarig erfpachtcontract afgesloten groot 200 gulden per jaar. Nadien is erfpachtcontract telkens stilzwijgend verlengd. Huidige huurprijs bedraagt € 6.960,08 per jaar.

### *Investeringsverplichtingen*

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 72.551.196 inclusief btw.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	<b>in €</b>
Thomas de Keyserstraat	911
Nieuwbouw PF Bundle	14.800
Nieuwbouw Zwarteland	317.512
Nieuwbouw Varvik-Diekman	22.802.610
Nieuwbouw Kennispark	35.301.375
Grondexploitatie Bandoengstraat	5.324
Nieuwbouw C. Houtman/W. Barentzstraat	2.308.916
PF Hal Oost	34.949
Nieuwbouw Zunabrink	4.597
Nieuwbouw Rigelstraat	169.103
Grondexploitatie Haaksbergerstraat 232-234	6.637
Renovatie flats Lintveldebrink	10.296.365
Nieuwbouw DeVolmer	674.022
Nieuwbouw Van Brakelstraat	3.864
Nieuwbouw Akkerstraat	4.084
Molukkenstraat	28.541
Dr. Prinsstraat	564.015
Florapark	13.571
	<u>72.551.196</u>

### *Verplichtingen inzake reciprociteit*

Domijn heeft voor een totaal bedrag van +/- € 2.613.600 incl. BTW (bouwkosten) aan reciprociteit . De inschatting is dat de meerkosten van het verstrekken van een opdracht in bouwteamverband variëren tussen de 5 en 8% van de bouwkosten. De impact/risico m.b.t. deze reciprociteit bedraagt dus tussen de € 130.680 en € 209.088 incl. btw.

### *Fonds ThuisPlusPakket*

Het ThuisPlusPakket betreft de modulers glasfondsen, rioolfondsen, sanitaire voorzieningen en elektra hang- en sluitwerk. Bij deze modules wordt maandelijks een laag bedrag in rekening gebracht waarmee een buffer wordt gevormd dat ingezet kan worden als dat nodig is. Domijn rekent voor de 4 modules van het TPP niet de werkelijke kosten met de huurder af, maar vormt zij een fonds. Het gaat hierbij om relatief lage kosten die moeilijk toewijsbaar zijn aan een enkele woonruimte.

De stand van het fonds bedraagt per ultimo 2025 : € 1.950.482,- (2024: € 2.064.910,-)

De kosten zijn hoger dan verwacht door prijsstijgingen en toename van de aantallen. Het fonds is meer dan toereikend. Begin 2027 zal beoordeeld worden of de vergoedingen aangepast moeten worden.

## 9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

(bedragen x € 1.000)

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 11. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	107.360	101.777
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.038	1.223
Huurderving wegens leegstand	-1.862	-1.556
Huurderving wegens oninbaarheid	-254	-561
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>106.282</u>	<u>100.882</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.279	7.995
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.473	3.539
Huurderving wegens leegstand	-619	-574
Huurderving wegens oninbaarheid	-11	521
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>11.122</u>	<u>11.482</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>117.404</u>	<u>112.364</u>
Gemeente Enschede	85.129	80.702
Gemeente Haaksbergen	17.797	18.020
Gemeente Losser	14.477	13.642
	<u>117.404</u>	<u>112.364</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van voorgaande boekjaar is 4,92%. De gemiddelde huurverhoging voor het DAEB bezit woningen per 1 juli 2025 is 4,53%. De gemiddelde huurverhoging voor de niet-DAEB woningen per 1 juli 2025 is 4,54%.

#### 12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	<u>8.354</u>	<u>7.676</u>
--	--------------	--------------

#### 13. Lasten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	<u>9.110</u>	<u>8.550</u>
--	--------------	--------------

Haaksbergen	1.142	968
Losser	658	657
Enschede	7.310	6.925
	<u>9.110</u>	<u>8.550</u>

	2025	2024
	€	€
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende personeelskosten	6.528	6.434
Toegerekende overige organisatiekosten	2.007	1.858
Toegerekende afschrijving	472	497
	<u>9.007</u>	<u>8.789</u>

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

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

Lonen en salarissen	15.678	15.015
Sociale lasten	2.512	2.472
Pensioenlasten	1.879	1.687
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.344	2.158
	<u>22.413</u>	<u>21.332</u>

#### **Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 240,92 werknemers in dienst (2024: 242,96). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0)

	2025	2024
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	89,84	91,06
Afdeling Nieuwbouw	14,89	15,22
Afdeling beheer	84,55	83,34
Afdeling strategie en communicatie	5,15	4,61
Afdeling financiën	20,83	21,53
Overige	25,66	27,20
	<u>240,92</u>	<u>242,96</u>

	2025	2024
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudskosten (cyclisch)	32.310	28.131
Onderhoudskosten (niet cyclisch)	8.932	9.526
Onderhoudsdeel bijdrage VVE	1.035	745
Totaal onderhoudskosten	42.277	38.402
Toegerekende overige organisatiekosten	2.627	2.324
Toegerekende afschrijvingen	618	622
Toegerekende personeelskosten	9.190	8.747
	<u>54.712</u>	<u>50.095</u>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	49.608	45.204
lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.104	4.891
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><b>54.712</b></u>	<u><b>50.095</b></u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planmatig onderhoud	38.966	33.618
Mutatieonderhoud	4.360	4.492
Klachtenonderhoud	6.282	7.094
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<u><b>49.608</b></u>	<u><b>45.204</b></u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planmatig onderhoud	4.069	4.026
Mutatieonderhoud	451	311
Klachtenonderhoud	584	553
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<u><b>5.104</b></u>	<u><b>4.891</b></u>

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Zakelijke lasten	6.927	6.476
Toegerekende overige organisatiekosten	1.878	1.779
	<u>8.805</u>	<u>8.255</u>

#### 17. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Opbrengst verkoop projecten	<u>-</u>	<u>13</u>
-----------------------------	----------	-----------

## 18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen DAEB</i>		
Verkoopopbrengst	11.130	8.191
Af: Verkoopkosten	-318	-287
Af: Toegerekende organisatiekosten	-338	-90
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.800	-5.442
Verkoopresultaat bestaand bezit DAEB vastgoed en exploitatie	<u>2.674</u>	<u>2.372</u>
<i>Verkoop huur woningen niet DAEB</i>		
Verkoopopbrengst	5.405	1.799
Af: Verkoopkosten	-135	-38
Af: Toegerekende organisatiekosten	-28	-8
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-4.947	-1.310
Verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB vastgoed en exploitatie	<u>295</u>	<u>443</u>

## 19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-24.713	-67.880
Toegerekende organisatiekosten	-2.565	-2.494
Intern toegerekende uren aan vastgoed in ontwikkeling	472	481
Intern toegerekende rente aan vastgoed in ontwikkeling	635	990
	<u>-26.172</u>	<u>-68.903</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Toename marktwaaarde DAEB vastgoed in exploitatie	92.247	117.912
Afname marktwaaarde DAEB vastgoed in exploitatie	-41.488	-96.356
Toename marktwaaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.390	18.428
Afname marktwaaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-6.180	-8.284
Totaal	<u>55.969</u>	<u>31.699</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaaarde en de niet gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Toename marktwaaarde	166	2.034
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-140	-1.733
Totaal	<u>26</u>	<u>301</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

	2025	2024
	€	€
<b>22. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Overige bedrijfsopbrengsten Domijn	99	56

### 23. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	1.759	1.629
---------------------------	-------	-------

### Honoraria accountantsorganisatie (bedragen x € 1,-)

	<b>Deloitte Accountants B.V.</b>	<b>Overig</b>
<b>2025</b>		
Controle van de jaarrekening	228.448	-
Nagekomen kosten controle jaarrekening	-	-
Andere controleopdrachten	21.054	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<b>249.502</b>	<b>-</b>

	<b>Deloitte Accountants B.V.</b>	<b>Overig</b>
<b>2024</b>		
Controle van de jaarrekening	215.731	-
Nagekomen kosten controle jaarrekening	23.595	-
Andere controleopdrachten	19.880	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<b>259.206</b>	<b>-</b>

De honoraria voor de controle en de overige werkzaamheden zijn uitgesplitst per netwerk en per kalenderjaar. Het honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 betreft de overeengekomen prijs incl. BTW. Dit bedrag is ongeacht het feit of de werkzaamheden in 2025 zijn verricht. Er wordt geen rekening gehouden met minder- of meerkosten.

### 24. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid (niet-cyclisch)	1.395	1.526
Leefbaarheid (cyclisch)	1.182	1.141
Toegerekende personeelskosten	3.174	2.963
Toegerekende organisatiekosten	1.121	998
Totaal leefbaarheid	6.872	6.629

## Totaal van financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
<i>25. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente overige vorderingen	<u>1</u>	<u>2</u>
<i>26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	<u>237</u>	<u>427</u>
<i>27. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-17.633	-16.134
Overige rentelasten	-151	-162
Rentelasten rekening-courant	<u>-34</u>	<u>-24</u>
	<u>-17.817</u>	<u>-16.320</u>

In 2025 is voor een bedrag van € 635.135,- (2024: € 990.182,-) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 2,72% gehanteerd.

## 28. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 12,31% (2024: -14,96%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door het terugnemen van de verschillen in de commerciële en fiscale waardering (latenties).

	2025	2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)	-3.152	390
Vennootschapsbelasting	<u>-3.136</u>	<u>-2.901</u>
	<u>-6.288</u>	<u>-2.511</u>

## Verloop commercieel en fiscaal resultaat 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Commercieel resultaat na belastingen	44.808	-16.789
Fiscale afschrijving op BOG	-806	-1.148
EIA beschikkingen	-752	-1.447
Correctie opbrengst verkopen	-8.019	-3.116
Correctie onderhoud	-11.383	-16.511
Resultaat deelnemingen		
Gemengde kostenaftek	33	245
Niet aftrekbare rente (ATAD)	13.097	13.025
Correctie waardeveranderingen	-31.282	35.867
Correctie belastingen	6.288	3.536
Belastbaar bedrag	<u>11.984</u>	<u>13.662</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Belastingbedrag 19% over € 200.000,-	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 13.462.101,-		3.473
Belastingbedrag 25,8% over € 11.784.328,-	3.040	
Totaal acute belastinglastbetrekking hebbend op boekjaar	<u>3.078</u>	<u>3.511</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelastinglast:		
2022		87
2023		-697
2024	57	3.511
2025	3.078	
Mutatie latente belastingen		
2024		-390
2025	3.152	
Totaal belastinglast	<u>6.288</u>	<u>2.511</u>
Totaal belastingbate/last	6.288	2.511
Commercieel resultaat na belastingen	51.096	-16.789
	12,31%	-14,96%

## 29. Resultaat uit deelnemingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Aandeel resultaat VOF GOS	321	594
Aandeel resultaat Bundle	-31	-31
	<u>290</u>	<u>563</u>

### Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. Per 31 december 2025 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (2024 : € 0)

## 10 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

(Bedragen x € 1.000)  
(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.017.743	-	1.948.032	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	224.972	-	222.789
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.120	7.364	9.706	7.193
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.403	-	825	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.030.266	232.336	1.958.564	229.981
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.953	-	6.806	-
<b>Financiële vaste activa</b>				
Andere deelnemingen	-	6.058	-	6.237
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	232.547	-	225.004	-
Interne lening	-	-	9.061	-
Latente belastingvordering(en)	-	674	-	1.683
Leningen u/g	25	-	38	-
Totaal van financiële vaste activa	232.572	6.732	234.102	7.920
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.666	1.019	2.380	789
Overige voorraden	544	325	524	324
Totaal van voorraden	2.210	1.345	2.905	1.113
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	408	75	1.468	272
Overige vorderingen	159	15	111	4
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.565	-	1.660
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.548	227	1.977	184
Overlopende activa	2.113	178	3.080	401
Totaal van vorderingen	5.227	2.060	6.636	2.522
<b>Liquide middelen</b>				
	-	1.883	-	5.613
	7.437	5.287	9.541	9.248
	<u>2.276.228</u>	<u>244.355</u>	<u>2.209.013</u>	<u>247.149</u>

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.030.130	89.966	1.010.890	85.036
Overige reserves	485.677	134.989	520.682	128.507
Resultaat boekjaar	44.808	7.509	-15.765	11.411
Totaal van eigen vermogen	1.560.616	232.464	1.515.808	224.954
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	51.495	3.286	65.395	3.928
Latente belastingverplichtingen	5.252	-	3.109	-
Overige voorzieningen	966	85	639	58
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>	57.713	3.371	69.142	3.986
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	10.750	-	10.750	-
Schulden aan banken	581.667	-	524.886	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.387	7.008	8.979	6.858
Overige schulden	6.666	-	6.839	-
Interne lening	-	-	-	9.061
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	607.470	7.008	551.453	15.919
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan banken (rekening courant)	27.850	-	41.167	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.933	435	13.450	1.216
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.892	343	4.601	416
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.565	-	1.660	-
Overige schulden	8	201	2	209
Overlopende passiva	12.181	533	11.729	448
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	50.428	1.512	72.610	2.289
	2.276.228	244.355	2.209.013	247.149

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening (bedragen x € 1.000)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	106.282	11.122	101.142	11.222
Opbrengsten servicecontracten	7.297	1.057	7.900	-224
Lasten servicecontracten	-7.675	-1.435	-8.448	-102
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.543	-464	-8.305	-485
Lasten onderhoudsactiviteiten	-49.608	-5.104	-45.204	-4.891
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.479	-1.326	-6.993	-1.263
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>40.273</b>	<b>3.850</b>	<b>40.093</b>	<b>4.258</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	13
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.812	5.270	7.904	1.761
Toegerekende organisatiekosten	-338	-28	-90	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.800	-4.947	-5.442	-1.310
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.675</b>	<b>295</b>	<b>2.372</b>	<b>443</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.019	-152	-65.958	-2.946
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.759	5.210	21.556	10.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	5	21	194	107
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>24.745</b>	<b>5.079</b>	<b>-44.207</b>	<b>7.304</b>
Opbrengst overige activiteiten	99	-	56	-
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.632</b>	<b>-127</b>	<b>-1.509</b>	<b>-119</b>
transporteren	66.160	9.097	-3.196	11.899

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	66.160	9.097	-3.196	11.899
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-6.447	-425	-6.265	-363
<b>Bedrijfsresultaat</b>	59.713	8.672	-9.462	11.536
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	-	2	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	458	87	736	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.817	-308	-16.320	-352
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	-17.358	-221	-15.583	-308
<b>Resultaat voor belastingen</b>	42.355	8.451	-25.044	11.227
Belastingen	-5.025	-1.263	-2.100	-411
Resultaat uit deelnemingen	7.478	321	11.380	594
<b>Resultaat na belastingen</b>	44.808	7.509	-15.765	11.411

**GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	106.781	11.363	100.050	10.971
Vergoedingen	7.442	145	6.741	1.561
Overige bedrijfsontvangsten	501	83	510	105
Ontvangen interest	459	87	737	44
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	115.184	11.677	108.039	12.681
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-43	-	-46	-
Betalingen aan werknemers	-15.233	-1.332	-14.481	-1.320
Sociale lasten	-2.174	-202	-2.269	-207
Pensioenen	-1.728	-151	-1.751	-141
Onderhoudsuitgaven	-41.400	-4.650	-33.007	-4.137
Overige bedrijfsuitgaven	-23.509	-2.428	-19.652	-3.999
Betaalde interest	-16.965	-308	-15.445	-352
Overige heffingen	-327	-7	-293	-12
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-2.381	-93	-2.396	-52
Vennootschapsbelasting	-3.452	-297	5.054	696
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-107.211	-9.469	-84.285	-9.523
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	7.973	2.208	23.754	3.158
transporteren	7.973	2.208	23.754	3.158

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	7.973	2.208	23.754	3.158
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.696	4.535	7.421	2.202
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	197
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van Vastgoedbelegging en MVA</i>	11.696	4.535	7.421	2.399
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-18.835	-	-22.249	-
Nieuwbouw huur niet te borgen	-	-656	-	-1.247
Verbeteruitgaven	-49.269	-	-63.251	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-105	-	-701
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.331	-1.151	-739	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.785	-	-539	-
Investerings overig	-660	-	-1.601	-
<i>Totaal van verwervingen van Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-71.880	-1.912	-88.379	-1.947
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-60.184	2.623	-80.959	452
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-154	500	92	342
Ontvangsten overig	9.074	-	1.332	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	8.920	500	1.424	342
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	-51.264	3.123	-79.535	794
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	75.000	-	75.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-37.167	-	-26.045	-
Aflossing ongeborgde leningen niet- DAEB-investeringen	-	-9.061	-	-1.294
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-37.167	-9.061	-26.045	-1.294
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	37.833	-9.061	48.955	-1.294
transporteren	-5.458	-3.730	-6.826	2.657

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-5.458	-3.730	-6.826	2.657
Toename (afname) van geldmiddelen	-5.458	-3.730	-6.826	2.657
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.000	5.613	2.826	2.955
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-9.458	1.883	-4.000	5.613
	-5.458	-3.730	-6.826	2.657

Domijn kent een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Na afloop van elke maand worden alle onderlinge mutaties verrekend en ook daadwerkelijk via de bank afgerekend. De afwikkeling van alle verrekeningen van december zal dus plaatsvinden in januari van het jaar erop. Voor december 2025 betreft de totale verrekening € 335.669,-. Dit zal de niet-DAEB-tak in 2026 nog van de DAEB moeten ontvangen. Deze post is niet verwerkt in bovenstaand kasstroomoverzicht. In 2024 betrof de totale verrekening € 72.750. Dit is in 2025 betaald door de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak.

## WNT-VERANTWOORDING 2025 WONINGSTICHTING DOMIJN

De WNT is van toepassing op Woningstichting Domijn. Het voor Woningstichting Domijn toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

#### Gegevens 2025

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>M. Rink</b>	<b>W.M. van Ingen</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/3 - 31/12	1/1 - 28/02
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	166.771	35.983
Beloningen betaalbaar op termijn	18.841	3.781
<i>Subtotaal</i>	<u>185.612</u>	<u>39.764</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.236	39.764
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>185.612</u>	<u>39.764</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2024</b>		
<b>Functiegegevens</b>	N.v.t.	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	210.018
Beloningen betaalbaar op termijn	-	22.982
<i>Subtotaal</i>	<u>-</u>	<u>233.000</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	233.000
<b>Bezoldiging</b>	<u>-</u>	<u>233.000</u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>F.J. van der Vaart</b>	<b>S. Posthuma</b>	<b>D.F. Kiekebeld</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680

**Gegevens 2024**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>F.J. van der Vaart</b>	<b>S. Posthuma</b>	<b>D.F. Kiekebeld</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	27.960	18.640	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300

## Gegevens 2025

### Bedragen x € 1

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025

**I.S.M.**                      **P.L.**  
**Boomkamp**   **Smoorenburg**

Lid                                      Lid  
1/1 - 31/12                      1/1 - 31/12

#### Bezoldiging

Bezoldiging

19.680                                      19.680

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

24.600                                      24.600

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-    -

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 vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.    N.v.t.

Bezoldiging

19.680                                      19.680

## Gegevens 2024

### Bedragen x € 1

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024

**I.S.M.**                      **P.L.**  
**Boomkamp**   **Smoorenburg**

Lid                                      Lid  
1/1 - 31/12                      1/1 - 31/12

#### Bezoldiging

Bezoldiging

18.640                                      18.640

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

23.300                                      23.300

### Ondertekening van het opstellen van de jaarrekening

Enschede, 21 april 2026

M. Rink

**Vaststellen van de jaarrekening, goedkeuring van het jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en overige verantwoordingsgegevens.**

**Raad van Commissarissen :**

Enschede, 21 april 2026

F.J. van der Vaart (voorzitter RvC)

I.S.M. Boomkamp (lid RvC)

S. Posthuma (lid RvC)

P.L. Smoorenburg (lid RvC)

D.F. Kiekebeld (lid RvC)



## Overige gegevens

## **Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming**

In de statuten van Domijn zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Domijn

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

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Domijn te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Domijn 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 bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
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 de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Domijn zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 45,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Domijn en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk "Risicomanagement, integriteit en Governance" van het jaarverslag, waarin het bestuur heeft toegelicht dat het overzicht met frauderisico's is geactualiseerd in 2025, alsmede de belangrijkste (bruto) geïdentificeerde frauderisico's heeft opgenomen. De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de geïdentificeerde frauderisico's en de daarvoor aanwezige mitigerende maatregelen van interne beheersing.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode, meldregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het

gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit frauderisico is gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen, die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen, die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren, en indien van toepassing, beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting Domijn.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien de prestatielevering rondom dagelijks onderhoudslasten. Wij onderkennen hiervoor een fraude risico vanwege de verhoogde aandacht van stakeholders, alsmede interne signalen vanuit Woningstichting Domijn. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op dit risico:

- Wij hebben een door Woningstichting Domijn opgestelde analyse, gericht op prestatielevering, geëvalueerd.
- Wij hebben een detailcontrole verricht op de onderhoudslasten, specifiek dagelijks onderhoud, waarbij wij de nauwkeurigheid van de verantwoorde dagelijks onderhoudslasten, waaronder prestatielevering, hebben vastgesteld.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager financiën en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Domijn door inlichtingen in te winnen bij de manager financiën en het lezen van de notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting Domijn onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Hieruit volgden geen signalen van niet naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controleaanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 98 van het jaarverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Domijn om haar continuïteit te handhaven.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

### **Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie**

#### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.243 miljoen (2024: € 2.171 miljoen) wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woningstichting Domijn. Woningstichting Domijn past voor de waardering van haar woongelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe, zoals toegelicht op pagina 153 van het jaarverslag.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woningstichting Domijn. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

## **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting Domijn. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in het jaarverslag op pagina 168 tot en met 170, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Woningstichting Domijn geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## **Observatie**

Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Domijn de waardering van haar woonegelegenheden van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, heeft bepaald.

## **Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Op pagina 154 en 155 van het jaarverslag is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Domijn gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting Domijn, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, zoals toegelicht in het jaarverslag op pagina 171 tot en met 173, getoetst op aanvaardbaarheid.

Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## **Observatie**

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling 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.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief 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 (verslagjaar 2025) 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.

In het bestuursverslag is een CSRD-verslag opgenomen. Volledigheidshalve merken wij op dat wij geen assurance-werkzaamheden hebben uitgevoerd met betrekking tot het CSRD-verslag.

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2016 benoemd als accountant van Woningstichting Domijn en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

## **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 bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting 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 stichting 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 Woningstichting Domijn.

## **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 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, de Regeling 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 stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Eindhoven, 21 april 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA