

Jaarverslag 2025



Domesta

Inhoudsopgave

2025 in het kort	5
Zo maar een paar mooie momenten	6
A. BESTUURSVERSLAG	
1. Voorwoord	8
Trots en dankbaar	9
2. Inleiding	10
Samenwerken aan een thuis voor ieder mens	11
3. Cijfers in beeld	12
4. Hoe de wereld om ons heen verandert	15
Ontwikkelingen om ons heen	16
5. Betrokkenheid van huurders	18
5.1 Huurdersparticipatie	19
5.2 Huurderstevredenheid	21
5.3 Aedes benchmark 2025	23
6. De thema's van onze koers	25
Onze koers	26
6.1 Leefbare buurten	26
6.2 Betaalbaar wonen	30
6.3 Voldoende passende huizen	32
Onze projecten	38
Uitgelicht: collegiale solidariteit in Zuidwest-Drenthe	47
6.4 Duurzaamheid	49
6.5 Financiën	52
6.6 Werken aan ruimte om te leven	52
Organisatie	52
Personeel	54
Ondernemingsraad	56
7. Prestatieafspraken	59

8. Financieel	64
8.1 Inleiding	65
8.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde	65
8.3 Jaarresultaat	69
8.4 Financiële kengetallen	70
8.5 Treasury	72
8.6 Fiscaliteiten	74
8.7 Toekomstparagraaf	74
8.8 Risicomanagement	75
8.9 Bestuursverklaring	78
B. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	
9. Verslag van de Raad van Commissarissen	79
9.1 Invulling van de toezichthoudende rol	82
9.2 Verslag vanuit de werkgeversrol	89
9.3 Verslag vanuit klankbordfunctie	90
9.4 Over de Raad van Commissarissen	90
9.5 Tot slot	94
C. JAARREKENING	
10. Jaarrekening	96
Balans 2025	97
Winst- en verliesrekening 2025	99
Kasstroomoverzicht 2025	100
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	102
Toelichting op de balans per 31 december 2025	119
Activa	119
Passiva	131
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	135
Toelichting op de winst- en verliesrekening 2025	138
DAEB en niet-DAEB	147
11. Ondertekening	154
Ondertekening van de jaarrekening	155

D. OVERIGE GEGEVENS

12. Overige gegevens	156
12.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatsbestemming	157
12.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	158
Begrippenlijst	168

2025 in het kort

Zo maar een paar mooie momenten

In dit hoofdstuk zie je een paar mooie momenten van 2025. Bij elk onderwerp vind je een korte samenvatting en een link naar het uitgebreide verhaal op onze website. Zo krijg je snel een duidelijk beeld van wat we samen hebben bereikt.

Ook een woonplek voor de dieren

Achter op de Obbo Bumahof in Coevorden staat nu een faunatoren. Bovenin zitten verschillende gaten, waarin de gierzwaluwen en huismussen kunnen wonen. En de smalle openingen daaronder zijn er voor de vleermuizen.

[Lees verder](#) →



Stoeptegels eruit, planten erin

De gemeente Hoogeveen staat in de top 3 van de meest versteende steden van Nederland. Dat betekent dat er heel veel straat is en veel minder groen dan je zou wensen. Aan de Van der Wijckstraat stroopten we samen met bewoners en samenwerkingspartners de mouwen op om hier verandering in te brengen.

[Lees verder](#) →

Opruimactie in Nieuwlande

Als je eenmaal aan het opruimen gaat, komt er vaak van alles tevoorschijn. En dat is ook de bedoeling: alle rommel de deur en tuin uit om daarna weer fris te beginnen. Dat is goed voor je woonplek. Maar ook voor jezelf, want opruimen geeft overzicht. En gezelligheid. Want bijna de hele Christinalaan was in actie.

[Lees verder](#) →



Nieuwe hal voor De Molenhoek

De Molenhoek werd gebouwd in 1990. Sinds die tijd is er best wat veranderd. Binnen is er verbouwd en de buitenkant van het hele gebouw is mooi gemaakt. Maar 1 ding kon nog anders: de hal. Deze is nu prachtig, mét een wand met foto's van vroeger.

[Lees verder](#) →

Mooie muren in Het Bastion

In Het Bastion in Coevorden waren alle gangen hetzelfde. Ze zijn geschilderd en zijn nu uniek: meer identiteit en eigenheid. Elke muur is een ander schilderij geworden en ze zijn allemaal prachtig.

[Lees verder](#) →



Tuinklusjes met gereedschap van Domesta

Als huurders in de tuin willen klussen dan is het reuze handig als ze gereedschap kunnen lenen. We hebben van alles: een grasmaaiër, trimmer, handgereedschap, kruiwagen, schoffels... noem maar op. Roy was blij met deze mogelijkheid.

[Lees verder](#) →

Nieuw: de Thuis Kompas-app

Goed nieuws voor alle woningzoekenden in Drenthe! Thuis Kompas is nu ook beschikbaar als app op je telefoon of tablet. Of je nu thuis op de bank zit of onderweg bent. Met de Thuis Kompas-app kan je altijd en gemakkelijk op een huis reageren.

[Lees verder](#) →



Domesta koopt 11 appartementen in Klazienaveen

Een deel van het gebouw was al van ons; nu kregen we de kans de andere appartementen ook te kopen en dat hebben we gedaan. Want we zien dat er enorm veel behoefte is aan huizen in Klazienaveen. Bij de kijkdagen bleek dat ook: heel veel mensen namen een kijkje en reageerden op de appartementen. Om ook mensen met een korte wachttijd een kans te bieden, kozen we voor loting.

[Lees verder](#) →

1. Voorwoord

Trots en dankbaar

Fijn dat je de tijd neemt om met ons terug te kijken op 2025. Sinds 1 april 2025 ben ik bestuurder van Domesta. De eerste maanden waren intensief én mooi: ik ontmoette betrokken collega's, huurders en partners en merkte hoe dichtbij Domesta staat bij wat er in buurten speelt.

Dank

Ik wil graag Paul Tazelaar bedanken, die tot 1 april als interim-bestuurder leiding gaf. Hij bracht rust en richting in een overgangsperiode, zodat Domesta kon blijven doen wat voor huurders het meest telt.

Mijlpalen

In 2025 zetten we belangrijke stappen. We startten met de nieuwbouw van De Arend en de vernieuwing van de Eisenhower. Projecten die laten zien dat we investeren in kwaliteit en toekomst. Maar ik zie ook hoe het verschil vaak in het dagelijkse zit: goed onderhoud, een gesprek op het juiste moment en aandacht voor woonlasten.

Samenwerken

Wat mij opvalt, is hoe vanzelfsprekend samenwerken bij Domesta is en hoe die samenwerking steeds concreter wordt. In de wijken en met gemeenten, zorg- en welzijnspartners en collega-corporaties zoeken we samen naar oplossingen.

Een mooi voorbeeld is de collegiale solidariteit in Zuidwest-Drenthe: samen werken we aan het verkleinen van verschillen voor huurders, via woningruil, het overnemen van (nieuwbouw)opgaven en financiële steun. Echte Drentse naoberschap waar we trots op mogen zijn!

Partners aan het woord

Het werk dat we doen, doen we nooit alleen. En dat willen we ook niet. We zijn dankbaar voor het vertrouwen en de betrokkenheid van onze huurders, bewonerscommissies, huurdersorganisaties, gemeenten en partners. Dankzij hun inzet, ideeën en kritische vragen konden we doen wat nodig was. In dit jaarverslag lees je dan ook terug hoe we samen met verschillende partners dat realiseerden wat we ons voornamen.

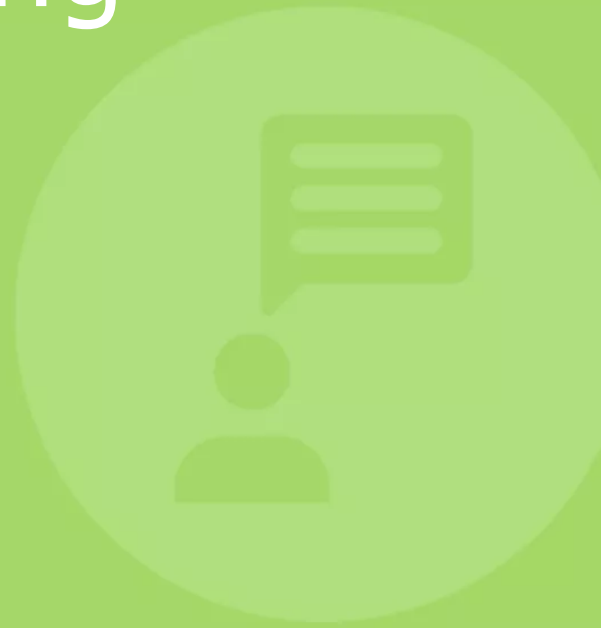
Samen vooruit

Ik hoop dat je in dit jaarverslag voelt waar Domesta voor staat: dichtbij mensen, met lef om keuzes te maken en met oog voor wat haalbaar is. In 2026 bouwen we verder aan leefbare buurten en voldoende passende, betaalbare huizen. We doen dit met aandacht voor verduurzaming, voor de financiële kaders waarbinnen we werken en vooral met aandacht voor de mensen voor wie we het doen. Samen blijven we werken aan een thuis voor ieder mens, nu en in de toekomst.

Esther Borstlap
Bestuurder Domesta



2. Inleiding



Samenwerken aan een thuis voor ieder mens

Voor je ligt het jaarverslag over 2025. Hierin lees je hoe we het afgelopen jaar hebben gewerkt aan goede, betaalbare en toekomstbestendige huizen in onze regio. We laten zien wat we hebben bereikt op het gebied van nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid, leefbaarheid en dienstverlening.

Een jaar waarin veel gebeurde

2025 was een jaar waarin veel samenkwam. We begonnen aan meerdere grote projecten, zoals de nieuwbouw van De Arend en de renovatie van de Eisenhower. Ook zetten we een belangrijke stap in de regionale samenwerking rond collegiale solidariteit. Door samen te werken met Woonconcept, Actium en Woonservice versnellen we de verbetering van huizen in Zuidwest-Drenthe. Daarnaast zagen we ontwikkelingen die invloed hebben op onze keuzes: stijgende kosten, druk op de woningmarkt, veranderende wetgeving en een groeiende vraag naar passende huizen. Het vraagt om een duidelijke koers en een scherpe focus op wat voor onze huurders het meeste verschil maakt.

Onze koers als kompas

Met de vernieuwde koers *Ruimte om te leven* brachten we focus aan. We bekeken kritisch waar we onze middelen en energie het beste kunnen inzetten. Niet alles kan tegelijk, maar we zorgen wél dat wat we doen, goed en toekomstgericht is. Dat helpt ons om richting te houden in een tijd van grote opgaven.

Dankzij vele handen

De resultaten in dit verslag zijn het werk van veel mensen: onze collega's, huurders, bewonerscommissies, huurdersorganisaties, gemeenten en partners. We zijn dankbaar voor hun betrokkenheid, inzet en kritische blik. Samen hebben we kunnen doen wat nodig was.

3. Cijfers in beeld

2025 in het kort

In 2025 werkten wij aan *Ruimte om te leven, een thuis voor ieder mens.*
Dit deden wij samen met onze huurders en samenwerkingspartners.

AANTAL HUIZEN



8.642 huizen



1.477 zorghuizen



5 woonwagens

WAT VINDEN ONZE HUURDERS?

Nieuwe huurders
geven onze
dienstverlening een



8,3

Huurders
geven hun huis
gemiddeld een



7,2

Hoe wij omgaan met
reparatieverzoeken
krijgt een



7,7

ENERGIEZUINIG WONEN

Energiezuinig wonen is goed voor de portemonnee en de planeet.



151 huizen
zijn verduurzaamd



2.000 installaties
met zonnepanelen zijn
gemonitord



97% van de huizen
heeft energielabel
A t/m D

LEEFBARE BUURTEN

We zijn actief en zichtbaar in de wijk.



Samen met bewoners
organiseerden we zo'n **30**
buurtactiviteiten en opruimacties



Ontmoetingsgericht bouwen
is vast uitgangspunt bij onze
sloop-/niewbouwprojecten



Huurders geven het
veiligheidsgevoel
in hun buurt een



7,5

BETAALBAAR WONEN

Wonen moet **betaalbaar** blijven, ook als het leven duurder wordt.



€ 563 is de gemiddelde
huurprijs van onze huizen
(landelijk € 611)

Vraag het de
bespaarcoach



Bij **199** huurders
ging de **bespaarcoach** op
bezoek om te adviseren



886 mensen gebruikten
de **VoorzieningenWijzer**
(gemiddeld voordeel van € 487)

VOLDOENDE PASSENDE HUIZEN

Voor ieder mens een **passend huis**:
of je nou een starter of gezin bent of zorg nodig hebt.



745
nieuwe verhuringen



Bij **274** huurders ging de
seniorenconsulent op bezoek
om te helpen langer thuis te wonen



We kochten **12**
huizen

NIEUWBOUW EN ONDERHOUD

We bouwen **duurzame** en **betaalbare huizen** en zorgen voor goed onderhouden huizen.



We bouwden **4**
nieuwe huizen



Bij **1.027** huizen
is onderhoud uitgevoerd



469 keer werden keukens,
badkamers, toiletten
of delen ervan vervangen

WAAR GEVEN WE DE HUUR AAN UIT

Huurvoorbeeld

€532

Meer info



Aflossing en investeringen **1** ————— **€223**

Onderhoud en leefbaarheid **2** ————— **€137**

Organisatie **3** ————— **€92**

Rente **4** ————— **€40**

Verplichte heffingen **5** ————— **€20**

Belasting en verzekering **6** ————— **€20**



4. Hoe de wereld om ons heen verandert



Ontwikkelingen om ons heen

Ons werkgebied verandert voortdurend. Daarom kijken we bij het maken van plannen niet alleen naar onze eigen organisatie, maar vooral naar ontwikkelingen in de regio, in Nederland en in de wereld. In dit hoofdstuk staan we stil bij de belangrijkste ontwikkelingen van 2025 en wat die betekenen voor ons werk.

Bevolking groeit licht

In 2024 overschreed Nederland voor het eerst de grens van 18 miljoen inwoners. Deze groei kwam vooral door buitenlandse migratie. Tegelijkertijd is er sprake van een sterfteoverschot: er overlijden meer mensen dan er worden geboren. Ook in onze gemeenten zien we een lichte bevolkingsgroei en een toename van het aantal huishoudens. Deze ontwikkeling vertaalden we ook in ons nieuwe portefeuilleplan; de komende jaren (tot aan 2034) willen we 700 huizen toevoegen.

Huizenmarkt: meer druk, minder keuze

De woningmarkt stond in 2025 nog steeds onder druk. In Drenthe stegen de prijzen van bestaande koophuizen het sterkst van het hele land. We zien die druk ook terug op Thuis Kompas, waar het aantal woningzoekenden verder toeneemt. Mensen moeten langer wachten op een betaalbaar huis en de keuze wordt kleiner. Voor ons betekent dit dat we blijven investeren in betaalbare huur, een gedifferentieerd woningaanbod en doordachte nieuwbouw.

Kosten stijgen

Net als inwoners merken ook wij dat alles duurder wordt. In 2025 bedroeg de inflatie 3,3%, even hoog als in 2024. Die stijging is zichtbaar in:

- dagelijkse kosten voor huishoudens, zoals boodschappen en energie
- bouwkosten, door hogere materiaalkosten en stijgende lonen
- kosten voor onderhoud en verduurzaming

Deze stijgende kosten maken het nog steeds uitdagend om nieuwbouw betaalbaar te realiseren én onze huizen op het gewenste niveau te houden. En dat betekent ook dat wij serieus kijken naar de kosten van onze organisatie. We willen de komende jaren efficiënter gaan werken waardoor we meer geld kunnen besteden aan het verlagen van woonlasten en het terugdringen van wachttijden voor huizen. We stelden ons daarom het doel om niet duurder te zijn dan andere woningcorporaties van vergelijkbare omvang. Ook stelden we het doel om de komende jaren 3.600 huizen te gaan verduurzamen waardoor de woonlasten voor huurders zullen dalen.

Van mogelijke huurbevriezing naar huurverhoging

Het eerste halfjaar kende grote onzekerheid. In de Voorjaarsnota kondigde het kabinet een huurbevriezing aan voor de sociale huursector. Als die was doorgegaan, zou dat grote gevolgen hebben gehad voor corporaties, ook voor Domesta. Het zou ons over 10 jaar € 60 miljoen aan investeringscapaciteit hebben gekost. Een huurbevriezing is natuurlijk fijn voor de huurder die vandaag al een huis heeft, maar er is nog zo veel te doen om meer te bouwen en huizen te verduurzamen.

Begin juni besloot minister Keijzer het wetsvoorstel toch niet in te dienen. Daardoor konden de huren per 1 juli worden verhoogd binnen de bestaande regels. Dat bood ons opnieuw ruimte om te blijven investeren in nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid.

Politieke ontwikkelingen: een jaar vol beweging

2025 was politiek gezien een turbulent jaar. Het kabinet-Schoof — dat pas in juli 2024 aantrad — viel al in juni 2025 na een conflict over migratie- en asielbeleid. In oktober volgden nieuwe verkiezingen. Op het moment van schrijven heeft Nederland sinds kort een nieuw minderheidskabinet (D66, VVD en CDA).

Deze politieke dynamiek zorgt voor onzekerheid, maar ook voor nieuwe beleidskansen, onder meer op het gebied van volkshuisvesting, duurzaamheid en betaalbaarheid.

5. Betrokkenheid van huurders

5.1 Huurdersparticipatie

In overleg

We vinden het belangrijk dat we niet alleen voor ogen houden dat we voor onze huurders werken, maar dat we ook samenwerken. Dit doen we formeel, informeel, individueel en in groepen.



Huurdersorganisaties

We werken nauw samen met de huurdersorganisaties in Hoogeveen (SHDH), Coevorden (SHV DoCo) en Emmen (SBDE).

In Hoogeveen is de betrokkenheid groot. We overleggen 2 keer per jaar en waar nodig sluiten ook wijkconsulenten, wijkbeheerders en huismeesters aan. Zo kunnen we vragen direct beantwoorden. Maar het contact is veel breder dan deze bijeenkomsten. Tussendoor weten we elkaar goed te vinden. Dat zorgt voor korte lijnen en een samenwerking die goed werkt.

In Coevorden en Emmen is het een grotere uitdaging om de lokale vertegenwoordiging stevig te houden. Juist daarom vinden we het belangrijk om samen te blijven bouwen aan sterke huurdersorganisaties: goede vertegenwoordiging is onmisbaar om huurders goed te kunnen blijven betrekken bij beleid en plannen.

De huurdersorganisaties zetten zich actief in om nieuwe mensen te vinden en roepen huurders op om mee te doen: meld je vooral aan! Ook in 2026 gaan we hiermee samen verder. We zoeken met de huurdersorganisaties naar vormen die passen bij deze tijd, zoals meedenken per thema of via (digitale) panels, zodat meer huurders hun stem kunnen laten horen. Waar we kunnen, ondersteunen we daarbij.

De huurdersorganisaties maken zich zorgen over opvolging en het bereiken van hun achterban. Een bredere trend die we herkennen. We helpen waar we kunnen, bijvoorbeeld met overleg, praktische hulp en duidelijke afspraken over rollen en werkwijze. Zo blijft huurdersparticipatie werkbaar en toegankelijk.

Huurdersplatform SAM

SAM is onze gesprekspartner voor onderwerpen die in ons hele werkgebied spelen en heeft vertegenwoordigers vanuit alle 3 lokale huurdersorganisaties. Elke 6 weken overleggen we met SAM. Ze geven advies, denken vroeg mee en zijn kritisch. Dat is voor ons heel waardevol. In 2025 adviseerde SAM over:

- Huurbeleid 2026+ (deze aanvraag is in december 2025 ingediend, SAM gaf eind januari 2026 positief advies)
- Kwaliteitsbeleid badkamers, keukens en toiletten
- Kaderbrief
- Kwaliteitsbeleid mutatieonderhoud en dagelijks onderhoud (MoDo)
- Herbenoeming RvC-lid Sylvo Gaastra*
- Huurverhoging 2025
- Uitgangspunten duurzaamheid huizen Domesta

* SAM speelde ook een belangrijke rol bij de benoeming van het nieuwe lid van de Raad van Commissarissen. Deze procedure verliep anders dan bij de herbenoeming van Sylvo Gaastra, de huurderscommissaris, die vooral via een schriftelijk adviesproces liep. Bij de nieuwe benoeming waren zowel de OR als SAM vanaf het begin betrokken. Zij dachten mee over de profielschets en namen deel aan de selectiegesprekken. Tijdens deze gespreksronde koos de volledige selectiecommissie – inclusief SAM en OR – unaniem voor het nieuwe RvC-lid. Het advies van SAM werd daarbij rechtstreeks in de procedure gegeven en niet via een aparte schriftelijke adviesaanvraag.

” In gesprek met Huurdersplatform SAM

"We zijn er voor de huurders"

Huurdersplatform SAM kijkt terug op een actief jaar

Huurdersplatform SAM vertegenwoordigt de huurders van Domesta in Hoogeveen, Emmen en Coevorden. Janny Koekoek en Hans Gelderman vertellen met energie over hun rol. "We zitten er niet voor onszelf, maar voor de huurders", zegt Janny. "En als we het ergens niet mee eens zijn, dan zeggen we dat."

Meepraten vanaf het begin

SAM wordt door Domesta al vroeg meegenomen in nieuwe plannen. "Dat vinden we belangrijk", vertelt Hans. "We willen meedenken voordat beleid vaststaat."

In 2025 gaf SAM bijvoorbeeld een negatief advies over de voorgestelde huurverhoging. "Het was voor veel mensen te veel", legt Janny uit. "We weten dat veel huurders moeite hebben om rond te komen." Na overleg paste Domesta het voorstel aan. "Niet precies zoals wij het wilden, maar het was wél een stap in de goede richting."

Samenwerking met Domesta

De samenwerking verloopt volgens SAM prettig. "We ervaren een open en goede samenwerking", zegt Hans. "Er is ruimte voor vragen en voor onze mening."

Ook de samenwerking met de nieuwe bestuurder bevalt goed. Janny: "Sinds de komst van Esther merken we dat de samenwerking opnieuw vorm krijgt. Ze luistert goed, stelt duidelijke vragen en gaat open in gesprek. Dat waarderen we."

Contact met huurders

Reacties van huurders komen vooral via de huurdersvereniging in Hoogeveen. Zij werken met een panel van ongeveer 200 huurders dat regelmatig vragen beantwoordt. "We krijgen van alles terug", vertelt Janny. "Positieve ervaringen, maar ook punten die beter kunnen. Dat geeft ons een eerlijk beeld." In Emmen en Coevorden is het lastiger om vrijwilligers en actieve huurders te vinden. "Dat willen we graag versterken", zegt Hans. "Hoe meer huurders meedoen, hoe beter wij hen kunnen vertegenwoordigen."

Eerlijke feedback hoort erbij

SAM geeft niet alleen advies, maar noemt ook verbeterpunten. Een voorbeeld is de nacontrole na renovaties. "Dat wordt nu soms door de aannemer gedaan", legt Hans uit. "Maar wij vinden dat Domesta dat zelf moet controleren. Het werk moet gewoon netjes zijn."

Oproep aan huurders én Domesta

Janny sluit af met een duidelijke oproep: "Sluit je aan bij een lokale huurdersvereniging. Je hebt het recht om mee te denken én mee te praten." Aan Domesta geven ze mee: "Ga zo door. De samenwerking is goed en we zien dat onze inbreng echt wordt meegenomen."

Bewonerscommissies zijn onze ogen en oren

Onze bewonerscommissies zijn belangrijk voor de leefbaarheid in en rond onze woongebouwen. Ze zien wat er speelt en organiseren activiteiten die bewoners met elkaar verbinden. Veel bewonerscommissies functioneren goed. Soms is het lastiger om voldoende draagvlak te houden of contact te hebben met de achterban. Dan ondersteunen we actief, bijvoorbeeld door regelmatig samen te overleggen en mee te denken over het organiseren van activiteiten.

We zien dat de traditionele vorm van een bewonerscommissie niet altijd past bij alle doelgroepen. Daarom vinden we het belangrijk dat bewoners op een laagdrempelige manier betrokken kunnen zijn bij hun woongebouw of buurt. In 2025 zagen we dat dit vaak goed werkt, bijvoorbeeld via activiteiten of informele momenten waarop bewoners hun ideeën en zorgen delen.

Wijkparticipatie

Door het jaar heen werken we samen met bewoners, huurders, kopers en partners in wijkteams. Ook zonder projecten is er regelmatig overleg en afstemming. Daarnaast waren we betrokken bij meerdere participatieve processen zoals in de Eendrachtswijk en Lootuinen in Coevorden en in diverse Regiodeal-projecten. Bewoners denken mee, geven richting aan plannen en beslissen soms zelfs mee.

Participatie bij renovatie en sloop

Bij renovatie en sloop is participatie verplicht, maar wij kiezen er bewust voor om verder te gaan dan het minimale. In 2025 lag de nadruk op de Molukse wijk in Hoogeveen, waar we intensief samenwerkten met bewoners. We vinden het belangrijk om bewoners echt te horen, samen naar mogelijkheden te kijken en serieus om te gaan met zorgen en ideeën. Niet alles kan, maar we zorgen altijd voor duidelijke en eerlijke afspraken.

5.2 Huurderstevredenheid

Tevredenheid van onze huurders is een belangrijke graadmeter voor onze dienstverlening. Daarom luisteren we goed naar hun ervaringen, vragen, klachten en complimenten. Al deze signalen helpen ons om te leren, te verbeteren en te doen wat huurders van ons mogen verwachten. We meten de huurderstevredenheid met onderzoeken, het volgen van klachten (de aard en het aantal) en de resultaten van de Aedes-benchmark.

” De medewerker was vriendelijk en dacht goed met me mee. Alles werd duidelijk uitgelegd.

1 van de antwoorden uit een tevredenheidsonderzoek

Tevredenheidsonderzoeken

Op **domesta.tevreden.nl** verzamelen we het hele jaar door beoordelingen van huurders. We meten onder meer de tevredenheid over:

- reparatieverzoeken
- onderhoudswerkzaamheden
- het betrekken van hun nieuwe huis en
- het stoppen met het huren van hun huis

Deze feedback helpt ons om onze dienstverlening gericht te verbeteren. In 2026 werken we aan een visie op dienstverlening, waarin we vastleggen waar we de komende jaren op willen inzetten. Met deze visie zorgen we dat onze dienstverlening aansluit bij wat huurders nodig hebben én wat wij als Domesta willen bieden.

Lees reviews op domesta.tevreden.nl →

Hoe ervaren huurders onze communicatie?

In de zomer van 2025 onderzochten wij hoe huurders onze communicatie ervaren. Maar liefst 677 huurders deden mee aan het onderzoek. Zij waarderen Domesta als betrouwbare verhuurder die kwaliteit levert en meedenkt. Kritische geluiden waren dat antwoorden en oplossingen soms lang op zich laten wachten. De uitkomsten van het onderzoek gebruiken we om onze communicatie en dienstverlening nog beter aan te laten sluiten bij wat onze huurders willen.



Klachten

We ontvingen in 2025 29 klachten. Dat aantal is op zichzelf beperkt, maar elke klacht nemen we serieus. De meeste klachten gingen over gebreken in huis en gedrag van medebewoners. Onze klachtencoördinator probeert elke klacht snel en zorgvuldig op te lossen. Als dat niet lukt, kan de huurder terecht bij de Huurcommissie of de Regionale Geschillencommissie.

Welke klachten behandelden we in 2025?

Behandeld door onze klachtencoördinator

Onze klachtencoördinator behandelde 14 klachten. De andere 15 klachten kwamen rechtstreeks binnen via de Regionale Geschillencommissie (7) en Huurcommissie (8).

Klacht	Aantal	Status
Niet werkende zonnepanelen	1	Opgelost
Last van straling antenne buurman	1	Afgewezen
Klacht over specifieke bewoner	4	In behandeling
Gebrek aan huis (tocht, schimmel, isolatie, lekkage)	8	6 opgelost, 2 in behandeling

Behandeld door Regionale Geschillencommissie

De Regionale Geschillencommissie behandelde 7 klachten van huurders van Domesta.

Klacht	Aantal	Status
Stalking van bewoner	1	Opgelost
Geluidsoverlast	2	1 gesloten, 1 in behandeling
Gebrek aan huis	4	3 naar tevredenheid opgelost, 1 ingetrokken

Behandeld door Huurcommissie

De Huurcommissie behandelde 8 klachten van huurders van Domesta.

Klacht	Aantal	Status
Gebreken aan huis	1	Ongegrond
Te veel huur belast	1	Ongegrond
Servicekosten onjuist berekend	2	Gegrond
Gedragingen verhuurder	4	Ongegrond

De klachten laten zien dat we op de goede weg zijn, maar ook waar we verder kunnen verbeteren: efficiënter werken bij reparaties en onderhoud, duidelijker communiceren en zichtbaar en aanspreekbaar blijven in de wijk.

5.3 Aedes benchmark 2025

Prestaties vergelijken

De Aedes benchmark laat zien hoe wij het doen in vergelijking met andere woningcorporaties. Het beeld is positief, maar we zien ook duidelijke aandachtspunten. Verder laat het zien dat we op de juiste onderwerpen bijsturen.



De resultaten van de Aedes benchmark. Klik op de afbeelding om deze te vergroten.

Huurdersoordeel

De uitkomsten stemmen tot tevredenheid. We zien dat nieuwe huurders ons waarderen. Een aandachtspunt is de kwaliteit van het huis bij oplevering. Deze valt soms tegen en nieuwe huurders moeten dan meer doen dan ze verwachten. De tevredenheid over reparatieverzoeken bleef gelijk, terwijl de sector beter presteerde. Bij vertrokken huurders daalde onze score. Daarom maakten we duidelijke afspraken over wie verantwoordelijk is voor het verbeteren van de klanttevredenheid op die processen. Ook maken we de tevredenheid onderdeel van onze werkoverleggen en routines. Uiteindelijk willen we hiermee de uitkomsten verbeteren. De effecten worden pas zichtbaar in de benchmark van 2027.

Financiën

Onze bedrijfslasten zijn nu hoger dan gewenst. We zetten daarom stappen om structureel kosten te verlagen. Daarmee komt er meer ruimte om te investeren in het verbeteren en bouwen van huizen. Ons doel is om in 2027 op het gemiddelde niveau van vergelijkbare corporaties te zitten. In 2025 deden we

onderzoek naar onze bedrijfslasten en is een eerste stap gezet in het verlagen van de kosten van de organisatie.

Duurzaamheid

Op duurzaamheid scoren we een A. De realistische verwachting is dat deze score de komende jaren iets verslechtert. Dat komt doordat we bij grote renovaties soms kiezen voor oplossingen die beter betaalbaar zijn voor huurders, maar die in de benchmark minder hoog scoren. Een voorbeeld is het plaatsen van aardgasgestookte cv-ketels als die voor huurders voor lagere energiekosten zorgen dan duurzamere alternatieven. We focussen ons eerst op het reduceren van de warmtevraag van onze huizen. In latere jaren wordt weer meer gekeken naar hoe we de huizen verwarmen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid vallen we op: Domesta is 1 van de corporaties met de laagste huren. Met een gemiddelde huur van € 563 zitten we € 48 lager dan het landelijke gemiddelde. In ons nieuwe huurbeleid gaan we sturen op doelmatige huren, maar blijft betaalbaarheid voor huurders centraal staan. Dit zal tot andere benchmarkresultaten leiden.

Onderhoud en verbetering

De technische kwaliteit van onze huizen is hoger dan gemiddeld en dat zien we terug in het oordeel van huurders: ruim de helft geeft hun huis een 8 tot 10.

Maar onze onderhoudslasten zijn 15% hoger dan bij andere corporaties. Daarom nemen we maatregelen zoals versobering van kwaliteitsbeleid en scherper inkopen. Het effect van onze ROG-partnerschap moet de komende jaren zichtbaar worden in de onderhoudslasten. Ook willen we conceptueel bouwen; dit moet op termijn bijdragen aan lagere kosten.

Leefbaarheid

We zijn blij met deze uitkomst. We scoren boven het landelijk gemiddelde én hoger dan corporaties van vergelijkbare grootte. Dit resultaat zien we als een bevestiging van onze aanpak: zichtbaar aanwezig zijn in de wijken met huismeesters, wijkbeheerders en wijkconsulenten. Onze ambitie blijft om boven het gemiddelde te scoren op wat huurders van ons vinden, met name op onze inzet voor schone en veilige wijken. Dit zien we als een belangrijk onderdeel van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

6. De thema's van onze koers

Onze koers

Onze vernieuwde koers helpt ons om vanuit onze missie — *Ruimte om te leven, een thuis voor ieder mens* — duidelijke keuzes te maken. In 2025 merkten we dat dit harder nodig was dan ooit. Onze middelen zijn niet onbeperkt en de uitdagingen in de regio zijn groot. In dit hoofdstuk laten we zien hoe we onze koers in de praktijk brachten: gericht, samen met partners, en met het doel om meer impact te maken voor onze huurders.

6.1 Leefbare buurten

Een leefbare buurt is de basis voor prettig wonen. Tegelijk zien we dat de druk op leefbaarheid er wel is. Dit komt door een toename van meer kwetsbare bewoners door bijvoorbeeld uitstroom van beschermd wonen en door ouderen die langer zelfstandig thuis wonen. De afgelopen jaren namen wij daarin vaak een grote rol op ons, soms omdat andere partijen hun verantwoordelijkheid niet konden oppakken. Dat leverde mooie resultaten op, maar vroeg ook veel energie. In 2025 kozen we daarom voor meer structuur en rolduidelijkheid: we pakken onze verantwoordelijkheid waar dat nodig is, kijken nadrukkelijker naar wat bewoners zelf kunnen betekenen en zoeken actief de samenwerking met andere organisaties, zoals welzijn, gemeente, sociale teams en zorgpartijen.

Vanuit die lijn zetten we mooie stappen. We werkten met partners aan een gezamenlijke visie op samenleven en spraken met elkaar over wie welke rol pakt en hoe we elkaar kunnen versterken. Hieronder lees je er meer over. Ook sloten we onze inzet beter aan op wat in de wijk nodig is. Zo waren we in buitengebieden vaker zichtbaar door de inzet van wijkbeheerders, waardoor bewoners ons sneller weten te vinden en wij eerder kunnen handelen.

Visie op samenleven

In 2025 werkten we hard aan onze nieuwe visie op samenleven. We verwachten de volledige visie vóór de zomer van 2026 af te ronden. In deze visie zien we een toekomst voor ons waarin we beter samenwerken aan de opgaven in onze wijken. Samen met collega's, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties onderzochten we welke rollen iedereen heeft: signaleren, faciliteren of verantwoordelijkheid nemen. Door dit samen te doen ontstaat een gedeeld beeld van wie wat doet, hoe we elkaar versterken en hoe we samen meer impact maken. De visie is daarmee geen doel op zich, maar een manier om de samenwerking te verbeteren en de leefbaarheid in onze wijken te vergroten. Tijdens de bijeenkomsten zagen we dat partners elkaar al makkelijker vonden en direct stappen zetten in de samenwerking. Dat was mooi om te zien.

Samenwerken, signaleren en verbinden

Voor onze wijkconsulenten stond 2025 in het teken van samenwerken, signaleren en verbinden. In alle gemeenten maakten zij zich sterk voor leefbare wijken, het vroegtijdig oppakken van woonoverlast en het ondersteunen van bewoners met uiteenlopende hulpvragen. De samenwerking met welzijnsorganisaties en andere partners speelde daarbij een grote rol. Tegelijk zien we dat vraagstukken complexer worden en de druk op de zorgketen oploopt. Juist daarom is goede samenwerking en snelle afstemming belangrijk.

In Hoogeveen verliep de samenwerking veel via de Smederijen en sociale teams, waar organisaties elkaar goed weten te vinden. In Emmen werkten we aan nieuwe gebiedsnetwerken, zodat partners elkaar vaker spreken en beter weten wat iedereen kan betekenen. In Coevorden is een brede samenwerking rondom overlast en zorgvragen verder opgebouwd. In Hoogeveen is er al een werkgroep voor aanpak overlast.

Complexere problemen

De problematiek in wijken wordt zwaarder en complexer, bijvoorbeeld door verslavingsgevoeligheid of mensen met psychische problemen wat kan leiden tot verward gedrag. Wij zijn geen zorgverlener, maar signaleren en schakelen snel met partners zoals welzijn, gebiedsteams, sociale teams en waar nodig OGGZ. Zo proberen we vroeg in te grijpen, passende hulp te organiseren en overlast te beperken. Privacyregels en capaciteit spelen daarbij wel een rol.

Daarom blijven we inzetten op korte lijnen en duidelijke afspraken. Ook verwezen we dit jaar bewoners vaker naar buurtbemiddeling voor een veilig gesprek tussen burens. Dat werkt goed. Onze inzet: sneller schakelen, zorgvuldig delen wat kan en doen wat helpt voor rust in de straat.

Leefbaarheidsacties

We geloven in de kracht van elkaar kennen. Huurders onderling, maar ook dat huurders ons kennen. Daarom organiseerden we weer veel leefbaarheidsacties in onze buurten en woongebouwen. Dit deden we samen met bewoners en samenwerkingspartners. Zulke acties zijn waardevol omdat we direct contact hebben met de bewoners en zo horen wat er speelt. Ze lijken soms klein, maar ze versterken het contact tussen huurders en tussen huurders en Domesta.

We staan hieronder even kort stil bij een paar activiteiten:



SCHOON & SAMEN-MIDDAG

Laan van de Iemenhees in Emmen

Deze middag was voor bewoners. Samen werd er opgeruimd en hielpen ze elkaar, met extra aandacht voor bewoners die minder goed ter been zijn.

WEEK VAN DE EENZAAMHEID**Ontmoetingshuis in Coevorden**

Bewoners werden opgehaald met het treintje van Coevorden en ontvangen met koffie en een verhalenverteller in het Ontmoetingshuis. Samen met vrijwilligers en MWC was er een extra ritje langs de bezienswaardigheden.

**TALENTEN ZOEKEN****Mendelhof in Hoogeveen**

Het contact tussen bewoners en buurtkinderen kon soms beter. Bij huisbezoeken haalden we ideeën op om de saamhorigheid te versterken. Dit leidde tot een ochtend in en rond de speeltuin, waar buurtbewoners actief betrokken waren.

GRAFFITIWORKSHOP**Sallandsestraat in Coevorden**

Om de lege panden in de Sallandsestraat op te vrolijken, maakten jongeren samen met Stichting Ganzenmarkt en MWC mooie creaties op de muren en ramen.





BEDANKJE VOOR ACTIEVE BEWONERS

Coevorden, Emmen en Hoogeveen

Samen met leerlingen van de Praktijkschool en de jongerenwerker van MWC pakten we ruim 160 kersttasjes in voor actieve bewoners. De supermarkt leverde de boodschappen en voor de jongeren was het een heitje-voor-een-karweitje voor een leuke activiteit.

Minderjarige statushouders in Coevorden

In Coevorden werkten we met partners aan plannen om 14 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV's) te huisvesten in een zorgpand in Tuindorp. Het ging om een groep meisjes van 15 tot 18 jaar die daar onder 24-uurs begeleiding zouden gaan wonen. Samen met de betrokken partners zijn we hierover ook meerdere keren in gesprek geweest met de bewoners in de wijk.

Na een periode van onrust in de wijk besloot de burgemeester dat de huisvesting niet doorging vanwege zorgen over de veiligheid van de meisjes. We vonden het jammer dat de huisvesting daardoor niet doorging. Tegelijkertijd zullen we in 2026 - in samenspraak met de gemeente - wel op zoek gaan naar een andere invulling van dit zorgpand.

Ontmoetingsgericht bouwen

Ontmoetingsgericht bouwen versterkt de leefbaarheid doordat bewoners elkaar makkelijker ontmoeten en contact maken. Vanaf 2025 is dit een vast uitgangspunt bij al onze sloop-/nieuwbouwprojecten. Dat betekent dat we altijd nadenken over hoe bewoners elkaar kunnen ontmoeten, bijvoorbeeld met hofjes, groene plekken, bankjes bij de ingang of logische looproutes. Bij projecten zoals De Nieuwe Arend gebeurt dit al met een terrastuin en ontmoetingsruimte. Ook bij de Eendrachtswijk en andere toekomstige nieuwbouw kijken we samen met bewoners wat het beste past.

Regiodeal

De Regiodeal versterkt de leefbaarheid doordat we samen met bewoners en partners werken aan plekken en voorzieningen die de wijk sterker maken. De Regiodeal werd eind 2025 officieel vastgesteld. In 2025 lag de focus op afstemming tussen gemeenten, het maken van plannen en het rondkrijgen van de financiering. Dat was intensief, omdat meerdere regio's betrokken waren en de verdeling eerlijk moest zijn. In 2026 en 2027 voeren we de projecten uit. In totaal gaat het om € 2,7 miljoen voor de regio. Domesta is bij meerdere projecten betrokken, zoals:

Eendrachtswijk in Coevorden

In de Eendrachtswijk verdwijnen belangrijke plekken voor ontmoeting, terwijl er veel ouderen wonen. Daarom maken we samen met bewoners een haalbaar plan voor een nieuwe ontmoetingsplek. In 2025 werkten we aan de voorbereidingen en maakten we samen met inwoners een wensscenario.

Buurtkamer Bilderdijk in Hoogeveen

De bewoners van woonzorggebouw Bilderdijk hebben meer ondersteuning nodig en voorzieningen liggen te ver weg. Daarom is er behoefte aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Deze plek kan ook waardevol zijn voor buurtbewoners. In 2026 betrekken we bewoners en andere betrokkenen bij het vormgeven van deze ruimte.

Wolfsbos in Hoogeveen

Wolfsbos is een diverse wijk waar veel inwoners extra ondersteuning kunnen gebruiken. Samen met bewoners en partners werken we aan een brede gebiedsontwikkeling. Met de ABCD-methode¹ zorgen we ervoor dat inwoners zelf kunnen meedenken en meedoen. In 2025 bereidden we dit voor; in 2026 gaan we actief aan de slag.

¹ ABCD staat voor Asset Based Community Development. Deze methode brengt bewoners samen om vanuit hun eigen talenten, initiatieven en kracht verandering in hun buurt of wijk mogelijk te maken.

Bargeres in Emmen

In Bargeres werken we nauw samen met de gemeente Emmen en andere partners. In 2025 lag de nadruk op plannen voor het Wijkhart en op de 2 nieuwbouwlocaties: de Trianthaschool en Wijkhart Oost. We vinden het belangrijk dat er naast de fysieke vernieuwing ook aandacht blijft voor het sociale deel.

Bij de Rolderbrink werkten we volgens de methode van Anke Siegers. Dat betekent dat bewoners vanaf het begin meedenken én meebeslissen. Iedereen wordt thuis bezocht, de kaders zijn vooraf heel duidelijk en een besluit wordt pas genomen als iedereen ermee kan instemmen. Dit zorgt voor eigenaarschap en breed gedragen keuzes. In december namen bewoners samen het definitieve besluit over hoe het openbaar gebied wordt ingericht. De uitvoering volgt in 2026.

Wijkanalyses en buurtbeheerplannen

We maken geen klassieke wijkanalyses meer. In plaats daarvan gebruiken we een wijkdashboard: een overzicht met actuele gegevens over de wijk, zoals leefbaarheid, veiligheid, doorstroming en kwaliteit van de huizen. Dit geeft ons snel inzicht in wat er speelt. Dit wijkdashboard gebruiken we onder meer als input voor de wijkvisies die we houden met alle betrokken collega's. Op basis van de wijkvisie die hieruit komt, maken we buurtbeheerplannen. Hierin staat heel concreet wat we in een buurt gaan doen om de doelen in de wijkvisie te halen: welke onderhoudswerkzaamheden nodig zijn, welke leefbaarheidsvragen spelen en hoe we samen met partners aanwezig zijn in de wijk.

Voor bewoners betekent dit dat onze inzet beter aansluit op wat er echt nodig is. Zo kunnen we sneller inspelen op ontwikkelingen en meer gericht onderhoud, leefbaarheid en samenwerking met partners organiseren. In 2025 maakten we buurtbeheerplannen voor de Eendrachtswijk en Tuindorp; andere plannen zijn in voorbereiding.

6.2 Betaalbaar wonen

We zorgen voor betaalbaar wonen door huren te vragen die passen bij het inkomen van onze huurders. Uit onderzoek van het Nibud blijkt dat huren binnen de grenzen van het passend toewijzen voor verschillende doelgroepen betaalbaar zijn. Dit komt onder andere doordat de overheid de bijstandsuitkeringen heeft verhoogd en doordat huurders via huurtoeslag ondersteuning kunnen krijgen.

Nieuw huurbeleid

We vernieuwden ons huurbeleid om een betere balans te vinden tussen betaalbare huren voor onze huidige huurders én betaalbaar wonen op de lange termijn. Dat doen we door woonlasten te verlagen waar het kan – bijvoorbeeld via renovatie – én door nieuwe huizen te bouwen zodat wachtlijsten korter

worden. Huurdersplatform SAM dacht vanaf het begin mee en gaf een positief advies op deze nieuwe aanpak. In 2026 werken we het beleid verder uit.

Nieuwe indeling in huurklassen

We stappen af van vaste streefhuurpercentages en gaan werken met huurklassen. Daarmee sluiten we beter aan bij de kwaliteit van het huis, de doelgroep en de locatie. We gebruiken 5 klassen:

Huurprijsklassen

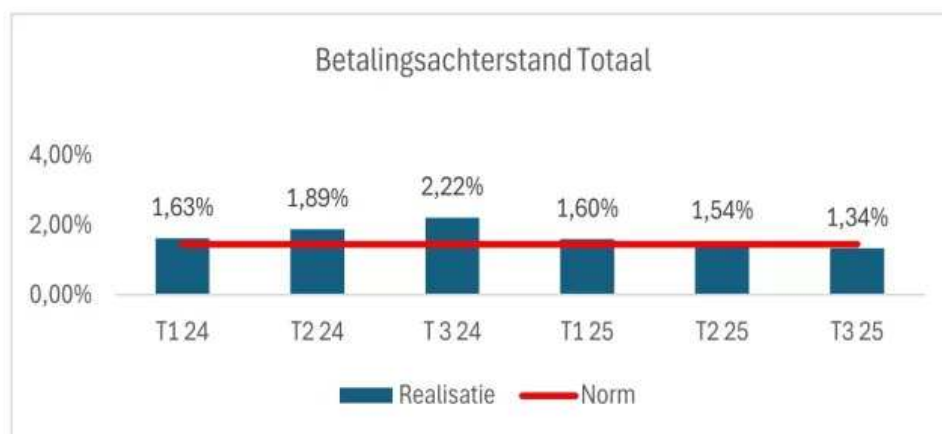
Huurprijsklasse	Bedrag (prijspeil 2026)	Verdeling
Voor jongeren tot en met 20 jaar	€ 498,20	maatwerk
Betaalbaar laag-laag	€ 605,61	80%
Betaalbaar laag	€ 713,02	
Betaalbaar hoog	€ 764,14	10%
Duur	€ 932,93	10%

Wat levert dit op?

Met dit beleid kunnen we meer woningzoekenden helpen, beter sturen op betaalbare en doelmatige huren en blijven investeren in toekomstbestendige en leefbare wijken. We letten daarbij op een goede spreiding van huizen over dorpen en kernen, zodat voor alle doelgroepen en inkomensgroepen passende huizen beschikbaar blijven.

Voorkomen van betalingsproblemen

Betaalbaarheid gaat voor ons verder dan alleen de huur kunnen betalen. We willen ook voorkomen dat huurders betalingsproblemen krijgen of dat achterstanden groter worden. Daarom werken we actief samen met maatschappelijk werk en andere partners. Door signalen vroeg op te merken en meteen hulp te bieden, kunnen problemen sneller worden opgelost. Zo houden we betalingsachterstanden zo laag mogelijk en helpen we huurders om weer grip te krijgen op hun financiële of persoonlijke situatie. In 2025 zagen we een daling van de totale betalingsachterstanden.



Betaalbaarheid en nieuwbouw

Steeds meer mensen in onze regio kunnen geen huis kopen. Daarom kiezen we vanaf 2025 bij nieuwbouw voor 50% betaalbaar lage huurprijzen en 50% duur. Zo bouwen we betaalbare huizen én kunnen we de hogere bouwkosten opvangen zonder dat het financieel onverantwoord wordt. Voor alle begrote nieuwbouwprojecten van de komende 10 jaar gebruiken we deze 50/50-verdeling. Soms wijken we daar bewust vanaf omdat we blijven kijken naar wat onze regio nodig heeft en naar een gezonde mix van bewoners.

De Voorzieningenwijzer

De VoorzieningenWijzer helpt huurders gebruik te maken van regelingen die kosten verlagen. We bieden het actief aan onze nieuwe huurders aan. Ook wordt De VoorzieningenWijzer aangeboden aan huurders als we bij een contactmoment denken dat dit van waarde kan zijn.

De aanpak verschilt per gemeente. In Emmen loopt dit via vrijwilligersorganisaties en werkt het goed. In Hoogeveen pakken actieve partners dit stevig op. In Coevorden verwijzen we naar de website van De VoorzieningenWijzer en maken we met welzijn nieuwe afspraken voor ondersteuning. In 2025 werden weer veel huishoudens bereikt:

Gemeente	Via website afgeronde checks	Gevoerde gesprekken	Gemiddeld voordeel
Coevorden	121	33	€ 291
Hoogeveen	166	224	€ 566
Emmen	271	101	€ 604



Gesprekken met de bespaarcoach

Door de verlenging van de actie *WitgoedWissel* bezocht onze bespaarcoach opnieuw veel huurders in Hoogeveen. Bewoners met energietoeslag konden een oud apparaat inruilen voor een zuinig model, inclusief een gesprek met een energiecoach. Onze bespaarcoach nam alle gesprekken met Domesta-huurders voor haar rekening. Tijdens de huisbezoeken zagen we soms dat bewoners meer hulp nodig hadden. Dan verwezen we door naar De VoorzieningenWijzer, regelden we een reparatieverzoek of namen we contact op met de wijkconsulent. Ook meldden enkele bewoners zich aan voor een gratis budgettraining.

Eind 2025 ging onze bespaarcoach met pensioen. Dat was een logisch moment om deze functie niet op dezelfde manier voort te zetten. Betaalbaarheid hangt steeds vaker samen met het inkomen van bewoners, en dat ligt vooral bij de overheid. We blijven doen wat binnen onze rol past om huurders te ondersteunen: het aanbieden van De VoorzieningenWijzer en budgettrainingen. Onze fysieke inzet op het Geldloket in Emmen is gestopt, maar huurders kunnen altijd met ons in gesprek over hun financiën.

Huisbezoeken bespaarcoach

Gemeente	2025	2024	2023	2022	2021
Hoogeveen	182	80	84	19	13
Emmen	11	20	68	50	13
Coevorden	6	14	52	15	11
Totaal	199	114	204	84	37

6.3 Voldoende passende huizen

Om ieder mens een thuis te kunnen bieden, is het belangrijk dat er voldoende passende huizen zijn. Dit betekent dat een huis past bij de vraag, leefstijl en leeftijd van de huurders. Daarbij adviseren we mensen altijd om zich op tijd in te schrijven bij Thuis Kompas.

Wonen moet zo gewoon mogelijk blijven. Ook als het door een toenemende zorgvraag niet meer vanzelfsprekend is. Daarom kiezen we ervoor om niet alleen reguliere sociale huizen te verhuren, maar ook zorgvastgoed. Daarbij geloven we in de kracht van samenwerken met andere woningcorporaties en zorginstellingen.

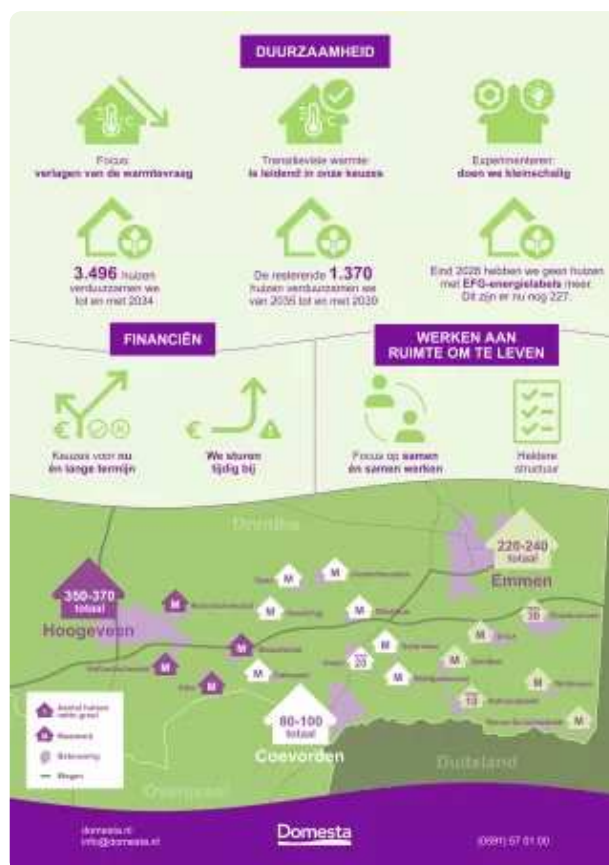
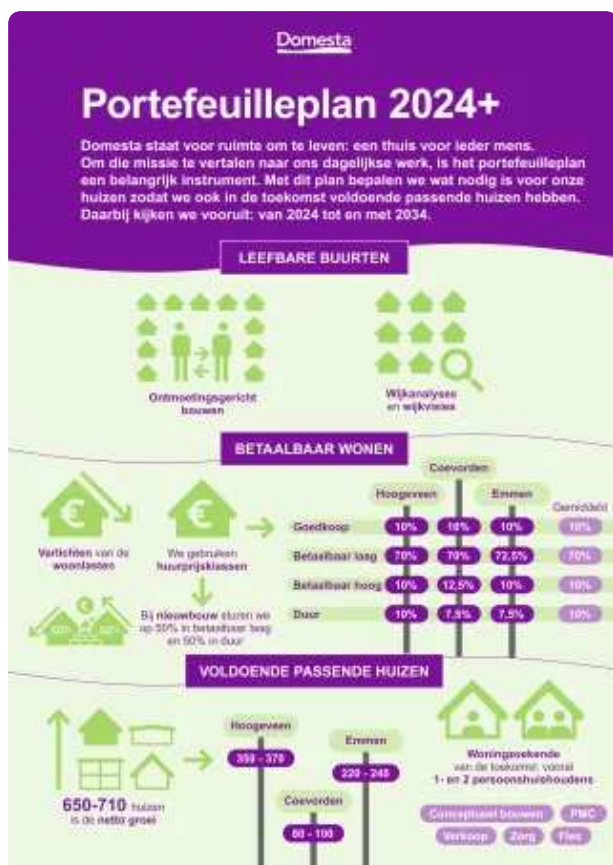
Ons vastgoed

Op 31 december 2025 hadden we 11.032 eenheden in bezit. Deze zijn als volgt verdeeld over de gemeenten.

Gemeente	Type Vastgoed	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Borger-Odoorn	Huizen	3	0	3
Totaal		3	0	3
Coevorden	Huizen	2576	0	2576
	Intramuraal zorgvastgoed	260	0	260
	Maatschappelijk vastgoed (MOG)	23	7	30
	Bedrijfsruimte (BOG)	1	7	8
	Parkeervoorzieningen	0	181	181
Totaal		2860	195	3055
Emmen	Huizen	2943	0	2943
	Intramuraal zorgvastgoed	882	0	882
	Maatschappelijk vastgoed (MOG)	32	0	32
	Bedrijfsruimte (BOG)	0	14	14
	Parkeervoorzieningen	0	311	311
Totaal		3857	325	4182
Hoogeveen	Huizen	3120	0	3120
	Intramuraal zorgvastgoed	335	0	335
	Woonwagens	5	0	5
	Standplaatsen	40	0	40
	Maatschappelijk vastgoed (MOG)	5	1	6
	Bedrijfsruimte (BOG)	2	3	5
	Parkeervoorzieningen	0	281	281
Totaal		3507	285	3792
Eindtotaal		10227	805	11032

Portefeuilleplan

We maakten in 2025 een nieuw portefeuilleplan, met een doorkijk tot en met 2034. We kijken vooruit naar de ontwikkelingen die we verwachten en welke keuzes we moeten maken. We kregen positief advies van SAM op dit beleid en ook de gemeenten kunnen ons goed volgen in onze doelen. Onze doelen hoe de woningvoorraad zich moet ontwikkelen, zijn duidelijk. Komende jaren kunnen we daardoor vertellen wat we gedaan hebben om die doelen te halen.



Onze portefeuille werd kleiner

In 2025 zien we dat onze portefeuille krimpt met 14.

Wat	Locatie	Aantal
Opgeleverde bouwprojecten	4 huizen Noordscheschut 1 woonwagen	+5
Aankoop	11 appartementen De Wiekslag Anemoonstraat 14 Coevorden	+12
Verkoop		-27
Sloop	4 huizen Westerlanden	-4
Netto		-14

Conceptueel bouwen

In 2025 maakten we belangrijke stappen in het ontwikkelen van een aanpak voor conceptueel bouwen¹. Dat doen we om sneller, betaalbaarder en efficiënter nieuwe huizen te kunnen bouwen, in een tijd waarin de behoefte aan betaalbare huizen groot is en bouwkosten blijven stijgen. We werkten aan heldere uitgangspunten voor wanneer we conceptueel bouwen inzetten. Omdat conceptueel bouwen raakt aan onze manier van werken, onderzoeken we welke aanpassingen nodig zijn in processen en prestatie-eisen. Dit gebeurt gefaseerd, in samenhang met lopende projecten.

Met deze stappen leggen we een stevige basis om conceptueel bouwen op een doordachte en toekomstbestendige manier toe te passen, gericht op betaalbaar en snel bouwen, zonder af te doen aan kwaliteit.

¹ Bij conceptueel bouwen koopt de woningcorporatie bestaande woningconcepten op de markt in, in plaats van zelf nieuwbouwprojecten te ontwikkelen.

Kwaliteitsbeleid

In 2025 ontwikkelden of vernieuwden we het kwaliteitsbeleid van 3 onderwerpen:

- Mutatieonderhoud en dagelijks onderhoud
- Badkamer, keuken en toiletten (BKT)
- Planmatig onderhoud buitenschil

We legden op onderdelen beter vast welk kwaliteitsniveau we gebruiken, welke afspraken we daarbij maken met de huurder, onderhoudspartners en hoe we dat monitoren. Met deze duidelijke normen kunnen we beter afwegen wat nodig is, wat bij de huurder hoort en waar we kunnen optimaliseren zonder kwaliteit te verliezen. Zo houden we onderhoud betaalbaar en duurzaam, nu en in de toekomst.



Handboek beeldkwaliteit

In 2025 introduceerden we het handboek beeldkwaliteit. Hiermee leggen we duidelijk vast wat we verstaan onder een huis dat schoon, heel en veilig is. Het handboek helpt ons om de kwaliteit van onze huizen beter te sturen. Het levert meer tevreden huurders op, betere samenwerking met onderhoudspartners en meer grip op kosten. Ook maakt het de kwaliteit van onze huizen beter meetbaar en helpt het klachten en faalkosten te verminderen.

BKT-beleid

We kijken opnieuw naar hoe we badkamers, keukens en toiletten (BKT) vervangen. Nu doen we dat vooral op vaste leeftijden (20 of 30 jaar). Dat zorgt voor veel werk tegelijk, hoge kosten en weinig overzicht. Daarom willen we dit anders doen. Badkamers en toiletten gaan we vaker planmatig vervangen. Voor keukens maken we meer vaste keuzes, zodat we beter kunnen beoordelen of vervanging echt nodig is. Zo kunnen we het werk beter plannen en binnen budget blijven. In 2026 bereiden we dit verder voor zodat we dit in 2027 kunnen invoeren. Dit kost tijd, maar levert veel op: we houden de kosten beter in de hand, we kunnen meer werk doen voor hetzelfde of minder geld, is er minder werkdruk en we werken efficiënter.

Verkoopbeleid

We kijken goed naar de huizen die we willen verkopen. Het gaat daarbij om huizen die niet meer bij ons passen. Diverse aspecten spelen daarbij een rol, zoals de geografische ligging, het rendement of de indeling. Ook kan het voorkomen dat we huizen verkopen, omdat er al genoeg huizen van Domesta in een dorp zijn. Via Funda verkopen we huizen bij mutatie aan particulieren. Soms kan het voorkomen dat een huurder zijn/haar eigen huis koopt. We kijken altijd goed dat we niet te veel huizen verkopen, omdat de druk op de sociale huizenmarkt groot is. Tegelijkertijd zien we ook kansen om huizen die niet meer bij ons passen en die geschikt zijn voor particulieren, te verkopen.

In 2025 wilden we 38 huizen verkopen; we verkochten er 27. De gemiddelde verkoopprijs per huis kwam uit op € 197.911. Deze gemiddelde prijs ligt lager dan verwacht doordat we ook een aantal huizen van het Churchillhouse verkochten. Als we die niet meerekenen, komt de gemiddelde verkoopprijs uit op € 258.400.

Aan- en verkoop van woongebouwen

Verkoop Churchillhouse

In 2024 besloten we de 18 appartementen in het monumentale Churchillhouse in Coevorden te verkopen. De gemeente Coevorden stond achter dit besluit door het afgeven van een positieve zienswijze. Door de VvE-constructie en de monumentale status kunnen we het gebouw niet goed verbeteren of verduurzamen. Ook kunnen sommige appartementen in de toekomst boven de sociale huurgrens uitkomen. Dat past niet bij onze wens om voldoende betaalbare huizen te hebben. In 2025 vonden we een koper en in november droegen we het gebouw over. Rondom de verkoop hielden we bewonersbijeenkomsten, zodat huurders goed wisten wat er ging gebeuren.

Aankoop 11 appartementen in De Wiekslag

In 2025 kregen we de kans om het deel van De Wiekslag in Klazienaveen dat nog van een andere eigenaar was, over te nemen. Door deze aankoop kregen we het woongebouw volledig in eigendom, inclusief 11 nieuwe appartementen die we konden verhuren. Deze appartementen waren al door de vorige eigenaar gerealiseerd. De belangstelling was enorm: er kwamen honderden reacties binnen op deze huizen. De nieuwe appartementen zijn via verloting toegewezen aan de huurders. Nu het hele gebouw van ons is, kunnen we het als een geheel beheren en goed onderhouden.



Appartementengebouw De Wiekslag in Klazienaveen

ROG Klusdag

Voor het onderhoud van onze huizen werken wij met een aantal bedrijven intensief samen. Dit zijn onze ROG-partners. ROG staat voor regisserend opdrachtgeverschap. In juni vond onze jaarlijkse ROG Klusdag plaats. Collega's van Domesta en van de verschillende onderhoudsbedrijven stonden op verschillende locaties in Hoogeveen, Coevorden en Emmen. Om bewoners te helpen met allerlei kleine, maar belangrijke klussen in en rondom hun huis.



Dankzij de inzet van onze ROG-partners waren er tientallen handen beschikbaar, verdeeld over meerdere wijken

Huizen voor speedzoekers

Woningzoekenden met urgentie

De urgentiecommissie van Thuis Kompas kreeg 687 aanvragen voor urgentie. Daarvan kregen 248 woningzoekenden urgentie. 57 mensen kregen urgentie voor een Domesta-huis (25 keer herhuisvestingsurgentie en 32 keer via de urgentiecommissie). Daarnaast waren er 913 kansadviesgesprekken. Tijdens dit gesprek horen mensen of het kansrijk is om een urgentieaanvraag in te dienen.

Wat	2025	2024*
Urgentie gekregen	248	233
Aanvraag afgewezen	249	184
Buiten behandeling (onvolledige aanvragen ondanks verzoek om extra informatie)	108	98
Ingetrokken (wel betaald, maar urgentie is niet meer nodig)	82	85
Totaal	687	600

* In deze tabel laten we alle aanvragen zien die dit jaar zijn afgehandeld. Soms is een aanvraag al in het vorige jaar ingediend, maar pas in 2024 of 2025 beoordeeld of afgerond. Daarom staan die aanvragen toch in dit overzicht. Hierdoor kunnen de cijfers verschillen van eerdere rapportages.

Statushouders

Naast woningzoekenden die met spoed een huis zoeken, krijgen statushouders (asielzoekers met een (tijdelijke) verblijfsvergunning) ook voorrang op een huis. Voor statushouders geldt een wettelijke taakstelling: elke gemeente moet een vastgesteld aantal sociale huurhuizen beschikbaar stellen voor deze doelgroep. Ook wij leveren hier een belangrijke bijdrage aan.

In 2025 lukte het ons niet om in onze gemeenten de taakstelling helemaal te halen. Dat komt vooral doordat er weinig huizen vrijkwamen (weinig mutaties). Ook is het lastig om grote gezinnen te huisvesten. We hebben relatief weinig grote eengezinshuizen met 4 slaapkamers.

Hoeveel huizen wij hebben toegewezen per gemeente staat in de tabel hieronder.

Gemeente	Aantal huizen	Aantal statushouders
Coevorden	7	24
Hoogeveen	8	29
Emmen	9	34

Langer thuis wonen

Ruim de helft van onze huurders is 65+. We vinden het belangrijk dat iedereen prettig oud kan worden in het eigen huis. Daarom helpt onze seniorenconsulent huurders die minder zelf kunnen regelen. Ook in 2025 ging hij bij veel huurders langs.

Tijdens deze huisbezoeken hielp hij met praktische zaken, zoals doorverwijzen naar de gemeente voor een WMO-voorziening, kleine aanpassingen in huis of de Thuis Kompas-inschrijving aanpassen als een ander huis beter past. De gesprekken gaven ook een goed beeld van wat nodig is voor veiligheid, comfort en ondersteuning. Daarbij valt steeds vaker op dat eenzaamheid groeit; veel bewoners zijn blij met een praatje.

Huisbezoeken per gemeente

Waar	2025	2024	2023	2022	2021
Hoogeveen	72	57	66	68	78
Emmen	82	74	74	89	81
Coevorden	58	71	62	93	65
Buitendorpen	62	75	74	28	45
Totaal	274	277	276	278	269

Woonwagens

Een goede leefomgeving vraagt om duidelijke afspraken en goede samenwerking. In 2025 werkten we intensief samen met gemeenten en andere corporaties aan een gezamenlijke leidraad voor onze rol in de woonwagenlocaties. Daarmee maken we verwachtingen helder en verbeteren we de samenwerking. Daarnaast onderzoeken we in een bredere werkgroep samen met de provincie Drenthe, gemeenten en andere corporaties hoe we meer in regionaal verband samen kunnen optrekken.

Op sommige van onze standplaatsen staan nu nog koopwoonwagens. Met de eigenaren van die woonwagens gaan we in gesprek of zij de standplaats willen kopen, tegen een marktconforme prijs.

In Hoogeveen spraken we al eerder af dat er 10 nieuwe standplaatsen nodig zijn, maar er zijn nog geen locaties beschikbaar. Wel zijn bewoners benaderd voor mogelijke aankoop van hun standplaats. We verwachten in totaal 13 standplaatsen te verkopen. Ook vervingen we een aantal woonwagens. Het blijft een vraagstuk dat om zorgvuldigheid en goede samenwerking vraagt.

Onze projecten

Nieuwbouw

In 2025 waren we druk met het uitvoeren, maken en onderzoeken van onze plannen voor mooie (zorg)projecten. We staan stil bij een aantal van die (zorg)projecten:

Projecten in volle gang

De Arend in Hoogeveen

Na de zomer zijn we gestart met de bouw van een nieuwe flat van 11 verdiepingen in Hoogeveen. Deze flat vervangt de huidige flat De Arend, die gesloopt wordt zodra de nieuwbouw klaar is. De nieuwe flat biedt 104 energiezuinige appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Met zonnepanelen en warmtepompen houden we de energiekosten zo laag mogelijk. We verwachten in het voorjaar van 2027 de sleutels te kunnen overhandigen aan de bewoners.



Zo komt de nieuwe Arend eruit te zien

Eisenhowerstraat in Hoogeveen

In het voorjaar gaven we het officiële startsein voor de grote renovatie aan de Eisenhowerstraat in Hoogeveen. In het voormalige Johannes van der Sleedenhuis komen 102 moderne zorgappartementen voor bewoners van Treant. Het gebouw wordt van binnen en buiten vernieuwd en krijgt meer ruimte, comfort en een frisse uitstraling. Samen met onze partners maken wij van dit gebouw weer een parel: een fijn thuis voor de bewoners en een prettige uitstraling voor de buurt. We verwachten dat de bewoners voor de zomer van 2027 kunnen verhuizen naar hun nieuwe plek.



Een artist impression van de Eisenhower

De samenwerking met Treant speelt een grote rol in dit project. Hoe zij de vernieuwing ervaren en wat het voor bewoners en medewerkers betekent, vertelt Wilfred Vorsteveld in het interview hieronder.

” In gesprek met Wilfred Vorsteveld, hoofd Huisvesting en Bouw bij Treant

Samen bouwen aan zorg die past bij deze tijd

De vernieuwing aan de Eisenhowerstraat is voor Treant meer dan een bouwproject. “Het huidige gebouw Olden Kinholt is echt toe aan vervanging”, vertelt Wilfred Vorsteveld, hoofd Huisvesting en Bouw bij Treant. “Het pand is verouderd en vraagt om veel groot onderhoud. Ook de indeling past niet meer bij de zorg van nu: kleinere ruimtes en een ‘jaren-60’-uitstraling.”

Meer ruimte en comfort

In het nieuwe gebouw krijgen bewoners meer ruimte, comfort en moderne voorzieningen. “Met betere technologie en ondersteuning voor zowel medewerkers als bewoners”, vertelt Wilfred enthousiast. Het nieuwe gebouw krijgt 102 zorgappartementen, 30 meer dan nu. Dat is waardevol in een regio waar de vraag naar passende zorgplekken groeit.

Een sterke samenwerking

De samenwerking met Domesta verloopt volgens Wilfred heel goed. Beide organisaties delen hetzelfde doel: goede zorg en prettig wonen borgen in de regio. “Domesta is echt een partner op dit gebied. Dit project laat zien dat een zorgorganisatie en een woningcorporatie samen iets moois kunnen neerzetten.”

Bewoners goed meegenomen in de plannen

Treant vindt het belangrijk dat bewoners weten wat er gaat gebeuren. In Olden Kinholt is daarom een proefkamer ingericht met voorbeelden van kleuren en inrichting. Zo krijgen bewoners al een indruk van hoe hun nieuwe appartement eruit komt te zien.

Van start naar oplevering

Een belangrijke mijlpaal was de start van de bouw, inclusief rondleiding met bouwer, zorgmedewerkers en management. “Samen met de bouwer hebben we het moment echt gemarkeerd”, vertelt Wilfred. De oplevering staat gepland voor vóór de zomer van 2027.

Vooruitkijken: een plek die als thuis voelt

Wilfred hoopt dat bewoners straks een warme en comfortabele woonplek krijgen. Het gebouw wordt bovendien energiezuiniger en voldoet aan de nieuwste duurzaamheidsnormen. “Het moet een plek worden waar mensen zich echt thuis kunnen voelen.”

Afgeronde projecten

4 huizen in Noordscheschut

In het dorp Noordscheschut bouwden wij 4 ruime gezinshuizen in de nieuwbouwwijk De Veenerije. Alle huizen zijn verhuurd. Woningzoekenden uit Noordscheschut en woningzoekenden die in de afgelopen 10 jaar in Noordscheschut hebben gewoond, kregen voorrang. De huizen zijn aangeboden op basis van inschrijftijd.



4 nieuwe huizen in Noordscheschut

Planmatig onderhoud

In 2025 voerden we op verschillende plaatsen mooie projecten uit. Projecten voor het noodzakelijke onderhoud. Maar ook projecten waar we de huizen verduurzaamden. In totaal voerden we bij 1.027 huizen onderhoud aan de buitenkant van de huizen uit. Daarvoor gaven we ruim € 4,3 miljoen uit. Daarnaast verduurzaamden we 151 huizen. Dit is een realisatie van 100% van het aantal dat was begroot. Totaal gaven we € 12,4 miljoen uit aan verduurzamingsmaatregelen.

Om ervoor te zorgen dat onze huurders prettig wonen, steken we veel tijd en energie in onze huizen. Naast tevreden huurders en het verbeteren van de kwaliteit leidde dit ook tot een daling van de warmtevraag, waardoor de huizen energiezuiniger werden. Natuurlijk werken we ook samen met onze partners in de bouw. En met de huurders bij het maken en uitvoeren van de plannen. Dit zorgt voor een beter resultaat.

Hieronder een kleine greep uit een paar mooie projecten:



36 PORTIEKAPPARTEMENTEN

De Grutto Hoogeveen

Onderhoud en energetische verbetering aan de buitenkant en algemene ruimten

- Coaten balkonvloeren
- Herstel metselwerk
- Schilderwerk buitenkant en galerijen
- Brandveiligheid
- Buitengevelisolatie
- Glasvervanging
- Zonnepanelen
- Mechanische ventilatie aanbrengen



63 HUIZEN

Tuindorp West in Coevorden

Grondige verduurzaming, inclusief flora-/ faunamaatregelen

Een paar voorbeelden van de werkzaamheden:

- Dakisolatie en begane grond vloer- en spouwisolatie
- Schoorstenen verwijderd, nieuwe dakplaten en dakpannen
- Glas begane grond vervangen door HR++ glas met roosters
- Kieren en overig tocht dichtzetten
- CO₂-sensor in de woonkamer



8 HUIZEN

Geubel in Oosterhesselen

Dakrenovatie

- Renovatie van hellende daken inclusief nieuwe isolatie (buitenaf), dakpannen, dakramen en dakgoten
- Vervangen van de boxen voor mechanische ventilatie
- Vervangen van de regenpijpen
- Schoonmaken van de goten
- Diverse schilderwerkzaamheden
- Diverse schoonmaakwerkzaamheden



55 HUIZEN

Bethesdastraat en omgeving in Hoogeveen

Planmatig onderhoud

- Houten geveldelen voor-, achter- en kopgevel schilderen
- Berging boeideel schoonmaken
- Beton schoonmaken
- Kitvoegen vervangen



47 APPARTEMENTEN

Boslaan in Emmen

Planmatig onderhoud

- Sauzen gevels
- Schoonmaken kozijnen
- Betonnen kolommen en balkonranden schoonmaken



37 ZORGAPPARTEMENTEN

Amshoffweg in Hoogeveen

Werkzaamheden veiligheid

- Frequentietechniek geplaatst om legionellagroei te voorkomen
- Bouwkundige aanpassingen voor brandveiligheid



42 ZORGAPPARTEMENTEN

De Etgaarde in Oosterhesselen

Vervangen cv-ketels en regeltechniek

- Vervangen van de algemene cv-ketels
- Vervangen van de regeltechniek, waardoor op afstand te zien is waar een storing is en waar deels ook storingen verholpen kunnen worden



72 HUIZEN

De Molukse Wijk in Hoogeveen

Groot onderhoud

- Daken vernieuwen
- Spouwmuren isoleren
- Nieuw glas in de ramen
- Geïsoleerde voorzetwanden
- Nieuwe radiatoren
- Vervangen bergingen

Dat er heel wat komt kijken bij zo'n project vertelt Rolf Hofsink van Ter Steege Bouw.

” In gesprek met Rolf Hofsink, hoofd Productie bij Ter Steege Bouw

Groot onderhoud in de Molukse Wijk: samen verbeteren we 72 huizen

Aan de slag in een wijk met geschiedenis

In de Molukse Wijk in Hoogeveen werkt aannemer Ter Steege Bouw namens Domesta aan het groot onderhoud van 72 huizen. Rolf Hofsink, hoofd Productie bij Ter Steege Bouw, vertelt: “Het is een groot en belangrijk project. We zorgen dat deze huizen er straks weer jaren tegenaan kunnen.”

Energiezuinige huizen

De huizen worden op veel punten verbeterd. De daken worden vernieuwd, de spouwmuren geïsoleerd en de ramen krijgen nieuw glas. Binnen komen geïsoleerde voorzetwanden en nieuwe radiatoren. Ook buiten verandert er veel: oude bergingen maken plaats voor nieuwe. Een aantal bewoners koos voor een dakopbouw.

“Het totaalplaatje maakt echt verschil”, zegt Rolf. “Straks voelt het huis warmer en prettiger aan. Bewoners waarvan het huis al klaar is, merken dat nu al.”

Veel aandacht voor bewoners

Omdat bewoners tijdens de renovatie thuis blijven wonen, is goede communicatie onmisbaar. “Renovatie is ingrijpend”, zegt Rolf. “Daarom besteden we veel tijd aan uitleg en contact. We willen dat bewoners weten wat er gebeurt én wanneer.”

Ter Steege en Domesta organiseerden samen bewonersavonden in kleine groepen. Bewoners kregen vooraf 2 huisbezoeken. Tijdens het werk ontvangen zij duidelijke nieuwsbrieven en per huis een dagplanning. De huurdersconsulent van Ter Steege is wekelijks in de bouwkeet aanwezig en loopt veel door de wijk.

Ook Domesta-medewerkers laten zich regelmatig zien. Zij spreken bewoners aan, beantwoorden vragen en houden nauw contact met de huurdersconsulent. Zo staan beide organisaties zichtbaar naast de bewoners. “Bewoners kunnen altijd bij ons terecht”, zegt Rolf. “Van praktische dingen tot kleine zorgen: alles mag op tafel.”

Slim plannen om overlast te beperken

Ter Steege werkt met 4 planningsstromen, waardoor het werk in delen wordt uitgevoerd. “We doen bewust niet alles in 1 keer”, legt Rolf uit. “Door het slim te verdelen, houden we het rustiger in en rond het huis. Dat is fijner voor bewoners.”

Samenwerking met Domesta

Over de samenwerking is Rolf positief: “Dit verloopt al jaren soepel. We overleggen goed en zoeken naar praktische oplossingen. We weten wat we aan elkaar hebben.”

Trots op het resultaat

De eerste huizen zijn klaar en het verschil is goed zichtbaar. “De huizen zien er fris en modern uit”, zegt Rolf enthousiast. “Het is alsof ze een nieuw jasje krijgen. Dat geeft energie om door te gaan.”

Alle 72 huizen worden naar verwachting in het najaar van 2026 opgeleverd.

Dagelijks onderhoud

Onder het dagelijks onderhoud vallen het klachtenonderhoud (reparaties) en het mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud

Huurders geven meldingen, reparaties en klachten door. Hiervan maken wij serviceopdrachten. In 2025 verstrekten we 23.586 serviceopdrachten. Het grootste deel daarvan (73%) voerden we uit via externe partners; ongeveer een kwart werd gedaan door onze eigen vakmannen. De meeste werkzaamheden

vallen binnen 3 hoofdgroepen: reparaties, mutaties en serviceverzoeken. Reparaties vormen bijna de helft van alle opdrachten, gevolgd door mutaties (22%) en serviceverzoeken (21%). Samen zijn deze 3 categorieën goed voor ruim 90% van het totale volume.

Mutatieonderhoud

Nadat een huurder een huis verlaat, voeren we het zogenaamde mutatieonderhoud uit. Zo zorgen we ervoor dat het huis voor de volgende huurder weer geschikt is om in te wonen. In 2025 is mutatieonderhoud uitgevoerd in 643 huizen. Dit is een mutatiegraad van 6,37%.

Badkamers, keukens en toiletten (BKT)

Op verzoek van huurders vervangen we keukens, badkamers en toiletten zolang dit past binnen ons budget. Badkamers en toiletten na 30 jaar en keukens na 20 jaar. Deze vervanging is in principe gratis. We bespreken de wensen en mogelijkheden en als het kan voeren we het uit. Voor maatwerk en andere wensen betaalt de huurder wel. Dit zijn de aantallen over 2025:

Wat	2025
Douche	19
Douche en toilet	19
Keuken	411
Toilet	20
Totaal	469

Uitgelicht: collegiale solidariteit in Zuidwest-Drenthe

Over echte Drentse naoberschap

Een bijzonder project

In Zuidwest-Drenthe willen we dat het voor huurders niet uitmaakt van welke corporatie zij een huis huren. In de praktijk zijn die verschillen soms zichtbaar. Woonconcept heeft het financieel lastiger dan andere corporaties in de regio. Daardoor heeft zij een dubbele opgave: het inlopen van een achterstand in verduurzaming en onderhoud én het realiseren van opgaven rond uitbreiding, sloop en nieuwbouw.

Daarom zochten we samen met Actium en Woonservice naar oplossingen die huurders in de hele regio vooruithelpen. Na een lange voorbereiding kwamen we uit op een pakket aan maatregelen. Dat pakket bestaat uit een combinatie van onderlinge overdracht/ruil van huizen en locaties, het overnemen van opgaven en financiële steun.

1 van die maatregelen is dat Domesta de nieuwbouwopgave van Woonconcept in Hogeveen overneemt. Dat vond de gemeente Hogeveen ook een goede keuze. Door deze verschuiving hoeft Woonconcept die investeringen niet meer zelf te doen en kan zij de vrijgekomen middelen inzetten voor wat nu het hardst nodig is: het opknappen en verduurzamen van bestaande huizen.

Daarnaast is er in nauw overleg met de huurdersorganisaties en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) een solidariteitsbijdrage uitgewerkt in de vorm van vrijwillige projectsteun. Hiermee krijgt Woonconcept extra financiële ruimte om duizenden huizen sneller te verbeteren. Het is de eerste keer dat corporaties in Nederland op deze manier vrijwillig samenwerken. De huurdersorganisaties waren hierbij nauw betrokken en gaven unaniem een positief advies. Tijdens de bijeenkomst hierover zeiden huurders van Woonconcept het treffend: *"Nu begint het echte werk pas: zorgen dat de woonlasten dalen, dat de sloop-nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt doorgaat en dat de uitbreidingslocaties in Hogeveen écht van de grond komen."*

Een mooi voorbeeld van naoberschap in de praktijk: samen maken we ons sterk voor huurders in Zuidwest-Drenthe.



Handen op elkaar voor huurders in Zuidwest-Drenthe

Wat betekent het dan?

Deze vorm van solidariteit is nieuw en soms best ingewikkeld, maar vooral belangrijk voor de mensen om wie het gaat. Om te laten zien wat er achter de afspraken schuilgaat en wat dit concreet betekent voor huurders en voor Woonconcept, gingen we in gesprek met Marcel van Halteren.

” In gesprek met Marcel van Halteren, directeur-bestuurder van Woonconcept

Alle huurders verdienen een goed thuis

Marcel van Halteren over collegiale solidariteit in Zuidwest Drenthe

Huurders voelen het elke dag

"Als ik ergens wakker van lig, zijn het de bewoners die in een huis wonen dat niet goed genoeg is", begint Marcel van Halteren, directeur-bestuurder van Woonconcept. "We hebben huizen met enkel glas, te weinig isolatie en te weinig comfort. De oorzaken liggen 20, 25 jaar achter ons. Huurders van nu hebben dus daar niets mee te maken, maar zij voelen de gevolgen elke dag." Bij Woonconcept leefde vooral de wens om het wooncomfort zo snel mogelijk te verbeteren. "We willen dat mensen kunnen zeggen: ik woon fijn. Dat moet je kunnen bieden."

Domesta zei als eerste: kunnen we helpen?

Het moment dat alles veranderde, herinnert Marcel zich goed. "Domesta kwam naar ons toe en zei: het klopt niet dat huurders in dezelfde regio zo verschillend wonen. Kunnen we iets voor jullie huurders betekenen?" Dat was het begin van een open gesprek, waarbij al snel Woonservice en Actium aanschoven. "Dat je burens zeggen: we willen niet dat jouw huurders achterblijven. Dat is pas solidariteit!", zegt Marcel enthousiast.

Een puzzel die we samen legden

3 jaar lang zochten de corporaties naar oplossingen die werkten én haalbaar waren. Dat leidde tot 4 afspraken:

1. Domesta nam nieuwbouw in Hoogeveen op zich, waardoor Woonconcept ruimte kreeg om huizen te verbeteren.
2. De Zeeheldenbuurt in Hoogeveen ging over naar Actium, zodat Woonconcept middelen vrij kon maken.
3. Woonservice en Actium komen tot een onderlinge overname, waardoor Actium in staat wordt gesteld de Zeeheldenbuurt te vernieuwen.
4. Er kwam 5 jaar lang financiële projectsteun, samen goed voor €15 miljoen.

"Dat laatste was ongelooflijk ingewikkeld", vertelt Marcel. "Je mag als corporaties niet zomaar geld uitwisselen. We hebben met het ministerie, de Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw gezocht naar een oplossing. Dat het gelukt is – en ook nog als eerste in Nederland – maakt me trots."

Huurders merken nu al verschil

Het resultaat is volgens Marcel nu al zichtbaar. "De Zeeheldenbuurt is soepel overgegaan naar Actium. En de eerste bewoners hebben al een renovatie gehad die anders nog jaren had geduurd!" Dankzij de steun kunnen de komende jaren zo'n 2.000 huizen verbeterd of verduurzaamd worden. "Dat is gigantisch. Dat betekent minder kou, meer comfort en een lagere energierekening. Dat gun je iedereen."

Solidariteit op alle niveaus

Niet alleen corporaties, maar ook huurdersorganisaties steunden het plan. "Dat vond ik misschien wel het mooiste. Huurders van Domesta, Actium en Woonservice zeiden: help de huurders van Woonconcept maar. Dat vind ik zó knap. Ze kozen niet voor 'eigen huurders eerst', maar voor het gezamenlijke belang in de regio."

Samen bereik je meer dan alleen

Tot slot deelt Marcel wat hij andere corporaties graag meegeeft: "Durf hulp te vragen. Durf hulp te bieden. We doen allemaal hetzelfde werk, met dezelfde bedoeling: goede, betaalbare huizen voor iedereen. Als je elkaar wat kunt, kun je samen ongelooflijk veel."

6.4 Duurzaamheid

We verduurzamen onze huizen zodat huurders betaalbaar kunnen blijven wonen. Maar ook omdat we het belangrijk vinden om bewust om te gaan met het milieu en alles wat daarmee te maken heeft. Daarbij moeten we soms keuzes maken om de juiste balans te vinden. Voorop staat dat bewoners ruimte hebben om te leven.

Duurzaamheidsbeleid

Ons huidige beleid is in 2025 herschreven. Hierin hebben we zo praktisch mogelijk invulling gegeven aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Een deel van deze afspraken vinden we te streng en onnodig duur, daar wijken we bewust iets vanaf op plekken waar dat volgens ons verantwoord kan. In de komende 20 jaar brengen we al onze huizen naar een isolatieniveau dat geschikt is voor een aardgasloze toekomst na 2050.

Voortvloeiend uit ons nieuwe beleid moeten we 5.100 huizen verbeteren. Daarvan brengen we er circa 1.500 naar de standaard (NPA-norm). De overige 3.600 huizen verbeteren we wel maar naar een iets lager niveau. Nog steeds een degelijk geïsoleerd huis die klaar is voor de toekomst op basis van de door de gemeenten aangegeven alternatieve warmtestrategie.

In onze totale portefeuille zijn veel meer huizen opgenomen dan de hiervoor genoemde 5.100 huizen. Alle overige huizen voldoen aan de normen die we in ons beleid hebben geformuleerd. Van onze totale portefeuille gaat het om 9.162 huizen waarvan we er 2.359 naar de standaard isoleren. De overige 6.803 huizen brengen we naar een iets lager niveau dan de NPA voorschrijft.

Materiaalkeuze

Bij elke bouw of verbouwing willen we zo veel mogelijk duurzame materialen gebruiken. Daarbij zien we een verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Bij nieuwbouw staan er al strenge eisen in de wet waarmee we rekening moeten houden. Zo is elk nieuw te bouwen huis sowieso energiezuinig. Wij doen daar nog een schepje bovenop door materialen (denk aan hout) te gebruiken die op lange termijn een positieve invloed hebben op de CO₂-uitstoot. Bij bestaande bouw kijken we ook heel kritisch naar de (circulaire) materialen die we gebruiken.

Hybride warmtepompen

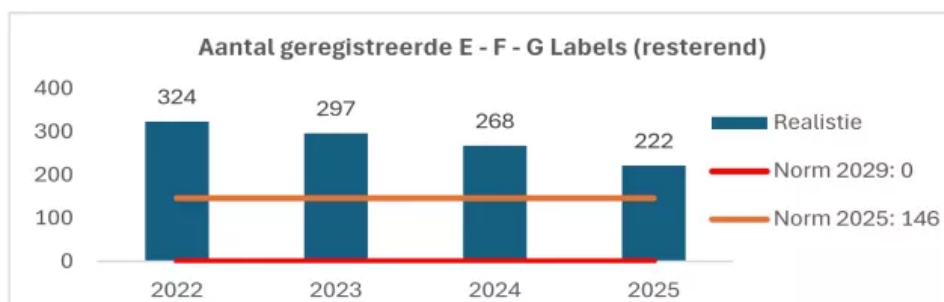
De verplichting van het plaatsen van warmtepompen naast een cv-ketel (de hybride warmtepomp) is teruggedraaid. Het hoeft dus niet meer. We plaatsen dan voorlopig ook geen warmtepompen meer maar alleen een cv-ketel. Wij helpen liever 4 of 5 gezinnen met een zuinige cv-ketel dan 1 gezin met een hybride warmtepomp. We brengen eerst de isolatie op orde. Daarna zorgen we voor passende verwarming.

Verduurzamen van huizen

In het nieuwe beleid van 2025 is aangegeven dat we gemiddeld 250 huizen per jaar moeten verduurzamen. In 2025 hebben we 151 huizen aangepakt. Dit aantal is lager omdat deze verduurzaming is gedaan op basis van het vorige beleid waarin we andere eisen stelden. De huizen die we in 2025 hebben verbeterd, brachten we naar een hoger niveau dan ons huidige beleid voorschrijft. De prijs per huis ligt dan ook hoger waardoor we op jaarbasis minder huizen konden verbeteren dan we in toekomstige jaren kunnen doen.

Slechte energielabels

De EFG-labels worden steeds verder afgebouwd. Alle huizen met zo'n label zijn in beeld en opgenomen in de plannen voor de komende jaren. Ook zijn er enkele huizen waar de energielabels verlopen en er nieuwe (strengere) labels afgegeven moeten worden. Hierdoor lijken enkele huizen alsnog een EFG-label te krijgen. Dit weten we pas echt zeker als de huizen zijn bezocht door een expert. Ook die huizen worden verbeterd zodat deze er voor 2029 weer goed bij staan.



We lopen iets achter op de norm, vooral doordat een deel van de verduurzamingen nog niet administratief was afgemeld. Daarnaast dalen de aantallen niet gelijkmatig: grote projecten, zoals De Arend, zorgen juist aan het einde voor een flinke versnelling.

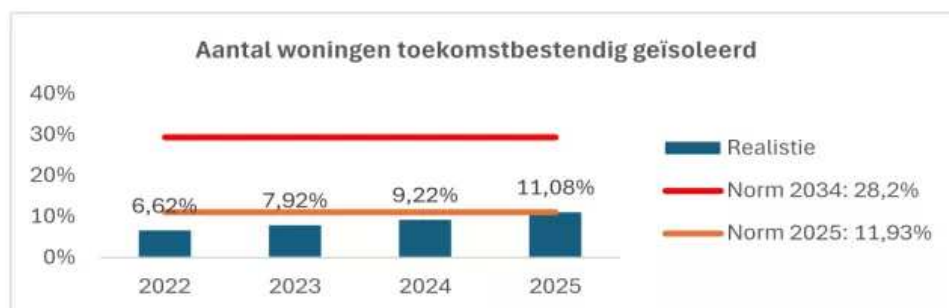
Daling warmtevraag

De daling van de warmtevraag zet gestaag door. Voor ons bezit komen we eind 2050 uit op een gemiddelde warmtevraag van 82,7 (op basis van de huidige portefeuille). Dit is ongeveer 10kWh-th/m²/jr hoger dan dat de NPA voorschrijft. De isolatienorm 'de standaard' komt voor ons huidige bezit uit op ongeveer 73 kWh-th/m²/jr. Een heel bewuste keuze die verder uitgelegd staat in het beleid.



Toekomstbestendig geïsoleerd

Het aantal huizen dat toekomstbestendig geïsoleerd is, wordt ook benoemd in de NPA. Hier lopen we een klein beetje achter op de trend. Dat komt - zoals eerder vermeld - doordat we in 2025 minder huizen hebben aangepakt dan gemiddeld noodzakelijk. De komende jaren halen we dit in. We hebben afgesproken dat we eerst de isolatie (bouwkundige schil) op orde brengen zodat de huizen zo min mogelijk energie nodig hebben om te verwarmen. Daarna gaan we aan de slag met de installatietechniek. Daarom zullen we zien dat we de komende jaren gaan inlopen.



Aardgasloze huizen

Om exact dezelfde redenen gaan we zien dat we met het aantal aardgasloze huizen fors achterop zullen raken. We plaatsen de komende jaren immers nog gewoon cv-ketels. We hebben een bewuste keuze gemaakt door eerst de vraag naar energie af te bouwen en daarna te kijken wat de beste mogelijkheden zijn om de huizen te verwarmen.



Monitoren van zonnepanelen

Omdat we willen weten of de zonnepanelen doen wat ze moeten doen, monitoren we ze. Dat betekent dat we ze continu in de gaten houden. Dit doen we met een externe partner die hiervoor een mooie oplossing heeft. De huurder moet wel eerst toestemming geven voor het uitlezen van de slimme meter. Op dit moment monitoren we bijna 2.000 installaties. Zo hebben we al een paar storingen verholpen.

6.5 Financiën

We zijn gericht op continuïteit omdat we een betrouwbare en stabiele verhuurder, werkgever en samenwerkingspartner willen zijn. Het is daarom belangrijk om zowel op korte termijn als lange termijn een financieel gezonde organisatie te zijn.

Om die financieel gezonde organisatie te blijven zijn er verschillende aandachtspunten waar we zelf niet altijd invloed op hebben.

Vanuit de nationale prestatieafspraken ligt er een grote opgave voor woningcorporaties, ook voor Domesta. Uitvoering van deze afspraken leggen een aanzienlijk beslag op de vermogenspositie van Domesta. Ook verwachten we dat de kosten van onderhoud en het bouwen van nieuwe woningen hoog zijn. De overheid heeft de afgelopen jaren de mogelijkheden om huren te verhogen beperkt. We weten niet hoe zich dit de komende jaren zal ontwikkelen. Andere aandachtspunten zijn de veranderende rente en de belastingdruk.

6.6 Werken aan ruimte om te leven

Organisatie

Domesta is een stichting: een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. We verhuren betaalbare sociale huurhuizen aan mensen met lagere inkomens of aan degenen die moeilijk zelf een huis kunnen regelen. Onze huizen staan in de gemeenten Coevorden, Emmen, Hoogeveen en Borger-Odoorn.

Domesta samen vooruit

We staan als corporatie voor grote uitdagingen: woningnood, verduurzaming, toenemende sociale problematiek, schaarste aan vakmensen en materialen, en de grenzen van onze financiële mogelijkheden. We willen dat collega's hun werk goed kunnen blijven doen in deze veranderende omstandigheden, dat we duidelijke keuzes maken en dat we als 1 Domesta werken. Daarom zijn we in 2025 gestart met het project 'Domesta samen vooruit'. Een eerste stap was het vormgeven van een toekomstbestendige organisatiestructuur. Er is in 2025 regelmatig met de organisatie en de OR van gedachten gewisseld over de beoogde ontwikkeling en de inhoudelijke veranderingen. De OR gaf een positief advies. Per 1 januari 2026 is de nieuwe organisatiestructuur ingegaan. Het werven van teamleiders was 1 van de stappen.

Nieuwe teamleiders

Om managers meer ruimte te geven voor sturing én om meer aandacht te hebben voor medewerkers, ontwikkelden we een extra laag teamleiders. In 2025 maakten we functieprofielen, vroegen we advies aan de OR en startten we met de werving. Vanaf 1 januari 2026 werken we in deze nieuwe structuur. De komende tijd volgen we nauwkeurig of deze verandering ook echt oplevert wat we voor ogen hebben: meer duidelijkheid, beter leiderschap en meer ondersteuning voor teams.

Naast het werven van teamleiders waren er 2 focusprojecten die ons hielpen bij het maken van keuzes.

Vernieuwing merkidentiteit

Een duidelijke merkidentiteit helpt ons om richting te houden en beter samen te werken aan onze missie. We onderzochten hoe huurders en medewerkers Domesta zien en gingen in gesprek over onze kernwaarden. Op basis hiervan werken we aan een geactualiseerd merkverhaal, met een heldere missie, visie, kernwaarden en kerncompetenties. In het eerste kwartaal van 2026 stellen we naar verwachting de nieuwe merkidentiteit definitief vast.

Een krachtig informatiebeleid en een I&A-afdeling

Betrouwbare informatie is nodig om goede keuzes te maken. Daarom bouwen we aan een centrale afdeling Informatie & Automatisering (I&A) die de hele organisatie ondersteunt. In 2025 werkten we aan rolverdeling, het werven van een nieuwe teamleider en een duidelijke inrichting van de afdeling. Ook verzamelden we input voor een nieuw informatiebeleid en een meerjarige roadmap. We verwachten beide onderdelen – de afdelingsinrichting én het informatiebeleid – uiterlijk juni 2026 af te ronden, waarna we verder kunnen met de implementatie.

Procesgericht werken

Naast de focusprojecten deden we meer. Zo zetten we grote stappen in het procesgericht werken. Procesgericht werken betekent dat wij ons werk stap voor stap bekijken en verbeteren. We stemmen onze werkprocessen af op de doelen van Domesta. We maken afspraken over hoe we dingen doen. Zo zorgen we dat onze processen helpen om onze doelen te halen. Daarbij kijken we steeds naar wat onze huurders nodig hebben en hoe we ons werk beter kunnen doen.

Wat levert het op?

- Duidelijkheid over wie wat en wanneer doet
- Grip op risico's
- Inzicht in prestaties
- Samen continu verbeteren

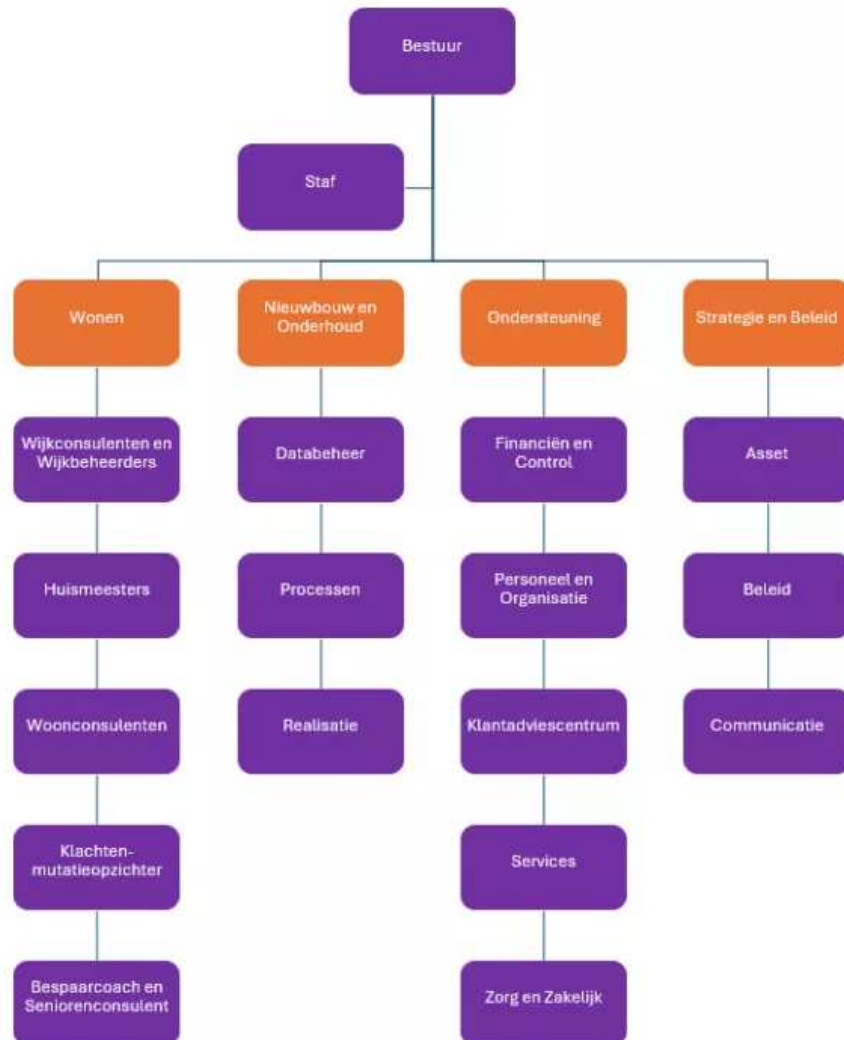
We hebben onze processen beschreven en rollen en verantwoordelijkheden vastgelegd. Zo weten we wie waarvoor verantwoordelijk is en kunnen we sturen op KPI's.



Personeel

Zo ziet onze organisatie eruit

Het organogram laat de situatie zien zoals deze was op 31 december 2025.



Afdeling Wonen

De afdeling die er samen met (potentiële) huurders voor zorgt dat zij in een 'passend' huis wonen in een leefbare buurt.

Afdeling Onderhoud en Nieuwbouw

De afdeling die – nieuwsgierig naar vernieuwende concepten - werkt aan energiezuinige en comfortabele huizen.

Afdeling Strategie en Beleid

De afdeling die naar aanleiding van externe ontwikkelingen en eigen ideeën nieuw beleid maakt.

Afdeling Ondersteuning

De afdeling die ervoor zorgt dat iedereen lekker zijn werk kan doen en dat we ons huishoudboekje op orde hebben.

Een paar cijfers over 2025

Uit dienst

Wie	Aantal
Eigen medewerkers	14
Stagiaires	11
Trainee	1
Vakantiekraacht	1
Totaal	27

In dienst

Wie	Aantal
Eigen medewerkers	13
Stagiaires	8
Vakantiekraacht	1
Totaal	22

Hoe ziet ons personeelsbestand eruit?

In totaal hadden we aan het eind van het jaar 125 eigen medewerkers in dienst.

Vrouwen	62
Mannen	63
Totaal	125
Gemiddelde leeftijd	49
Gemiddeld aantal dienstjaren	13
Aantal fte eigen medewerkers	110,47
Fte's inhuur	5,39
Fte's stagiaires	1,44

Ziekteverzuim

In 2025 zagen we dat het ziekteverzuim schommelde. In de eerste maanden daalde het, maar door een griepperiode en een toename van langdurig verzuim steeg het gemiddelde verzuim uiteindelijk iets ten opzichte van 2024. We sloten dit jaar af met een gemiddeld ziekteverzuim van 5,46%. Het aantal langdurig zieken nam toe, vooral door situaties die niet werkgerelateerd waren. We blijven langdurig zieken zorgvuldig begeleiden en zoeken steeds naar passende re-integratiemogelijkheden.

Veilig en plezierig werken

Arbocommissie

Ook in 2025 pakte de arbocommissie veel zaken op.

- Klimmateriaal, elektrisch handgereedschap en verbandkoffers/-trommels zijn gekeurd. De keuring van ladders en trappen gebeurde door een externe partij.
- Voor de digitale toolboxmeetingen worden de medewerkers met een VCA-diploma uitgenodigd. Dit jaar zijn 4 toolboxfilmpjes aan 36 medewerkers aangeboden.
- Het VCA-diploma van 1 medewerker is verlengd. In totaal hebben 36 medewerkers een VCA-diploma.

In 2025 is er een nieuwe preventiemedewerker benoemd.

Bedrijfshulpverlening (BHV)

In 2025 zette onze BHV-organisatie mooie stappen. We verwelkomden 3 nieuwe BHV'ers, stelden een nieuw hoofd BHV aan en het hele team behaalde de jaarlijkse hercertificering. Ook verbeterde de samenwerking met de huurders in ons kantoorpand aan het Westeind, wat bijdraagt aan een veilige noodorganisatie. Door instroom en uitstroom bleef de omvang van het team gelijk.

Dit jaar stapten we volledig over op een BHV-app voor alarmering en interne communicatie. Hiervoor is het internetnetwerk in het pand verbeterd, zodat we bij incidenten sneller kunnen schakelen.

Ons BHV-inrichtingsplan is goedgekeurd door het bestuur en de OR. In 2026 werken we verder aan een vernieuwde, toekomstbestendige inrichting van onze BHV-organisatie, met extra aandacht voor goede samenwerking en duidelijke communicatie binnen het team.



Vertrouwenspersonen

In 2025 ontvingen de 2 interne vertrouwenspersonen in totaal 5 meldingen. Er zijn geen signalen ontvangen dat er meldingen zijn gedaan bij de externe vertrouwenspersoon. Daarnaast denken de vertrouwenspersonen actief mee over het thema sociale veiligheid binnen de organisatie.

Ondernemingsraad

In dit verslag over 2025 leggen wij als ondernemingsraad verantwoording af over onze activiteiten en ontwikkelingen over het afgelopen jaar.

Hieronder een opsomming van de advies- en instemmingsaanvragen die we dit jaar hebben behandeld:

Adviesaanvragen

Collegiale solidariteit

Vanaf het begin van dit traject zijn we als OR aangehaakt. We werden regelmatig door de bestuurder op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Daarnaast hebben we ons laten bijpraten door collega's die nauw betrokken zijn bij dit proces. Uiteindelijk hebben we op 9 mei een positief advies uitgebracht met belangrijke aandachtspunten.

Domesta samen vooruit - doorontwikkeling organisatie

We zijn door het bestuur al in een vroeg stadium in dit proces meegenomen. Tijdens elke fase zijn we goed bijgepraat en was er voldoende ruimte voor het stellen van vragen en te discussiëren over onze bevindingen en tussentijdse aanbevelingen. Vlak voor het afgeven van ons advies hebben we onze laatste vragen kunnen stellen in een extra bestuursoverleg. Dit resulteerde uiteindelijk in een positief advies waarin we wel veel aanbevelingen en aandachtspunten hebben benoemd.

Begroting 2026

We zijn tijdig en goed meegenomen in het proces en de uitkomsten. De continuïteitsratio's blijven binnen de gestelde normen. Er is realistisch en met voldoende scenario's begroot. Voor het advies hebben we ook gesproken met collega's om extra toelichting.

Instemmingsaanvragen

Preventiemedewerker

We hebben positief ingestemd met de benoeming van een collega als preventiemedewerker. De collega is een toegankelijk aanspreekpunt en prima in staat om als schakel te fungeren tussen werkgever, werknemers en OR.

Thuiswerkplek vergoeding

We zijn akkoord gegaan met het aanpassen van de regeling om de eenmalige vergoeding werkplek samen te voegen met laptopaccessoires en uitbreiding keuzebudget.

Integriteitscode

We hebben een positieve reactie gegeven over de herzieningen die zijn doorgevoerd in de voorliggende integriteitscode.

Overige zaken

Naast de wettelijke verplichte advies- en instemmingsaanvragen zijn wij ook meegenomen in onderwerpen die daarbuiten vallen. Denk hierbij aan:

- Calamiteitenplan
- Huurbevrozing
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Proces inhuur
- Visiedocument facilitaire zaken
- Selectiegesprek nieuw RVC-lid
- Collectieve vrije dagen
- Project sociale veiligheid, welzijn en veilig werken

Nieuwe bestuurder per 1 april

De overgang naar een nieuwe bestuurder is soepel verlopen. Zij neemt ons goed mee in alle ontwikkelingen en gebeurtenissen in de organisatie. De contacten en overleggen met de bestuurder worden als openlijk ervaren. Als het nodig is om even snel te schakelen is het contact met elkaar snel te leggen.

OR-samenstelling

Vanaf de zomerperiode is helaas ons dagelijks bestuur wegens ziekte uitgevallen. De vice-voorzitter neemt sindsdien het voorzitterschap waar. Het wegvallen van de collega's is een gemis voor het functioneren van de OR. Dit heeft ons eind 2025 doen besluiten om een oproep te plaatsen voor commissieleden die ons kunnen ondersteunen door mee te lezen met de advies- en instemmingsaanvragen en adviseren in de onderbouwing van de te geven adviezen en instemmingen.

Overleggen

Regulier overleg

Elke 2 weken op donderdagochtend hebben we ons reguliere overleg. Elke 6 weken is 1 van de managers aangesloten om ons bij te praten over de stand van zaken over hun afdeling. Bij grote of ingewikkelde vraagstukken vragen we collega's om bij onze overleggen aan te schuiven om ons nader te informeren. Dit gebeurde bijvoorbeeld bij de collegiale solidariteit, voornemen huurbevrozing en de begroting.

Bestuurlijk overleg

Naast de reguliere overleggen is er 6-wekelijks een overleg met de bestuurder (inclusief p&o). In dit overleg worden onder meer de aanvragen besproken (en kunnen we vragen stellen) maar wordt ook stilgestaan bij openstaande en invulling van vacatures en ziekteverzuim. Als het nodig is, wordt er een extra overleg gepland. In 2025 is dat 3x voorgekomen.

RvC-overleg

2x per jaar vindt er een overleg plaats met de RvC. Dit is 1 keer met bestuurder en 1 keer zonder bestuurder. Het contact met de RvC is goed en de vergaderingen worden op een open en transparante wijze gevoerd.

BOT-overleg

Het BenenOpTafel overleg (zonder agenda en verslag) met bestuurder en managers stond even op een laag pitje door de wisselingen in het bestuur en management. In november 2025 heeft dit overleg weer plaatsgevonden.

Cursus

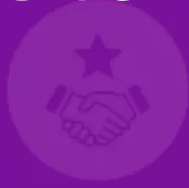
Op 4 en 5 november 2025 hadden we 2 cursusdagen. In deze 2 dagen hebben we een opfrissing van de WOR (Wet op ondernemingsraden) gehad. Ook is het BOB-model ter sprake gekomen inclusief het gebruik van een checklist voor het beoordelen van aanvragen. Tijdens de cursus is daarnaast aandacht besteed aan de invloed van externe ontwikkelingen op de organisatie en haar strategische koers. Tenslotte heeft een fiscalist ons uitgebreid uitleg gegeven over de werkkostenregeling. Het waren 2 leerzame dagen.

Communicatie

Op het intranet hebben we de organisatie op de hoogte gesteld van ons advies over de collegiale ondersteuning en de doorontwikkeling. Op onze eigen pagina is een link beschikbaar waar alle gepubliceerde verslagen van alle OR-overleggen te vinden zijn.

We kijken terug op toch wel een bewogen jaar. Waarin collegiale solidariteit, de bestuurswissel en de nieuwe organisatiestructuur belangrijke speerpunten waren. We kijken met volle vertrouwen uit naar 2026.

7. Prestatieafspraken



Nationale en lokale prestatieafspraken

Eind 2024, zo'n 2 jaar na de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2022, werden de herijkte prestatieafspraken 2025-2035 ondertekend. De afspraken zijn opnieuw bekeken en werden waar nodig aangepast. De herijkte afspraken gaan over de nieuwbouwopgave, een gematigde huurstijging, maar bijvoorbeeld ook het Duurzaam Prestatiemodel (DPM).

In onze lokale prestatieafspraken met de gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties houden we rekening met de grote hoeveelheid aan ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan de herijkte NPA, de regionale woondeals, de ontwikkelingen in de politiek en nieuwe wet- en regelgeving. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv).

Prestatieafspraken maken we samen

In 3 van de 4 gemeenten waar onze huizen staan, maken we meerjarige prestatieafspraken. Dit doen we niet in de gemeente Borger-Odoorn, omdat we daar maar 3 huizen hebben. Deze meerjarige prestatieafspraken maken we met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties. De afspraken gaan over prestaties die we leveren op het volkshuisvestelijke gebied. De afspraken gaan over veel verschillende thema's: beschikbaarheid van huizen, leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, wonen en zorg en de bijzondere doelgroepen.

De samenwerking rondom de prestatieafspraken is goed. Op onderdelen merken we dat er een verschil van visie is. Bijvoorbeeld als het gaat om de bouwopgave en de haalbaarheid ervan. In alle gemeenten blijven we hierover met elkaar in gesprek. Verspreid in dit hoofdstuk reflecteren de wethouders van de 3 gemeenten met een korte quote op deze samenwerking.

” Domesta is sterk geworteld in onze samenleving en kent de mensen in onze dorpen en wijken. Onze samenwerking gaat verder dan woningbouw alleen: samen vinden we oplossingen die passen bij inwoners en bij de cultuur van onze gemeente. Ik kijk ernaar uit om deze samenwerking voort te zetten.

Steven Stegen

Wethouder gemeente Coevorden

Vooruitkijken en focus aanbrengen

In de meerjarige prestatieafspraken kijken we meerdere jaren vooruit. Ieder jaar maken we concrete afspraken in de jaarschijf. In deze jaarschijf maken we een verdieping en brengen we focus aan wat we in dat jaar gaan doen. In dit hoofdstuk blikken we terug op de afspraken van 2025. Dit doen we aan de hand van 6 thema's:

- Beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Bijzondere doelgroepen

Beschikbaarheid

	Coevorden		Hoogeveen		Emmen	
	afpraak	realisatie	afpraak	realisatie	afpraak	realisatie
Nieuwbouw	0	0	4	5	5	0
Sloop	0	0	0	2	0	4
Aankoop	0	0	0	0	0	11
Verkoop	23	21	10	3	5	2
Netto-toevoeging	-23	-21	-6	0	0	5

Coevorden

In Coevorden leverden we in 2025 geen nieuwbouw op. We zijn met verschillende projecten in voorbereiding. Naast dat we 3 huizen verkochten, verkochten we ons deel in het appartementencomplex aan de Churchillaan in Coevorden. Deze huizen passen niet binnen de portefeuille van Domesta. We zijn in 2025 in gesprek geweest met gemeente en partijen over ontwikkelingen in de Eendrachtswijk en Ossehaar.

Hoogeveen

In Hoogeveen realiseerden we 4 nieuwe huizen in Noordscheschut. We verkochten minder huizen dan we afspraken. In 2025 zijn 2 woonwagens verwijderd en is er 1 nieuwe woonwagen geplaatst. Voor de andere locatie verwachten we in het voorjaar van 2026 2 nieuwe woonwagens te plaatsen.

Emmen

In de gemeente Emmen hebben we plannen voor Schoonebeek. Helaas zijn deze in 2025 nog niet tot uitvoering gekomen. We sloopten als voorbereiding op de plannen 4 huizen aan de Westerlanden. We verkochten minder huizen dan we hebben afgesproken. Daarnaast kochten we 11 appartementen in De Wiekslag in Klazienaveen. Met de aankoop van deze appartementen spelen we in op de grote vraag naar huizen voor 1- en 2-persoonshuishoudens in Klazienaveen.

” De vraag naar woningen binnen onze gemeente blijft groot, ook naar sociale huurwoningen. De komende jaren gaan we bouwen in al onze dorpen en wijken. Met Domesta hebben we een partner die daarin meebeweegt en meedoet. Samen blijven we bouwen aan een gemeente waar iedereen een fijne en betaalbare plek kan vinden.

Albert-Jan Jakobs

wethouder gemeente Emmen

Duurzaamheid

Als we het hebben over duurzaamheid, dan gaat het niet alleen over de verduurzaming van onze huizen. Het gaat ook over de samenwerking op dat gebied en de duurzaamheid bij nieuwbouwhuizen. De afspraken over duurzaamheid verschillen enigszins per gemeente. In de ene gemeente maken we wel afspraken over aantallen, in de andere niet.

In 2025 zijn we gestart met 2 grote projecten in de gemeente Hoogeveen; deze lopen nog door in 2026. Daarnaast waren we regelmatig met de gemeenten in gesprek over de vertaling van de Transitievisie Warmte naar de Warmte UitvoeringsPlannen (WUP's). Voor de opgave rondom de uitfasering van EFG-labels lopen we iets achter op schema.

Leefbaarheid

We zien de leefbaarheid in onze wijken en buurten afnemen. Daarom vinden we het belangrijk dat leefbaarheid ook een plek heeft in de prestatieafspraken. De afspraken verschillen per gemeenten. De focus van de afspraken ligt op de combinatie van de fysieke en sociale woonomgeving.

In de gemeente Hoogeveen hebben we regelmatig afstemming binnen de Smederijen als het gaat om leefbaarheid. In de gemeente Emmen werken we intensief samen als het gaat om de wijk Bargeres en hadden we in 2025 regelmatig contact over het gebiedsnetwerken en sociaal domein. We zijn nog zoekende in onze rol binnen deze overlegstructuren. Hier willen we in 2026 meer duidelijkheid in hebben. In de gemeente Coevorden hadden we contact over het Integraal Veiligheidsplan en woonoverlast. We merken dat we elkaar nog niet altijd goed kunnen vinden op dit onderwerp en het is nog vaak wat adhoc. In 2026 gaan we hierover verder gezamenlijk in gesprek.

Betaalbaarheid

De VoorzieningenWijzer

Al jaren zetten we gezamenlijk in de gemeenten de VoorzieningenWijzer in. Ook in 2025 bereikten we weer mooie resultaten. Hierover lees je meer in hoofdstuk 6.2.

Huisuitzettingen

We proberen huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Dat lukt helaas niet altijd. In 2025 waren er 13 aanzeggingen tot huisuitzetting. Dit resulteerde in 3 ontruiming. We werken met meerdere partijen intensief samen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Wonen en zorg

Ook maken we afspraken over wonen en zorg. We merken dat dit in de verschillende gemeenten soms nog zoeken is. Dat geldt voor ons, maar ook voor andere organisaties.

In 2025 werkten we binnen het Woonzorgakkoord vooral aan de voorbereiding van projecten die eind dat jaar onderdeel werden van de Regiodeal. Daardoor kunnen we vanaf 2026 meteen starten. Binnen de 2 Woonzorgakkoorden dachten we actief mee over gezamenlijke doelen. We zochten ook aansluiting bij de projecten die nu in de Regiodeal staan. Voorbeelden hiervan zijn de plannen voor de Eendrachtwijk in Coevorden en de buurtkamer bij Bilderdijk in Hoogeveen. Samen met onze partners deden we hier al veel voorwerk. Zo kunnen we straks beginnen met participatie, ontwerpkeuzes en het opzetten van lokale netwerken.

In 2025 voerden we ook gesprekken over de overgang naar het scheiden van wonen en zorg. Zo kunnen wij op tijd inspelen op veranderingen bij zorgorganisaties en in de wijk. Daarnaast werkten we aan betere afspraken binnen de convenanten *Weer Thuis*. Deze convenanten worden begin 2026 ondertekend. Verder onderzochten we hoe we leegkomende ruimten in plinten van zorggebouwen anders kunnen gebruiken, bijvoorbeeld voor ontmoeting of ondersteuning.

” Voor ons als Hoogeveen is Domesta een waardevolle partner, die veel Hoogeveren een thuis weet te bieden. Dat krijgen we voor elkaar door een goede samenwerking, waarbij zowel de gemeente als Domesta met de schoenen in de klei staat om dat te doen wat inwoners nodig hebben.

Niek Wind

wethouder gemeente Hoogeveen

Bijzondere doelgroepen

In alle gemeenten constateren we dat het halen van de taakstelling van de gemeente voor het huisvesten van statushouders steeds lastiger wordt. In alle gemeenten is dit onderwerp dan ook regelmatig besproken tijdens zowel ambtelijke als bestuurlijke overleggen.

In de gemeente Hoogeveen en Coevorden hebben we afspraken rondom woonwagens. In Hoogeveen is er samengewerkt met gemeente en collega-corporatie Woonconcept aan de onderlinge samenwerking, verkoop en bewonerscommunicatie. In de gemeente Coevorden zijn we sinds 2024 regelmatig in overleg, maar in 2025 was de afstemming minder. De gemeente is bezig met ontwikkelingen waar geen

rol voor de corporatie is. In provinciaal verband is er door corporaties met woonwagenlocaties gewerkt aan een gezamenlijke leidraad voor onze rol in die woonwagenlocaties. Daarnaast is er in Drents verband een opdracht voor regionale samenwerking op het dossier.

8. Financieel



8.1 Inleiding

We bewaken de financiële continuïteit aan de hand van dashboards die inzicht geven in de ontwikkelingen van onze ondernemingsdoelstellingen en die ons in staat stellen, waar nodig, op tijd bij te sturen.

De doelstellingen van ons financiële beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit.

Voor de beoordeling van de financiële continuïteit sluiten we voornamelijk aan bij de financial risks zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) deze formuleerden. Elke 4 maanden rapporteren we hierover. We stellen ieder jaar een meerjarenbegroting op waarin de kasstromen van alle beleidsvoornemens staan. Onderstaand de financiële positie van 31 december 2025 in vergelijking met de situatie op dezelfde datum in 2024.

Financiële continuïteit

	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Norm
ICR	2,60	2,11	>1,4
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	44%	52%	<70%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	52%	42%	>30%

Financiële continuïteit, DAEB en niet-DAEB

	DAEB 2025	DAEB 2024	Norm	Niet- DAEB 2025	Niet- DAEB 2024	Norm
ICR	2,59	2,11	>1,4	7,07	2,81	>1,8
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	44%	52%	<70%	11%	12%	<70%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	52%	43%	>30%	65%	64%	>30%

Alle kengetallen voldoen aan de normen die de toezichthouders gebruiken. De kengetallen zijn berekend op basis van de richtlijnen van de Aw/WSW.

In de meerjarenbegroting 2026 is te zien dat de ontwikkeling van de ICR naar verwachting op een voldoende niveau zal blijven. Door middel van monitoring van uitgaven via rapportages als het gebruik van een duurzaam bedrijfsmodel en bijsturing op afwijkingen is er voldoende waarborg dat dit gerealiseerd zal worden.

8.2 Marktwaaarde en beleidswaarde

Marktwaaarde

Ons vastgoed waarderen we op marktwaaarde in verhuurde staat. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) geeft in artikel 31 nadere uitwerking van de verplichte waardering. In dit besluit is het 'handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' opgenomen oftewel het waarderingshandboek. Om er zeker van te zijn dat het waarderingshandboek leidt tot een 'aannemelijke marktwaaarde' wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd en op juistheid gecontroleerd. De actualisatie bestaat uit jaarlijkse aanpassingen van de normen en parameters in het handboek. Bij het valideren van het handboek wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaaarden leiden tot een logische en herkenbare marktwaaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed.

Het handboek kent 2 waarderingsvarianten: de basisversie en de full-versie. Wij gebruiken de basisversie van het handboek voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden. De full-versie gebruiken we voor studenteneenheden, woonwagens en standplaatsen, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal en extramuraal zorgvastgoed. Dit type vastgoed is onderling moeilijk vergelijkbaar en daarom is de basisversie minder geschikt. Om tot een 'aannemelijke marktwaarde' te komen van dit type vastgoed, is het inschakelen van een taxateur noodzakelijk.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt in Drenthe heeft de afgelopen jaren een dynamische ontwikkeling doorgemaakt, met een mix van stijgende huizenprijzen en een beperkte woningvoorraad waardoor de vraag naar woningen groter is dan het aanbod, dit is terug te zien in de waardestijging bij Domesta. In vergelijking met de Randstad is de woningmarkt in Drenthe minder oververhit, maar ook hier is er sprake van een toenemende vraag naar woningen, vooral in de grotere steden zoals Assen, Emmen, en Hoogeveen. De afgelopen jaren zijn de prijzen in deze regio gestegen, maar ze blijven over het algemeen lager dan in de drukbevolkte gebieden in het westen van Nederland. We zien deze stijging ook terug in de marktwaardeontwikkeling van onze portefeuille.

De totale omvang van de DAEB portefeuille is gestegen met € 95,3 miljoen tot een waarde van € 1.422 miljoen. Dit is een waardestijging van 7,18%. Deze waardestijging is nader te onderscheiden in drie deelportefeuilles, namelijk wonen, parkeren en BOG MOG ZOG. De woningportefeuille is in 2024 met 8,54% gestegen, de parkeerportefeuille is met 0,60% gedaald en de BOG MOG ZOG portefeuille is gestegen met 4,46%.

De prijzen in de koopmarkt stegen in 2025 door, de prijzen liggen 8,6% hoger dan in 2024. In 2025 liep de rente beperkt op. De rente stijging werkt nauwelijks door in de koopprijzen, deze bleven stijgen door de krapte op de koopmarkt. De WOZ-waarden blijven ook stijgen, dit heeft grote impact op de waardeontwikkeling van onze woningen en andere verhuurde eenheden.

Aan de ontwikkelkant zorgen bouw- en milieubesluiten ervoor dat het moeilijk is om geschikte grond te vinden om op te bouwen. Deze krapte resulteert in een leegwaardegroei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had dit jaar een grotere invloed vanwege de relatief hoge huurverhoging die is doorgevoerd.

Het jaar 2025 kenmerkt zich door een woningmarkt met verschillende signalen ten opzichte van 2024. Enerzijds blijft de behoefte aan een eigen woning groot door een tekort aan woningen, anderzijds neemt de mogelijkheid tot het kopen van een woning af door de gestegen hypotheekrente echter heeft dit nog niet tot gevolg dat de huizenprijzen dalen, de krapte weegt hier zwaarder dan de renteontwikkeling.

Dit zorgde voor een stijging van de marktwaarde van onze portefeuille ten opzichte 2024.

Verloop marktwaarde in 2025

Wij lichten het verloop van de marktwaarde in 2025 toe aan de hand van de volgende twee overzichten. Onder de overzichten lichten wij de cijfers verder toe.

Totaal marktwaarde 2024-2025 (bedragen in € x 1.000)	2025	2024	Vershil
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.421.944	1.317.151	104.793
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.415	9.525	-110
Totaal	1.431.358	1.326.675	104.683

Verloopoverzicht marktwaarde 2024-2025 (bedragen in € x 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	1.317.151	9.525	1.326.675
Voorraadmutaties	-2.835	11	-2.824
Methodische wijzigingen	86.218	-85	86.134
Mutatie objectgegevens	66.709	658	67.368
Mutaties waarderingsparameters	-45.300	-695	-45.995
Marktwaarde 2025	1.421.944	9.415	1.431.358

Toelichting op verloopoverzicht

Voorraadmutaties, negatief effect € 2,8 miljoen

Onder voorraadmutaties zien we het effect van de verkochte en gesloopte huizen, opgeleverde nieuwbouw en de aankopen over 2025. De marktwaarde van de nieuwgebouwde objecten is 2,4 miljoen en de marktwaarde van de verkochte en gesloopte eenheden is 5,2 miljoen. Hierdoor is de marktwaarde gedaald.

Methodische wijzigingen, positief effect € 86,1 miljoen

Het handboek schrijft voor hoe de marktwaarde moet worden berekend, oftewel de rekenmethode. Dit betreft de validatie van het handboek 2024, waarbij de disconteringsvoet fors is verlaagd. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,55% naar 5,87% (-0,68%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 7,43% naar 7,51% (0,08%-punt).

Daarnaast is de gemiddelde markthuur van woongelegenheden, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 866,70 euro naar 861,24 euro (-0,63%).

Mutaties objectgegevens, positief effect € 67,4 miljoen

De mutaties in de objectgegevens hebben in 2025 een positief effect op de marktwaarde. Het effect komt met name voort uit de stijging van de contract huren en de stijging van de WOZ-waarde.

Mutaties waarderingsparameters marktontwikkeling, negatief effect € 46 miljoen

De waarderingsparameters staan in het handboek en worden jaarlijks geactualiseerd naar aanleiding van de marktontwikkelingen. De uitgangspunten waarmee moet worden gerekend, zijn veelal negatief bijgesteld.

Per saldo is de ontwikkeling op de marktwaarde positief, deze ontwikkeling bestaat uit zowel dalingen als stijgingen. De voornaamste dalingen op de marktwaarde zijn de disconteringsvoet (-€ 63,9 miljoen), instandhoudings- en mutatieonderhoud (-€ 14,7 miljoen), reguliere huurstijging (-€ 10,9 miljoen) en beheerkosten (-€ 2,3 miljoen). De voornaamste stijgingen komen voort uit historische leegwaardestijging (€ 3,5 miljoen), leegwaarde stijging (13,5 miljoen) en markthuurstijging (€ 27,5 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt los bepaald van de marktwaarde. Alleen de rekenregels, de algemene parameters voor kostenontwikkelingen en de mutatiegraad zijn nog (voor een deel) hetzelfde als bij de marktwaardeberekening. Het doel van de beleidswaarde is om duidelijk te maken wat de maatschappelijke bijdrage is van een corporatie. Dit doen we door op 5 voorgeschreven aspecten de marktwaarde in verhuurde staat aan te passen.

De 5 stappen zijn:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit
- Beheer
- Sociale disconteringsvoet

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder gaat dit over de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

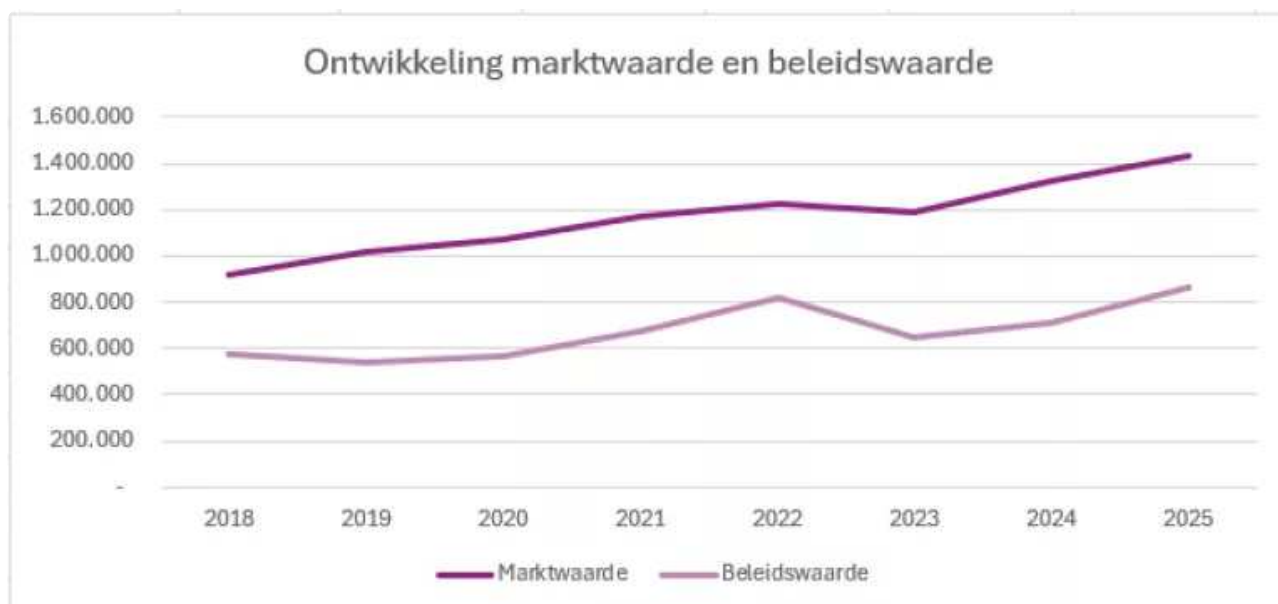
Per 31 december 2025 is € 539 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 420 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed bepalen we in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen.

Daarmee voldoen we aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het maken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Domesta. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze)verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt. Dit komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurhuizen.

Ons doel is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die dit zelf niet kunnen. Daarom verkopen we maar een paar huizen. Daarnaast verhogen we bij mutatie van het huis alleen in uitzonderingssituaties de huur tot de maximale huur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Domesta.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Domesta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 566 miljoen.



Specificatie beleidswaarde (x € 1.000)

	2025	2024
Marktwaarde in verhuurde staat	1.431.552	1.326.675
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	44.491	-36.276
Betaalbaarheid (huren)	-392.307	€ -332.389
Kwaliteit (onderhoud)	-367.264	-398.593
Beheer (beheerkosten)	-11.458	-12.017
Disconteringsvoet	160.452	160.667
Beleidswaarde	865.466	708.068

Dit impliceert dat circa 59% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde laat zien hoe we onze middelen inzetten op de beleidsterreinen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en efficiency in beheer. Doordat we ons bezit niet verkopen, maar beschikbaar houden voor de verhuur, realiseren we € 20,4 miljoen minder waarde. Hier staat tegenover dat we geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen, dat levert ons € 128,7 miljoen waarde op. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van een 60-jarige exploitatieperiode. In deze stap realiseren we 63,8 miljoen minder waarde. Omdat we dat bezit vervolgens niet voor een marktconforme prijs verhuren maar beschikbaar houden voor de sociale huisvesting vermindert het verdienpotentieel nog eens met € 392,3 miljoen.

Ons onderhoudsniveau ligt hoger dan bij een commerciële partij. Dat vermindert de verdien capaciteit met € 367,3 miljoen. In hoeverre dat dit een maatschappelijke prestatie (betere kwaliteit) is of dat er sprake is van inefficiëntie, wordt met deze benadering niet direct duidelijk. De afslag ligt lager dan in 2024, dit heeft te maken met de opnieuw opgestelde instandhoudingsbegroting en dus de beleidswaarde. Onze beheerlasten zijn ook hoger dan bij een marktpartij. Daarmee investeren we nog eens € 11,5 miljoen. De laatste stap in de beleidswaarde is de disconteringsvoet, hier is een waarde stijging van 160,5 miljoen te zien. In deze stap wordt de modelmatige disconteringsvoet uit de marktwaarde voor een vaste disconteringsvoet (4,22%). Uit de laatste Aedes benchmark blijkt dat we op onze bedrijfslasten ten opzichte van onze collega's in de sector gemiddeld (B)scoren.

8.3 Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen is een winst van € 88,7 miljoen, tegenover resultaat in 2024 van € 114,8 miljoen. Dit is een verslechtering van het resultaat van € 26 miljoen. De grootste oorzaak voor deze verslechtering van het resultaat betreft de positieve waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille die € 25 miljoen lager zijn dan vorig jaar. Als we deze waardeverandering buiten beschouwing laten is ons resultaat na belasting € 1,1 miljoen lager dan in 2024. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn hogere huuropbrengsten (€ 3,9 miljoen) door reguliere huurverhoging en in exploitatie nemen van nieuwbouw, hogere belastinglast (€ 2,1 miljoen), lagere onderhoudskosten (€ 2,8 miljoen), hogere overige organisatiekosten (€ 4,2 miljoen), hogere rentelasten (€ 0,4 miljoen) en hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten (€ 0,8 miljoen). In de hogere overige organisatiekosten is last inzake de collegiale solidariteit van € 5 miljoen opgenomen.

De huuropbrengsten zijn onze grootste inkomstenbron. Met dit geld kunnen wij de onderhoudskosten betalen. Met het resterende bedrag betalen we de beheerkosten (personeelskosten, leefbaarheid, huisvestingskosten) en rente en belastingen.

Het geld dat overblijft (batig saldo) gebruiken we om de investeringen in ons bezit en aankopen te financieren en leningen af te lossen. Onder investeringen verstaan we sloop- en nieuwbouwprojecten, renovaties en de uitgaven die we maken voor het verduurzamen van onze huizen.

Het batige saldo is niet voldoende om alle investeringen en aflossingen te betalen. Daarvoor gebruiken we de inkomsten uit de verkopen van huizen, geld dat we nog hebben en we trekken nieuwe leningen aan.

8.4 Financiële kengetallen

Financieel reglement

We gebruiken interne signaleringswaarden op basis van de combinatie risicobereidheid en risicovolwassenheid. Dit model is onderdeel van het financieel reglement en beheer (artikel 55a van de Woningwet).

In het reglement staat dat we de normen van de Aw en het WSW hanteren als minimale / maximale waarden voor de beoordeling van onze financiële positie en dat we een systematiek hanteren om binnen de gestelde normen te kunnen blijven. We hanteren interne signaleringswaarden om enige ruimte te houden tot de externe normen. Daarmee vangen we onverwachte economische ontwikkelingen op. In 2024 is onze financieringsstrategie vastgesteld. Hiermee hebben we de signaleringswaarden vastgesteld voor de DAEB-tak. Voor de niet-DAEB sluiten we aan bij het toezichtkader. In paragraaf 8.1 zijn de over 2025 gerealiseerde waarden opgenomen.

	Externe norm (WSW)	Interne (signalerings)norm 1-2 jaar	3-5 jaar	5-10 jaar
ICR	>1,4	>1,8	>1,75	>1,5
LTV	<85%	<75%	<77%	<81%
Solvabiliteit	>15%	>24%	>22%	>18%
Dekkingsratio	<70%	<60%		
Onderpandratio	<70%	<60%		

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer.

Op 29 november 2025 ontvingen wij van de Aw de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024. Hieruit zijn geen bevindingen gekomen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is hét onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instellingen. De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

Door de obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zolang de [borgstellingsreserve](#) van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Na invoering van de Woningwet is het WSW gemandateerd voor het uitvoeren van de saneringstaak. In 2025 betaalden we geen saneringsheffing.

Saneringssteun

Het saneringskader is in 2025 niet aangepast. In de huidige voorstellen wordt saneringssteun een uiterst redmiddel. Allereerst zullen corporaties in de betreffende woningmarktregio worden aangesproken om "noodzakelijk DAEB" over te nemen tegen marktwaarde in verhuurde staat. In hoofdstuk 6.3 staat een voorbeeld hoe we hier als regio in 2025 invulling aan hebben gegeven.

Derivaten

Periodiek informeren we, zoals gevraagd, het WSW over onze derivatenpositie. Hieruit zijn geen bijzonderheden gebleken. Ultimo 2025 hebben we geen derivaten.

Overzicht borgingsplafond

Het WSW gebruikt het begrip 'borgingsplafond' om de maximale omvang van de leningen die zij wil borgen, te bepalen. Dit borgingsplafond is gebaseerd op de laatst beoordeelde Prospectieve informatie (dPi) en Verantwoordingsinformatie (dVi).

Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van onze financieringsbehoefte voor onze DAEB-activiteiten zoals deze blijkt uit onze investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2025 tot en met 2027 conform de dPi 2024. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.

Het borgingsplafond is voor 2025 en 2026 verhoogd met de gevraagde financieringsbehoefte. Op 18 juni 2025 ontvingen wij van het WSW het onderstaande borgingsplafond.

Overzicht borgingsplafond

	2025
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2024	381.574
DAEB Financieringsbehoefte	59.870
Interne financieringsbronnen	-16.294
Correctie	605
Borgingstegoed	-16.300
Borgingsplafond ultimo jaar	409.455

8.5 Treasury

Financieringen

Met ons financieringsbeleid willen we de renterisico's en rentelasten beheersen door ze evenwichtig over de jaren te spreiden. Dit beleid ligt vast in ons treasurystatuut. Deze is in 2023 herzien en opnieuw vastgesteld. De bandbreedte voor de risico's geven we aan in het treasuryjaarplan. Daarin bepalen we ook jaarlijks het gedeelte dat maximaal variabel rentend gefinancierd mag worden.

Overfinanciering vermijden we door alleen financiering aan te trekken op grond van de opgestelde kasstroom- en liquiditeitsprognoses. We streven naar een liquiditeitssaldo van maximaal 10% van de huuropbrengsten.

De roll-over leningen in 2025 hebben een hoofdsom van € 20 miljoen. Hiervan is ultimo 2025 € 10 miljoen opgenomen.

Leningen- en derivatenportefeuille

Per 31 december 2025 heeft Domesta een leningenportefeuille met een schuldrestant van € 380 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 374,4 miljoen inclusief oplopende rente (2024: € 417 miljoen inclusief oplopende rente). De marktwaarde is gestegen door het aantrekken van nieuwe leningen, daar staat een daling tegenover als gevolg van de gestegen rente op de kapitaalmarkt. Ultimo 2025 bedraagt het gemiddelde rentepercentage op de rentetypische lange leningen in de portefeuille 2,66% (2024: 2,44%).

Op bestaande leningen is € 36,1 miljoen afgelost (2024: € 27,7 miljoen), in 2025 is € 16,6 miljoen aan eindaflossingen gedaan (2024: € 10 miljoen). Op de roll-over is gedurende het jaar bij overliquiditeit € 18,7 miljoen teruggestort. De reguliere jaarlijkse aflossing bedroeg € 772.254 (2024: € 747.110).

In totaal is voor € 35 miljoen aan financiering opgenomen.

Onze leningenportefeuille bevat voor € 50 miljoen basisrenteleningen. De embedded swap in de basisrenteleningen hoeft op grond van de RJ (Raad voor de Jaarverslaggeving) uiting 2013-15 niet in de waardering en het resultaat van de financiering te worden afgesplitst. Buiten de basisrenteleningen bevat de leningenportefeuille van Domesta geen extendible leningen (recht op verlenging).

Het eventueel aangaan van nieuwe financieringsovereenkomsten en nieuwe derivatenconstructies wordt door de Treasurycommissie voorgesteld en ter goedkeuring aan het bestuur van Domesta voorgelegd. We trekken geen nieuwe leningen en derivaten aan zonder mandatering van de RvC.

Financiële instrumenten

De vastgoedstrategie van Domesta op basis van de huidige plannen kenmerkt zich door investeringen in bestaand bezit en is stabiel qua aantallen vhe. Gezien de gezonde financiële positie, de stabiele operationele kasstroom en de beperkte verkoopafhankelijkheid, is de ambitie financieel realiseerbaar en bestaat er ruimte voor nieuwbouw en verduurzaming. Hier gaan we nader op in bij de toekomstparagraaf.

Punt van aandacht is dat de voorspelkracht van de investeringen van jaar op jaar gemiddeld is. Hierdoor bestaat het risico dat Domesta onverwacht voor een financieringsvraag komt te staan en daar niet snel aan kan voldoen. Domesta werkt daarom aan de verbetering van deze voorspelkracht. Door voldoende flexibiliteit in de leningenportefeuille te creëren kan Domesta beter inspelen op de veranderende omstandigheden en wordt de kans op overfinanciering c.q. overliquiditeit verkleind. De keerzijde van meer flexibiliteit in de leningenportefeuille is dat de renterisico's in de leningenportefeuille toenemen.

Financiering

Geldgever	Stortingsdatum	Type	Bedrag in € 1.000	Rentepercentage	Looptijd in jaren
ING Bank	27-08	Fixe	15.000	3,54%	20
Bank Nederlandse Gemeenten	24-09	Variabel	10.000	1-weeks Euribor +0,35%	8
Bank Nederlandse Gemeenten	22-12	Fixe	10.000	3,43%	14
			35.000		

Liquiditeitsrisico

Domesta beoordeelt of ze voldoende liquiditeit heeft om te voldoen aan haar verplichtingen.

Dit doet ze door te sturen op de periodieke liquiditeitsprognoses en door een realistische begroting te maken. Belangrijke aandachtspunten bij de liquiditeitsprognoses zijn de verwachtingen voor het onderhoud, de investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw.

Het AW en WSW beoordelen vervolgens ook op de volgende criteria:

Kwalitatief:

- De mate waarin sprake is van onverwachte verzoeken aan het WSW voor aanvullend borgingsplafond.
- De corporatie heeft een goede onderbouwing van de opgenomen belastingverplichting.
- Voor zover van toepassing: het trackrecord van de corporatie met betrekking tot het voldoen aan de wettelijke normstelling voor aan te houden liquiditeitsbuffers uit hoofde van derivaten.
- Voor zover van toepassing: de beschikbaarheid en kwaliteit van eventuele breakplannen van derivaten en de mate waarin de corporatie in staat is te voldoen aan de wettelijke vereisten omtrent de op te bouwen liquiditeitsbuffer.
- Opmerkingen van de accountant over mogelijke liquiditeitsrisico's.
- De corporatie maakt periodiek liquiditeitsprognoses en er zijn geen redenen om aan de kwaliteit daarvan te twijfelen.

Kwantitatief:

- Belastingdruk: de gemiddelde belastingdruk, berekend als gemiddelde belastingkasstroom gedurende de prognoseperiode gedeeld door de gemiddelde operationele kasstroom (gecorrigeerd voor belastingen) gedurende de prognoseperiode. Indien de gemiddelde belastingdruk kleiner dan 10% is, wordt verdiepend onderzoek gedaan.

Domesta heeft geen derivaten meer en heeft in 2025 niet om aanvullend borgingsplafond hoeven vragen. De gemiddelde belastingdruk bedraagt binnen de horizon van vijf jaar circa 25%.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over vorderingen ten aanzien van huurders. Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling loopt bedraagt € 762.000, bestaande uit de bruto huurvordering € 1.159.000 minus de voorziening € 397.000. De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's aan verbonden.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat er geen financiering kan worden aangetrokken op het moment dat dit nodig is c.q. dat de corporatie geen aflossingen kan doen op het moment dat dit gewenst is. Beoordeling vindt plaats op basis van cumulatieve criteria over een periode van tien jaar. Hiermee scoort

Domesta voor het herfinancieringsrisico een risicoclassificatie 'laag' (per jaar $\leq 15\%$ en per 2 jaar $\geq 5\%$).

Renterisico

Risico uit contracten

Financiële kasstromen zijn naar hun aard hard te noemen. Hierdoor is het mogelijk om de risico's uit de contracten voor lange termijn in kaart te brengen. Dit is vooral van belang voor het verkrijgen van een verantwoorde spreiding van de renterisico's die uit hoofde van de leningenportefeuille gelopen worden.

Domesta hanteert een norm voor renterisico van maximaal 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Het grootste deel van dit risico wordt veroorzaakt door de aflossingen. In de financieringsstrategie van Domesta is opgenomen dat jaarlijks een maximale looptijd voor nieuwe financiering wordt vastgesteld. Dit wordt gedaan met behulp van een scenarioanalyse van het investeringsvolume.

Renterisico per jaar en per 5 jaar (WSW Methodiek)

In het gezamenlijk beoordelingskader beoordelen AW en WSW het renterisico zowel per jaar als in blokken van vijf jaar en voor een periode van tien jaar. Omdat sommige financiële producten in meer dan één jaar risico veroorzaken, zijn de uitkomsten voor het risico per vijf jaar hierbij voor dubbeltelling gecorrigeerd. Een dubbeltelling kan bijvoorbeeld ontstaan doordat een roll-over zowel een renteconversie op basis van de onbekende Euribor heeft, als een aflossing binnen een periode van 5 jaar.

8.6 Fiscaliteiten

Onze fiscale strategie is op hoofdlijnen ongewijzigd toegepast. Vanaf het boekjaar 2017 is Domesta in een betalende positie terechtgekomen voor de vennootschapsbelasting. Op onderdelen van de toepassing van wet- en regelgeving is in 2020 (aangifte 2018) een discussie ontstaan met de belastingdienst. Het gaat over het apart afschrijven op zonnepanelen, die niet als onderdeel van het dak van een woning zijn gemonteerd. De discussie is daarna verder gegaan, maar heeft nog niet tot een oplossing geleid. In mei 2023 is er een uitspraak van de rechtbank gekomen die de fiscus in het gelijk stelt. Domesta is het niet eens met de argumentatie en is hierop in bezwaar gegaan. Daarnaast heeft Domesta zich aangesloten bij een collectief dat gaat procederen tegen de renteaftrekbepanking (ATAD). Hierin worden wij ondersteund door adviseurs van PWC.

8.7 Toekomstparagraaf

De meerjarenbegroting 2026 staat in het teken van het vinden van balans. Door stijgende kosten voor materiaal en arbeid, hogere rentelasten en een beperkter fiscaal voordeel voor renteaftrek, is onze financiële ruimte kleiner geworden. Dat vraagt om scherpere keuzes binnen de wettelijke kaders en voortdurende aandacht voor betaalbaarheid voor onze huurders.

Ondanks deze uitdagingen blijven we investeren in nieuwbouw en in het verbeteren en verduurzamen van onze bestaande woningen. Tot en met 2035 willen we 700 netto woningen toevoegen. Hoewel het NPA scenario uitgaat van een krimp van 233 woningen, herkennen wij deze prognose niet. Onze ambitie baseren wij op regionale analyses, gegevens uit Thuis Kompas en actuele demografische ontwikkelingen. Bij de verduurzaming van de bestaande voorraad ligt de focus op energieverbetering, wooncomfort en veiligheid. Voor nieuwbouw hanteren we voortaan het principe "conceptuele bouw, tenzij", om sneller en kostenbewuster te kunnen bouwen.

In 2025 is gewerkt aan een nieuwe organisatiestructuur, die sinds 1 januari 2026 is ingevoerd. Hiermee maken we Domesta efficiënter en duidelijker georganiseerd. In de formatieontwikkeling is ingezet op een besparing van 2 fte in 2028. Dit wordt bereikt via natuurlijke uitstroom, kritische herbeoordeling van functies en een mogelijke herverdeling van taken binnen teams. Deze maatregel sluit aan bij onze doelstelling om niet duurder te zijn dan een gemiddelde corporatie.

Voor onze financiële continuïteit blijven de normen en ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw leidend: de ICR, LTV en solvabiliteit als continuïteitsratio's, en dekkings- en onderpandsratio als discontinuïteitsratio's. Voor de komende vijf jaar rekenen wij met een netto uitbreiding van 342 woningen. De meerjarenbegroting 2026 laat een gezonde en stabiele ontwikkeling van deze kengetallen zien.

Kengetallen meerjarig

	Externe norm	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	>1,4	1,72	1,7	1,82	1,82	1,74
Loan to Value	<70%	51	52,8	53,8	54,1	53,3
Solvabiliteit	>30%	50,2	47,3	45,5	45,4	46,1

De beschikbare financiële ruimte zetten we primair in voor het realiseren van onze duurzaamheidsdoelen én het portefeuilleplan. We blijven kritisch op ons eigen huishoudboekje en zetten ons vermogen zoveel mogelijk in voor volkshuisvesting.

Daarnaast toetsen we onze plannen op alternatieve economische scenario's. Uit de basisbegroting blijkt dat we onze programmering kunnen uitvoeren. Bij tegenvallende economische omstandigheden — zoals een rentestijging van 1%, huurbefriezing en hogere onderhoudskosten — daalt de ICR in 2030 onder de norm wanneer we onze volledige ambitie uit het portefeuilleplan meenemen. Voor deze situaties hebben we echter tijdig maatregelen en bijsturingsmogelijkheden bepaald. Deze variëren van beleidsmatige en operationele acties tot strategische keuzes binnen portefeuillebeheer en investeringsplanning.

Samen met onze strakke financieringsstrategie- de keuze om circa 10% van de nieuwbouw uit eigen middelen te financieren en alle investeringen in bestaand bezit volledig uit eigen middelen te dekken- zorgt dit ervoor dat Domesta financieel beheerst opereert en tijdig kan bijsturen op basis van continue monitoring en scenariobeoordeling.

8.8 Risicomanagement

We vinden het belangrijk dat ieder mens in een veilig huis kan wonen én ruimte heeft om te leven. Daar doen we het voor, dat is waar we aan werken. Dit bereiken gaat niet zonder risico's. Risicomanagement is belangrijk om de organisatiedoelen ook daadwerkelijk te kunnen behalen.

Basis voor het risicomanagement is ons risicomanagementbeleid. We hebben ons beleid herschreven in 2025, zodat dit passend is bij de organisatieontwikkeling.

Risico's en risicocultuur

We realiseren ons dat bij onze werkzaamheden risico's horen en vinden het belangrijk om de risico's te kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen. Wat komt er op ons af? Welke wet- en regelgeving is belangrijk en met welke demografische ontwikkelingen moeten we rekening houden? Wanneer komen we in actie en wanneer niet?

De cultuur is van groot belang voor de risicobeheersing. De beheersing van risico's is een continu proces, waarbij verschillende factoren ervoor kunnen zorgen dat nieuwe risico's zich voordoen, of zich juist niet meer voordoen. We vinden het dan ook belangrijk dat risicomanagement bij iedereen in organisatie betekenis gaat krijgen.

Om intern de risico's te beheersen hebben we de rollen en verantwoordelijkheden gestructureerd vanuit het "Three Lines"-model.

- De eerste lijn bestaat uit het management en de medewerkers die verantwoordelijk zijn voor de interne processen en beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.

- De tweede lijn bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. In de praktijk is dit vooral belegd bij controlfuncties. Zij voeren ook interne controles uit om vast te stellen of de vastgestelde processen en beheersingsmaatregelen in de organisatie goed uitgevoerd worden.
- De derde lijn is de onafhankelijke auditfunctie. Deze rol wordt vervuld de controller governance & compliance. Deze auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem.

Risicobereidheid

Risicomanagement heeft niet tot doel om alle risico's te mitigeren. Het gaat immers om die risico's die het realiseren van onze doelstellingen in gevaar brengen.

Domesta streeft een neutraal risicobereidheidsprofiel bij het realiseren van haar doelstellingen. Dit houdt in:

- we wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit
- we zijn bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen
- het beleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij kosten en baten van beheersmaatregelen afgewogen worden.

In 2026 gaan we dit opnieuw tegen het licht houden en willen we dit algemene profiel verbijzonderen naar de diverse doelstellingen.

Strategische risico's

In 2025 hebben het bestuur en het management de strategische risico's opnieuw beoordeeld en vastgesteld.

Onderstaand de belangrijkste strategische risico's welke onderkend worden.

Strategisch risico	Omschrijving
Majeure veranderingen in rente of inflatie.	Macro-economische/geopolitieke gebeurtenissen met als gevolg dat de rente- of inflatie fundamenteel anders is dan verwacht.
Een verdere samenvoeging van kwetsbare groepen in de wijken waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.	Door een samenvoeging van kwetsbare groepen (zorgbehoevenden, verward gedrag, financieel afhankelijken) in de wijken neemt de differentiatie en leefbaarheid verder af.
Het verdienmodel van de corporatie staat onder druk.	De discrepantie tussen kosten, rentelasten en belastingen enerzijds en baten anderzijds blijft intact of neemt verder toe.
De sector kan de beoogde duurzaamheidsambities niet realiseren.	De sector kan onvoldoende invulling geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken dan wel dat dit alleen tegen buiten proportionele investeringen uitgevoerd kan worden.
Klimaatverandering: extreme weersituaties.	Het bezit wordt aangetast waardoor enerzijds huurders te maken krijgen met comfortverlies en anderzijds de woningcorporatie hoge kosten moet maken doordat het niet meer verzekeraar is/wordt.

Op bovenstaande risico's (én op niet vermelde risico's) nemen we maatregelen om de risico's weg te nemen. Dat is niet altijd mogelijk, externe omstandigheden zoals economische ontwikkelingen en overheidsbeleid liggen buiten onze invloedssfeer. Als we de risico's niet kunnen wegnemen, nemen we maatregelen om de omvang van het risico en/of de impact te verminderen.

Operationele risico's

Naast strategische risico's richten wij ons ook op de beheersing van operationele risico's. Hierbij gaat het naast risico's gericht op onze interne beheersing ook op risico's op fraude, corruptie en ICT gerelateerde risico's.

In 2025 is gewerkt aan het risicobewustzijn te vergroten. In onze ketenprocessen hebben wij aandacht voor de identificatie en beoordeling van risico's, zodat hierop passende maatregelen genomen worden. In 2026 gaan we dit verder structureren en uitbouwen.

Frauderisico's

Frauderisico's zien we als de kans dat er ten onrechte geld, middelen of gegevens aan de organisatie worden onttrokken met als gevolg financiële schade en/of schade aan de reputatie.

Directie, managementteam en staf maken jaarlijks een inventarisatie van de aanwezige frauderisico's en een inschatting van de kans dat een dergelijk risico zich voordoet en de impact ervan. Tijdens de inventarisatie delen we ook ervaringen.

In 2025 hebben we zowel een (her-)inventarisatiegesprek gedaan als ook risicobeoordelingen. Inmiddels hebben we passende maatregelen vastgesteld.

De top 3 van frauderisico's is volgens ons:

- De IT-systemen en data zijn vatbaar voor cybercrime, als gevolg van onkundig handelen of onvoldoende kwaliteit van de technische middelen.
- In het kader van regisserend opdrachtgeverschap (ROG) wordt er mogelijk te veel voor onderhoud betaald, doordat de controle op de facturatie en prestatielevering niet afdoende is.
- Huizen van Domesta worden onderverhuurd aan niet rechthebbenden.

Cybercrime

We realiseren ons dat cybercrime steeds grotere vormen aanneemt en zich razendsnel ontwikkelt. Om ons hiertegen te wapenen nemen al onze medewerkers deel aan een (online)awareness programma. Dit creëert bewustwording in wat te doen bij bijvoorbeeld phishingmails. Daarnaast hebben we continue aandacht om optimale beveiligingssoftware te hebben en voeren testen uit. Voor het onvoorziene geval hebben daarnaast nog een verzekering.

Regisserend opdrachtgeverschap (ROG)

Voor diverse soorten onderhoud werken we samen met partners. Dit zijn onze ROG-partners.

De Aw meldde in 2024 dat fraude door samenwerkingspartners steeds vaker voorkomt bij woningcorporaties. We zijn ons bewust dat dit kan gebeuren, maar hebben geen signalen dat dit in 2025 is gebeurd. De tarieven van de ROG-partners worden jaarlijks vastgesteld en onafhankelijk getoetst door een kostendeskundige. Daarnaast voeren we steekproeven uit om de levering van het werk te controleren.

Woonfraude

Het risico bestaat dat woningen onterecht door niet rechthebbenden worden bewoond. Dat kan door illegale onderverhuur, maar ook doordat de woningtoewijzing wordt gemanipuleerd. In de handreiking van de Aw in 2025 is specifiek aandacht gevraagd voor dit onderwerp. Vanuit het samenwerkingsverband

van de 9 Drentse woningcorporaties, Thuis Kompas, is er een werkgroep fraude actief welke maatregelen initieert om manipulatie van gegevens door (potentiële) huurders te voorkomen of te traceren. Ook bij Domesta intern is er structureel aandacht voor de signalering van woonfraude.

Integriteitsrisico's

Er is een interne gedragscode waaraan alle medewerkers geacht worden te voldoen. Medewerkers kennen de gedragscode en bespreken bij twijfel dit met hun manager of de controller governance & compliance. Deze integriteitscode is in 2025 herijkt en aangepast. Daarnaast is er een meldingsregeling inzake misstanden. In het jaar 2025 zijn er geen meldingen van misstanden in het kader van deze klokkenluidersregeling gedaan.

8.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Domesta heeft het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2025 opgemaakt. Dit voorstel ging naar de Raad van Commissarissen (RvC) om goed te keuren. In de RvC-vergadering van 19 juni 2026 zijn de jaarstukken besproken.

Het bestuur van Domesta verklaart dat het jaarverslag over 2025 een betrouwbaar beeld geeft van de primaire activiteiten. Ook verklaart het bestuur dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Emmen, 19 juni 2026

E.A. Borstlap, bestuurder

9. Verslag van de Raad van Commissarissen



Dit hoofdstuk bevat het verslag vanuit de Raad van Commissarissen (hierna: RvC). Dit verslag is onderdeel van de jaarstukken van Domesta. Als RvC houden we toezicht op het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken bij Domesta. We houden bijvoorbeeld toezicht op de verantwoording die Domesta in dit jaarverslag aflegt. In dit hoofdstuk leggen we als RvC verantwoording af over het door ons gehouden toezicht.

Terugblik op 2025

Voorafgaand aan het RvC-verslag blikt de voorzitter van de RvC terug op 2025. In een open gesprek deelt zij hoe zij dit jaar van vernieuwing heeft ervaren.

” In gesprek met Annette Stekelenburg

voorzitter van de Raad van Commissarissen

Vitaal blijven door te vernieuwen

Een jaar van vernieuwing

Als je Domesta in 2025 in 1 woord zou moeten vangen, kom je volgens Annette uit op 'vernieuwing'. "We hebben nogal wat veranderingen doorgemaakt", zegt ze met een glimlach. De nieuwe bestuurder bracht frisse energie, maar ook scherpere vragen. "Als iemand fris meekijkt, denk je zelf ook opnieuw na over waarom je dingen zo doet." Het voelde als een omslagpunt waarin Domesta bewuster koos, wikte en woog en meer dan ooit vooruitkeek. Annette vindt het belangrijk dat Domesta blijft vernieuwen: "Je blijft als organisatie vitaal door te veranderen, want de wereld om je heen verandert ook."

Projecten met impact

De RvC gaf in 2025 goedkeuring aan belangrijke besluiten over grote renovatie-projecten zoals de verduurzaming van de Molukse wijk en De Grutto flats in Hogeveen. Al eerder werden besluiten genomen over De Arend en de Eisenhower. Tijdens werkbezoeken zag Annette wat deze keuzes in de praktijk betekenen. "Dan zie je wat er écht gaat gebeuren. Het krijgt handen en voeten." Tegelijkertijd riep het ook vragen op: zouden ze dezelfde keuzes vandaag weer maken? "Besluiten neem je altijd in de omstandigheden van dat moment. Dat maakt het leerzaam."

Samenwerken voor huurders

Bijzonder trots is Annette op de collegiale solidariteit tussen Woonconcept, Actium en Woonservice. "Het is hartverwarmend om te zien dat we als sector samen optrekken. Voor huurders zou het niet moeten uitmaken aan welke kant van de straat je woont." Dat gevoel van gezamenlijkheid smaakt volgens haar naar meer: "Ik zou het mooi vinden als we elkaar jaarlijks blijven opzoeken."

Meer zichtbaar

De RvC zette bewuste stappen om meer zichtbaar te zijn in de organisatie. Annette vertelt hoe dat ging: "In het begin voelde ik afstand. Daarom zijn we vaker aanwezig bij Domesta, zoals bij de kerstborrel, en lopen we vaker binnen om mensen te spreken."

Ook schuiven medewerkers tegenwoordig vaker aan bij RvC-vergaderingen om zelf stukken toe te lichten. "Zo leren we meer collega's kennen en weten we beter wat er speelt. Dat maakt toezicht houden beter én menselijker", vertelt ze enthousiast.

Klaar voor 2026

Annette kijkt uit naar 2026. Ze verwacht meer richting en verdieping, vooral op thema's als ouder worden in eigen huis, zorgzame buurten en technologische ontwikkelingen. "Ik ben ontzettend nieuwsgierig wat AI ons gaat brengen. Dat willen we samen gaan ontdekken."

Inleiding

Het jaar 2025 stond voor Domesta in het teken van verandering en groei. Op 1 april verwelkomden we Esther Borstlap als nieuwe bestuurder, nadat interim bestuurder Paul Tazelaar afscheid had genomen. De werving en selectie van Esther verliepen zorgvuldig; de ondernemingsraad, Huurdersplatform SAM en het managementteam waren nauw betrokken. Na een intensief proces bracht de benoemingsadviescommissie een positief advies uit, waarmee het startschot werd gegeven voor een koers onder nieuwe leiding.

De nieuwe koers kreeg in 2025 verder gestalte in het portefeuilleplan en de begroting voor 2026. De strategische keuzes die we maakten, zijn mede gebaseerd op de waardevolle input uit de visitatie van 2023 en diverse bijeenkomsten met het management. Deze gezamenlijke inzichten vormden het fundament voor de richting van Domesta.

Ook op het vlak van collegiale solidariteit werden belangrijke stappen gezet. De RvC gaf in 2025 haar goedkeuring aan een reeks besluiten die samenwerking met Woonconcept, Actium en Woonservice mogelijk maken. Samen pakken we de volkshuisvestelijke opgaven op, met als doel de huurders in Zuidwest-Drenthe te helpen.

Het was eveneens een jaar waarin nieuwe projecten werden voorbereid en andere tot uitvoering kwamen. Zo startten we met de voorbereidingen voor De Nieuwe Arend en de Eisenhower in Hoogeveen. Ondertussen vonden grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten plaats in de Molukse Wijk en de Grutto flats in Hoogeveen. Dit draagt bij aan leefbare en duurzame huizen voor onze huurders.

De auditcommissie richtte zich nadrukkelijk op het risicomanagement en de inrichting van de financiële processen, mede naar aanleiding van de managementletter van KPMG. Zo waarborgen we de continuïteit en betrouwbaarheid van onze financiële structuur, zodat Domesta stevig en verantwoord vooruit kan blijven kijken.

Binnen de RvC vonden wisselingen plaats. We zijn blij dat Sylvo Gaastra een tweede termijn ambieerde en zijn blij met zijn herbenoeming als huurderscommissaris. We danken Aziza Aachiche voor haar betrokkenheid en inzet voor Domesta in de afgelopen 8 jaren. Zij nam per 31 december afscheid. We hebben in Fokje Siderius een kundig en ervaren RvC-lid gevonden. Zij is 1 januari 2026 gestart met vastgoed en financiën in haar portefeuille.

Visie en kaders

De RvC houdt toezicht op Domesta. De basis voor dit toezicht ligt in wet- en regelgeving, de Governancecode woningcorporaties, de statuten van Domesta en het toezichtskader van de RvC. De RvC heeft kortgezegd 3 aandachtsgebieden

- **Het houden van toezicht**
De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Domesta.
- **Een werkgeversrol**
De RvC is verantwoordelijk voor de (her)benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beloning en arbeidsvoorwaarden vast.
- **Een adviesfunctie**
De RvC adviseert het bestuur, gevraagd en ongevraagd.

De werkwijze van de RvC staat in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin staat dat de RvC werkt met commissies (auditcommissie, commissie wonen, remuneratie- en selectiecommissie). De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming.

De RvC als geheel en ieder lid afzonderlijk is maatschappelijk betrokken bij het werk van Domesta, bij het wonen in de regio Zuidoost-Drenthe in het algemeen en bij de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens voor een sociaal huurhuis in het bijzonder.

Het centrale uitgangspunt voor de RvC is erop toe te zien dat Domesta een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. En waarin we voldoen aan de eisen voor woningcorporaties zoals die staan in wetten en regels.

De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch ondernemingsplan dat in overleg met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen heeft. In 2024 is een nieuwe koers vastgesteld, die het ondernemingsplan 'Ruimte om te leven' vervangt.

Extern toezichtkader

Het externe toezichtkader wordt gevormd door wetten en regels vanuit de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv), en vanuit de sectorinstellingen zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de Aw (Autoriteit Woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Intern toezichtkader

Het interne toezichtkader bestaat onder meer uit een visie op toezicht, uit statuten, reglementen, codes, regelingen en verantwoordingen. Dit toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van risico's voor Domesta.

Governancecode woningcorporaties

Door zich te binden aan de Governancecode laat Domesta zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is, dat ze kwaliteit biedt en dat ze zich wil verantwoorden naar de omgeving waarin ze werkt. We leven de 5 principes van de Governancecode na. De verantwoording over het toepassen van de code is integraal in zowel het bestuursverslag als in dit verslag opgenomen.

Een verbindingenstatuut is niet opgesteld omdat Domesta geen verbindingen heeft.

9.1 Invulling van de toezichthoudende rol

Strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Domesta en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De strategie van Domesta is verwoord in de koers en wordt verder uitgewerkt in diverse beleidsdocumenten. In 2025 zijn diverse strategische beleidsdocumenten besproken en goedgekeurd door de RvC. In deze paragraaf beschrijven we het proces en de overwegingen bij de goedkeuringen van het beleid.

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan bouwt voort op eerdere plannen en biedt richting en inzicht in de gewenste woningbouwontwikkelingen. In februari bespraken we het portefeuilleplan in de commissies en de RvC. De RvC zag kansen om het plan verder te versterken door aanvullende onderbouwingen. Informatie over de effecten van verduurzaming, de zorgportefeuille, de impact van collegiale solidariteit en het portefeuilleplan draagt bij aan inzicht voor de langere termijn. Domesta werkte hier actief aan door scenario's door te rekenen en concrete aantallen en keuzes duidelijker toe te lichten, zodat het plan aansloot bij de volkshuisvestelijke opgave en de financiële kaders. In de tussentijd werd door de overheid een huurbevriezing voorgesteld. Het definitieve portefeuilleplan werd besproken in de commissies in juni. Het plan bevat concretere doelen en ambities over prijs, kwaliteit en beschikbaarheid zijn duidelijker verwoord. Het plan biedt duidelijke doelstellingen voor Assetmanagement en voor de prestatieafspraken met gemeenten. Het is een duidelijk vertrekpunt voor de uitbreidingsopgave. Het portefeuilleplan is goedgekeurd door de RvC in juni.

Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid bevat de duurzaamheidsambities zoals de reductie van de warmtevraag van huizen. We bespraken het beleid in juni in de commissies en keurden het goed in de RvC. De huizen van Domesta staan er goed bij. Het is een realistisch plan, waarbij efficiency van de verduurzamingsstappen zijn getoetst. Domesta is kritisch geweest in de beoordeling of ze bovengemiddeld moet investeren in de laatste labelstappen en de totale levensduurkosten (total cost of ownership, TCO).

Collegiale solidariteit

In juni 2024 ondertekenden we een intentieverklaring met Woonconcept, Woonservice en Actium. Het onderwerp 'Collegiale solidariteit' stond in 2025 elke RvC-vergadering op de agenda. Ook vergaderde de RvC in maart en juni extra ter voorbereiding op de besluitvorming. Domesta heeft in het voorjaar de financiële impact van het portefeuilleplan, duurzaamheidsbeleid en collegiale solidariteit in beeld gebracht. In april werd door de overheid een huurbevriezing aangekondigd. Een huurbevriezing heeft grote impact op de financiële positie van Domesta en de andere 3 corporaties op de langere termijn. Domesta rekende de impact op onder andere de financiële ratio's door. In juni is de RvC uitgebreid geïnformeerd over de financiële scenario's. De ondernemingsraad adviseerde positief. De RvC keurde daarop de overeenkomst op hoofdlijnen goed.

Zorgportefeuille

Tijdens een themasessie 'Wonen en zorg' in maart bespraken we samen met het managementteam en beleidsmedewerkers onze visie op de ontwikkelingen in de zorg.

In april is de RvC geïnformeerd over de alternatieve aanwendbaarheid van de zorgportefeuille. Aan de hand van een voorbeeld is de RvC meegenomen in scenario's om een gebouw met een zorgbestemming anders in te zetten, met daarbij inzicht in de financiële effecten van de diverse scenario's. Domesta onderzoekt de alternatieve aanwendbaarheid in de initiatieffase van projecten. Bij de oplevering van de nieuwe zorgrisicoanalyse in 2026 bespreken we dit onderwerp opnieuw met een doorkijk naar de volledige zorgportefeuille.

Visie op samenleven

Domesta werkt aan een visie op samenleven. In april werden we meegenomen in het proces om deze visie vorm te geven. We hebben van gedachten gewisseld over de dialoog met belanghebbenden en de wijze en het moment waarop de RvC kan bijdragen aan de totstandkoming van de visie. In de themabijeenkomst in november hebben we met een afvaardiging van de organisatie gesproken over de diverse rollen van Domesta in het zorglandschap. Daarbij kwam de aanbeveling vanuit de visitatie aan de orde, om soms bewust een andere rol te kiezen, in plaats van naar voren te stappen bij de uitvoering. In 2026 krijgt de visie vorm met input vanuit dit klankbordmoment.

Kaderbrief en huurbevriezing

We bespraken de kaderbrief 2026 in de commissies in juni en keurden deze goed. De totstandkoming van de kaderbrief was een bijzonder proces vanwege de huurbevriezing. In april kondigde de overheid op basis van het coalitieakkoord over de Voorjaarsnota aan dat de huren in 2025 en 2026 worden bevroren. Dit zou grote impact voor Domesta hebben. De RvC werd in de periode vanaf april goed geïnformeerd door het bestuur over de impact en scenario's. Uiteindelijk werd begin juni het wetsvoorstel over de huurbevriezing ingetrokken.

Tijdens de bespreking van de kaderbrief stonden we stil bij het duurzaam bedrijfsmodel van Domesta. Ondanks dat de huurbevriezing niet doorging, heeft het Domesta waardevolle inzichten opgeleverd. Het duurzaam bedrijfsmodel en een duurzame lange-termijn waardecreatie zijn bij de kaderbrief en bij andere (beleids-)documenten elementen waar de RvC op toetst.

Betaalbaarheidsbeleid

Het betaalbaarheidsbeleid (huurbeleid) is in 2025 voorbereid en wordt in 2026 vastgesteld. De RvC is in 2025 geïnformeerd over de contouren van het beleid, is meegenomen in de ontwikkelingen op de woningmarkt en heeft met het MT en beleidsmedewerkers een dialoog gevoerd tijdens een themasessie in november. In 2026 wordt het nieuwe betaalbaarheidsbeleid (huurbeleid) ter goedkeuring voorgelegd.

Vergaderingen Raad van Commissarissen

In 2025 kwam de RvC 5 keer bijeen voor een formele vergadering met het bestuur. Namens de RvC waren de leden in alle vergaderingen volledig vertegenwoordigd. De RvC nam onder andere besluiten over:

- Verduurzaming van de Molukse wijk en de Grutto flats in Hoogeveen
- Treasuryjaarplan 2025
- Intern controleplan 2025
- Interne signaleringswaarden
- De eindejaarsrapportage 2024
- Collegiale solidariteit in Zuidwest Drenthe
- Profielen, benoeming en herbenoeming van RvC-leden
- Portefeuilleplan
- Duurzaamheidsbeleid
- Kaderbrief 2026
- Aankoop van 11 appartementen in Klazienaveen
- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Risicomanagementbeleid
- Rekenregels bij het investeringsstatuut
- Definitief ontwerp voor het project Julianalaan en Westerlanden in Schoonebeek
- Begroting 2026, waaronder de vastgoedbegroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027-2030
- Integriteitscode
- Beloning bestuur en RvC 2026

Andere onderwerpen die tijdens de RvC-vergaderingen aan de orde kwamen, zijn de resultaten van de Aedes benchmark, de jaarrapportage van Thuis Kompas, de toezichtsbrieven van Aw en WSW, risicobereidheid en risicovolwassenheid, een nieuw format voor de tussentijdse rapportages, de evaluatie van de accountant, de actualisatie van statuten en reglementen, continuïteit in de financiële kolom en de ontwikkeling van het financieel meerjarenperspectief.

Het onderwerp collegiale solidariteit kwam periodiek terug op de agenda van de RvC.

Ook vonden 2 themabijeenkomsten plaats. In het voorjaar van 2025 stond de bijeenkomst in het teken van inspiratie over Wonen en zorg. Domesta heeft in 2025 een start gemaakt met het ontwikkelen van een visie op samenleven. Het doel van de inspiratiesessie was om gezamenlijk beelden op te halen over de ontwikkeling van het zorglandschap. Een externe spreker verzorgde een inleiding over een visie op zorgzame buurten en slimme ideeën voor de ontwikkeling van het zorglandschap. Een afvaardiging van de organisatie en de RvC gingen vervolgens met elkaar in gesprek over dilemma's, inzichten en de rol van Domesta.

In het najaar van 2025 bespraken we een aantal stellingen en contouren voor het nieuwe huurbeleid, dat in 2026 in gaat. Ook bespraken we de rollen van Domesta in het zorglandschap. Dit was een tussenstap richting de visie op samenleven, die in 2026 wordt vastgesteld. Na deze beleidsonderwerpen gingen we als RvC samen met het MT de wijk in. We bezochten de projecten Eisenhower, De Grutto, De Nieuwe Arend en de Molukse Wijk. Ook kregen we een indruk van plannen die in ontwikkeling zijn en in 2026 een stap verder richting planontwikkeling worden gebracht, zoals de overname van de grond aan Het Haagje in Hoogeveen in het kader van collegiale solidariteit.

De RvC heeft het vastgestelde betaalbaarheidsbeleid gevolgd. De inflatievolgende huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,75%. Huizen met een slechter energielabel dan C, huurders die een huur boven de streefhuur betalen en huurders in een huis waar een sloopbesluit voor is genomen, waren hiervan uitgesloten.

Volkshuisvestelijke prestaties

De volkshuisvestelijke prestaties van Domesta komen aan de orde bij de bespreking van de planning- en controldocumenten: kaderbrief, begroting, tussentijdse rapportages en jaarverslag. De Commissie Wonen zoomt in op de volkshuisvestelijke prestaties in deze jaarlijks terugkerende rapporten en adviseert de RvC.

Nationale Prestatieafspraken (NPA)

De herijkte NPA (2024) werken door tot in 2035. In de NPA ligt de nadruk vooral op de versnelling van het bouwtempo, de gematigde huurstijging, het investeren in duurzaamheid en leefbaarheid en op het duurzaam prestatiemodel. Met de gemeenten Emmen, Hoogeveen en Coevorden maakt Domesta jaarlijks afspraken over de invulling van deze NPA.

Vergaderingen commissie wonen

De commissie wonen (CW) bestaat uit de heer Gaastra (voorzitter) en de heer Strijker. De CW behandelt volkshuisvestelijke onderwerpen en adviseert de RvC daarover. In totaal vergaderde de commissie 5 keer. Namens de commissie waren beide leden in alle 5 vergaderingen aanwezig.

Onderwerpen die jaarlijks terugkeren op de agenda zijn de prestatieafspraken en activiteitenoverzichten voor het nieuwe jaar, het jaarverslag van de Regionale Geschillen Commissie, het jaarverslag over het afgelopen jaar, de tussentijdse rapportages, de kaderbrief en de begroting (inclusief huurverhoging).

Overige onderwerpen die aan bod zijn gekomen:

- Duurzaamheidsbeleid
- Portefeuilleplan
- Nieuw format voor tussentijdse rapportages
- Fasedocumenten voor verduurzaming en onderhoud van de Molukse wijk in Hoogeveen en de Grutto flats in Hoogeveen, de aankoop van 11 appartementen in Klazienaveen, sloop/nieuwbouw aan de Julianalaan en Westerlanden in Schoonebeek
- Aedes benchmarkresultaten
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Huurdersparticipatie
- Collegiale solidariteit
- Betaalbaarheidsbeleid(huurbeleid)
- Integriteitscode

Financiële en operationele prestaties

De financiële en operationele prestaties van Domesta komen aan de orde bij de bespreking van de planning- en controldocumenten: kaderbrief, begroting, tussentijdse rapportages en jaarverslag. De auditcommissie zoomt in op de financiële prestaties in deze jaarlijks terugkerende rapporten en adviseert de RvC.

Jaarlijks ontvangt de RvC de begroting voor het volgende jaar ter goedkeuring. Hiermee ontvangt de RvC informatie over de operationele prestaties, de verwachte kosten en opbrengsten en de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als ook voor de jaren erna (in de meerjarenbegroting). In november 2025 keurde de RvC de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027 tot en met 2030 goed.

De RvC bleef met tussentijdse rapportages op de hoogte van de uitvoering van de operationele prestaties en de inkomsten en uitgaven. In 2025 is Domesta gestart met een vernieuwde opzet voor de tussentijdse rapportages. De vernieuwde rapportage is bondiger, geeft informatie over de focusprojecten van Domesta en is meer aandacht voor analyses van afwijkingen en bijsturingsacties.

De RvC ontving 3 rapportages samen met een controllersbrief met aanbevelingen, voorzien van een reactie van het bestuur.

Bij de bespreking van de kaderbrief, ter voorbereiding op de begroting 2026, is in Commissie Wonen gesproken over de strategische duiding, de positie van Domesta in de samenleving, toekomstvragen over doelgroep, zorgvastgoed en portefeuillestrategie, en de wens om naar een meer strategische kaderbrief te groeien. De AC richtte zich primair op het financiële fundament: de begrotingskaders, besparingsmaatregelen, risico's zoals de huurbevrozing en ICR-ontwikkeling, en de wisselende omstandigheden tijdens de totstandkoming.

Vergaderingen auditcommissie

De auditcommissie bestond uit mevrouw Aachiche (voorzitter) en de heer Rösler en vergaderde 6 keer in 2025. Namens de commissie was mevrouw Aachiche in 1 vergadering afwezig.

Onderwerpen die jaarlijks terugkeren op de agenda zijn de kaderbrief, de begroting, tussentijdse rapportages en de jaarrekening inclusief de bijbehorende controllersbrieven. Daarnaast is in de auditcommissie onder andere gesproken over en advies gegeven aan de RvC over:

- Duurzaamheidsbeleid
- Portefeuilleplan
- Interne signaleringswaarden
- Managementletter 2024 van KPMG en de interne opvolging daarvan
- Nieuw format voor tussentijdse rapportages
- Fasedocumenten voor verduurzaming en onderhoud van de Molukse wijk in Hoogeveen en de Grutto flats in Hoogeveen, de aankoop van 11 appartementen in Klazienaveen, sloop/nieuwbouw aan de Julianalaan en Westerlanden in Schoonebeek
- ICT-Beleidsplan
- Collegiale solidariteit
- Risicomanagementbeleid
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Evaluatie van de accountant
- Controleplan van de accountant voor de jaarrekening 2025
- Rekenmethodiek voor 2026, als bijlage bij het investeringsstatuut
- Verbeteraanpak control en prestatiesturing
- Investeringsstatuut
- Integriteitscode
- Procuratieregeling

Als de thema's een brede insteek hebben, beperkt de AC zich voornamelijk tot de financiële zaken. De volkshuisvestelijke zaken worden in de commissie wonen besproken.

Toezicht op bestuur

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en vervult een klankbordrol. Daarbij betrekken we de adviezen van de ondernemingsraad en Huurdersplatform SAM wanneer zij een advies- of instemmingsrecht hebben. In de beleidsstukken die in 2025 ter goedkeuring zijn voorgelegd, ziet de RvC dat het bestuur de ingezette lijn door de vorige bestuurders en de visitatie 2019-2022 voortzet, waaronder de aandacht voor een duidelijke visie, maatschappelijke verankering, mensgerichte waarden en effectieve samenwerking met stakeholders. Daarbij herkennen we ook dat het bestuur de aanbevelingen uit de visitatie actief oppakt, zoals het verder versterken van de zakelijke kant van de organisatie en het aanbrengen van focus.

Vergaderingen remuneratie- en selectiecommissie (RC)

De RC vergaderde in 2025 3 keer. In het voorjaar is de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe bestuurder geëvalueerd. Voor de zomer werd het halfjaarlijkse remuneratiegesprek met Ester Borstlap gehouden. In het najaar is met Esther Borstlap teruggeblikt op haar eerste maanden als bestuurder bij Domesta. In het najaar heeft de RC een voorstel voorbereid voor de RvC over de bezoldiging van de RvC en het bestuur in 2026.

Externe accountant

De RvC benoemt de accountant en geeft opdracht voor de controle van de jaarstukken. De accountant kan op grond van de Woningwet en ons Reglement van de RvC voor maximaal 10 jaar worden benoemd. KPMG is sinds het boekjaar 2020 benoemd als accountant voor Domesta. De controle over 2025 was het zesde jaar.

De RvC nam kennis van het controleplan 2025 van KPMG. Dit plan beschrijft onder meer de reikwijdte van de werkzaamheden van KPMG en de voornaamste factoren die van belang zijn voor de controle van de jaarrekening 2025. In 2025 heeft de RvC een uitgebreide evaluatie over de dienstverlening van KPMG uitgevoerd. De controller Governance & Compliance heeft in opdracht van de Auditcommissie een plan van aanpak voor de evaluatie opgesteld. Nadat dit plan is goedgekeurd door de AC, heeft de controller Governance & Compliance door middel van vragenlijsten, een enquête en een interview met KPMG de evaluatie uitgevoerd. Het evaluatierapport is eind 2025 besproken en de afronding van het evaluatieproces wordt in 2026 verder vervolgd.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

De RvC behandelde de jaarrekening en het jaarverslag 2024 in de vergadering van juni. De accountant heeft het accountantsverslag besproken en toegelicht in de auditcommissie daaraan voorafgaand. Mede op basis van de informatie van de accountant heeft de RvC de jaarrekening 2024 goedgekeurd.

Managementletter van de accountant

De managementletter van de accountant bevat een verslag van de controle op de administratieve organisatie en de maatregelen voor interne beheersing. De accountant heeft aanbevelingen gedaan over mogelijkheden om financiële en administratieve processen te verbeteren. De managementletter over 2025 werd in februari 2026 door de accountant toegelicht in de vergadering van de auditcommissie, waarna de RvC de managementletter heeft besproken.

Treasury

De uitgangspunten voor de treasuryactiviteiten van Domesta staan in het treasury- en beleggingsstatuut en het reglement financieel beleid en beheer. Jaarlijks vindt een uitwerking van de financieringsbehoefte plaats in het treasuryjaarplan. De treasurydocumenten worden in de auditcommissie besproken. Ze geven een actueel overzicht van en inzicht in de treasuryactiviteiten. De auditcommissie adviseert de RvC over de goedkeuring van de treasurydocumenten.

Risicobeheersing

Domesta heeft als woningcorporatie te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hierop toezicht door de risico's te beoordelen en te bespreken. Bij de voorbereiding van grote investeringsprojecten maakt een risicoparagraaf onderdeel uit van het fasedocument. De controller governance & compliance wordt betrokken in het proces van de voorbereiding van een investeringsvoorstel en brengt hierover advies uit aan de RvC.

Periodiek vindt terugkoppeling plaats door de controller governance & compliance. Dit doet hij door een controllersbrief toe te voegen aan de tussentijdse rapportages, de begroting, kaderbrief, jaarverslag en omvangrijke projecten.

Risicomanagementbeleid

De AC heeft in juni gesproken over het concept risicobeleid. Doel van het beleid is om in de komende jaren de risicovolwassenheid te vergroten. De agendering van het conceptbeleid gaf gelegenheid om met elkaar te sparren en het beleid verder te verfijnen richting goedkeuring door de RvC in september. De taakverdeling en verantwoordelijkheden in het concept beleid waren helder uitgewerkt en een goed vertrekpunt om per thema bewuste keuzes te maken over waar Domesta eventueel andere risico's wil nemen. Na de bespreking is risicobereidheid, strategische risico's en samenwerking met partners specifieker geduid. Het beleid werd in de RvC van september goedgekeurd, waarbij de RvC heeft geadviseerd aandacht te besteden aan de inbedding in de organisatie. De AC heeft een sessie over risicobereidheid en strategische risico's voorgesteld. Dit wordt momenteel vormgegeven en in 2026 georganiseerd in aanwezigheid van het bestuur en MT.

Cultuur en structuur

Domesta is een maatschappelijk gedreven organisatie en haar huurdersoriëntatie is sterk ontwikkeld. Medewerkers zijn samenwerkingsgericht. De nieuwe bestuurder heeft in de vergaderingen met de RvC ons meegenomen in haar visie op de cultuur en structuur van de organisatie. Daarin is de aandacht voor de bedrijfsvoering betrokken, met name de financiële- en vastgoedsturing. Met de ondernemingsraad is in juni gesproken over de organisatiestructuur. In november is met de ondernemingsraad en het bestuur teruggeblikt op het afgelopen jaar en gesproken over de organisatieontwikkeling die per 1 januari 2026 is ingezet. De RvC blijft in de vergaderingen in 2026 geïnformeerd over de implementatie en het vervolg van de organisatieontwikkeling.

Klachtenafhandeling

De RvC vindt de manier waarop Domesta klachten afhandelt van groot belang. Het jaarverslag van de Regionale Geschillen Commissie wordt elk jaar besproken in de Commissie Wonen en de RvC. In de periodieke gesprekken met Huurdersplatform SAM komt dit onderwerp aan de orde aan de hand van praktijkvoorbeelden van huurders.

Dialogoog met belanghouders

De RvC laat zich tijdens de verschillende vergaderingen informeren door de bestuurder. Ook laat ze zich informeren door verschillende belanghouders.

In 2025 vonden 2 themabijeenkomsten met het MT, beleidsmedewerkers en projectleiders van Domesta plaats. Een afvaardiging van de RvC was aanwezig bij personeelsbijeenkomsten om in verbinding te zijn met de organisatie. De RvC-leden hebben in het afgelopen jaar contacten onderhouden met collega-commissarissen in Drenthe tijdens een provinciale bijeenkomst en specifiek in het werkgebied Zuid-Drenthe over onder andere de gezamenlijke opgave en collegiale solidariteit.

Huurdersplatform SAM

De RvC spreekt het bestuur van SAM 2 keer per jaar. Ze had in juni een overleg zonder aanwezigheid van de bestuurder en in november in aanwezigheid van de bestuurder. De voorzitters van SAM en de RvC bereiden gezamenlijk de agenda voor. In 2025 is gesproken over het kwaliteitsbeleid, de herbenoeming van huurderscommissaris Sylvo Gaastra, de huurbevrozing en de huurdersvertegenwoordiging in Emmen.

Ondernemingsraad

De RvC spreekt het bestuur van de ondernemingsraad (OR) 2 keer per jaar. Ze had in juni een overleg zonder aanwezigheid van de bestuurder en in november met de bestuurder. De voorzitters van de OR en RvC bereiden gezamenlijk de agenda voor. In 2025 is gesproken over de samenwerking met de nieuwe bestuurder, de wijziging van de organisatiestructuur en de financiële ontwikkeling van Domesta.

Externe samenwerkingspartners

De RvC wil in lijn met het gedachtegoed van de Governancecode elk jaar een gemeente bezoeken (relatie en bezit) en 1 keer per 2 jaar contact hebben met zorgpartners. Ook wil zij jaarlijks een bijeenkomst organiseren met een thema uit de koers waarvoor ze belanghebbenden uitnodigt. In 2025 is het bezit in Hoogeveen bezocht. De RvC bezocht de vastgoedprojecten De Nieuwe Arend, de Eisenhower, de Grutto en de Molukse Wijk.

9.2 Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC vervult de werkgeversrol voor het bestuur. Hiervoor is de remuneratie- en selectiecommissie (RC) ingesteld. Deze commissie bestond in 2025 uit de heer Strijker (voorzitter) en mevrouw Stekelenburg. De RC is als adviescommissie onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met het bestuur en het doen van bezoldigingsvoorstellen over het bestuur en de RvC.

In 2024 werd de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe bestuurder doorlopen en afgerond. Mevrouw Esther Borstlap is door de RvC benoemd en startte op 1 april 2025 bij Domesta als bestuurder.

Beoordelingskader en beoordeling bestuur

Gedurende het jaar heeft de RvC contact met MT-leden, de ondernemingsraad, Huurdersplatform SAM en de accountant. De RvC neemt de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de bestuurder. Met de bestuurder vindt 2 keer per jaar een remuneratiegesprek plaats.

Beloningskader en beloning

Beloningsbeleid

De RvC baseert het beloningsbeleid voor het bestuur op de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De beloning voor het bestuur is gebaseerd op bezoldigingsklasse G zoals vermeld in deze regeling. De remuneratiecommissie adviseert de RvC jaarlijks over de uitwerking van dit beleid in de laatste vergadering van het jaar.

Toepassing in 2025

De beloning in 2025 was € 230.000 op jaarbasis per bestuurder. Dit valt binnen het toegekende bezoldigingsmaximum. In hoofdstuk 9.4 van dit jaarverslag staat informatie over de betaalde beloning in 2025.

Kennis en vaardigheden actueel houden: permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is vastgelegd dat corporatiebestuurders zich blijven ontwikkelen en hun kennis en vaardigheden up-to-date houden. De bestuurder maakt afspraken met de RvC over zijn of haar permanente educatie (PE). Elke bestuurder haalt jaarlijks 36 PE-punten of gemiddeld 108 punten over 3 jaar. Dit is naar rato, gemiddeld zijn dit 3 PE-punten per maand.

Paul Tazelaar was tot 1 april 2025 bestuurder van Domesta. Gezien het tijdelijke karakter van de arbeidsovereenkomst zijn geen afspraken met hem gemaakt over permanente educatie in 2025.

Esther Borstlap heeft in de periode april tot en met december 2025 22,5 PE-punten behaald. Samen met de behaalde punten in 2023 en 2024 voldoet ze ruim (120,5 punten) aan het 3-jaarsgemiddelde van 108 punten.

Nevenfuncties bestuur

Het bestuur en de RvC voorkomen belangenverstrengeling of de schijn daarvan. Nevenfuncties zijn in overleg mogelijk, waarbij wordt beoordeeld of er sprake kan zijn van verwevenheid die nadelig kan zijn voor de belangen van de woningcorporatie. Bij de indiensttreding van de bestuurder zijn de nevenfuncties van Esther Borstlap in beeld gebracht en besproken. Wij hebben geen maatregelen genomen in het kader van de combinatie van functies, gezien de nevenwerkzaamheden van Esther. Ze bekleedt de volgende nevenfuncties:

- lid van het algemeen bestuur van Aedes, de vereniging voor woningcorporaties
- lid Raad van Toezicht en auditcommissie Winkler Prins, school voor voortgezet onderwijs in Veendam.

9.3 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC heeft een signalerende functie en een klankbordfunctie voor het bestuur. Mochten er vragen zijn op een bepaald vakgebied, dan wordt een lid van de RvC hierop bevraagd. Ook wordt de RvC vroegtijdig betrokken bij bepaalde vraagstukken. De RvC werd in 2025 bijvoorbeeld meegenomen in de organisatieontwikkeling en de contouren van de visie op samenleven. Dit is eerder in dit hoofdstuk beschreven.

De RvC-leden zetten hun klankbordfunctie gevraagd en ongevraagd in. Bij het benutten van de klankbordrol nemen we in acht dat in de vergadering een objectieve discussie mogelijk moet blijven.

9.4 Over de Raad van Commissarissen

Profielschets

De RvC heeft voor de benoeming van leden een profielschets opgesteld. In de profielschets staat onder andere dat het belangrijk is dat de RvC als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de RvC over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. De leden vullen elkaar qua competenties aan; ze kunnen goed met elkaar samenwerken, maar elkaar ook kritisch aanspreken. Iedere keer dat de (eerste) benoemingstermijn van een commissaris eindigt, wordt gecheckt of de profielschets nog actueel is of dat deze aanpassing behoeft.

De RvC streeft naar een samenstelling die divers en inclusief is. Onder diversiteit verstaat de raad allerlei kenmerken van een persoon, zichtbaar en onzichtbaar, zoals bijvoorbeeld gender, leeftijd, culturele achtergrond, inzetbaarheid, opleidingsachtergrond en persoonlijkheid, religieuze achtergrond en seksuele oriëntatie. RvC-leden zijn onafhankelijk en handelen zonder last of ruggespraak.

In 2025 zijn het algemene profiel voor RvC-leden en de 5 specifieke functieprofielen besproken in de vergadering en herbevestigd. Dit werd gedaan ter voorbereiding op de herbenoeming van een RvC-lid en de werving van een nieuw RvC-lid:

- In verband met het verstrijken van de eerste termijn van Sylvo Gaastra per 1 januari 2026 hebben we besloten de herbenoemingsprocedure in gang te zetten.
- Vanwege het verstrijken van de tweede termijn van Aziza Aachiche per 1 januari 2026 hebben we besloten een werving- en selectieprocedure in gang te zetten.

Gevolgte procedure bij benoeming en herbenoeming

Bij de herbenoeming van Sylvo Gaastra heeft eerst een evaluatie door de RvC plaatsgevonden in april. De RvC ziet in Sylvo een toevoeging op de aanwezige rollen in de RvC, zoals zijn aanwezigheid in het werkgebied en zijn kennis en ervaring op volkshuisvestelijk vlak. Na deze positieve uitkomst van de evaluatie is vervolgens huurdersorganisatie SAM om een advies is gevraagd omdat Sylvo Gaastra RvC-lid is op voordracht van de huurdersorganisatie. SAM heeft positief geadviseerd, waarna de RvC een

voorgenomen besluit tot herbenoeming heeft genomen en de AW om een positieve zienswijze is gevraagd. In december 2025 is de positieve zienswijze ontvangen, waarna de RvC het formele besluit tot herbenoeming per 1 januari 2026 heeft genomen.

Voor de werving en selectie van een nieuw RvC-lid is een extern bureau ingeschakeld. De wervingsprocedure startte met interviews door het bureau met alle RvC-leden, de OR-vertegenwoordigers, de voorzitter van huurdersorganisatie SAM en de bestuurder om het wervingsprofiel op te stellen. De vacature voor het RvC-lid met het profiel vastgoed/financiën werd breed uitgezet via diverse openbare platforms en de eigen databank van het bureau. De remuneratiecommissie stelde een longlist vast, waarna het bureau voorselectiegesprekken voerde. Vervolgens selecteerde de remuneratiecommissie 4 kandidaten voor een gespreksronde met de selectiecommissie. De selectiecommissie koos na deze ronde unaniem voor Fokje Siderius als beoogd commissaris. Daarna nam de RvC een voorgenomen besluit en heeft zij Fokje Siderius voorgedragen aan de Autoriteit Woningcorporaties voor een positieve zienswijze op haar benoeming. Deze is ontvangen in december 2025, waarna de RvC het formele besluit tot benoeming per 1 januari 2026 heeft genomen.

Samenstelling

De leden van de RvC worden benoemd voor een termijn van maximaal 4 jaar. Daarna kunnen zij 1 keer worden herbenoemd voor 4 jaar. De RvC was op 31 december 2025 als volgt samengesteld:

Aziza Aachiche (1974) Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	
Profiel	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en -beheer
Benoeming	Aanvang 1e termijn: 01-01-2018
	Einde 2e termijn: 31-12-2025 (niet herkiesbaar)
Nevenfuncties	Zelfstandig adviseur huisvesting en zorgvastgoed bij Sociaal in Vastgoed management & advies, vice-voorzitter RvC Woongroen, Lid RvT Beweging 3.0.

Sylvo Gaastra (1961) Vice-voorzitter RvC Voorzitter Commissie Wonen	
Profiel	Maatschappelijk, regionale binding. Op voordracht huurders
Benoeming	Aanvang 1e termijn: 01-01-2022
	Einde 1e termijn: 31-12-2025 (herkiesbaar)
	Einde 2e termijn: 31-12-2029 (niet herkiesbaar)
Nevenfuncties	Adviseur bij de Woonbond (buiten werkgebied Domesta), lid RvC Woningcorporatie Accolade, docent VTW Academie, bestuurslid gebiedsfonds Stadskanaal (onbezoldigd)

De heer Gaastra is op 10 december 2025 herbenoemd na ontvangst van een positieve zienswijze van de AW en de huurdersorganisatie.

Robert Rösler (1965) Lid RvC Lid Auditcommissie	
Profiel	Financiën
Benoeming	Aanvang 1e termijn: 04-01-2023
	Einde 1e termijn: 03-01-2027 (herkiesbaar)
Nevenfuncties	Zelfstandig adviseur, lid RvC woningcorporatie Triada, lid RvT Leerplein 055, bestuurslid Stichting Waarborgfonds Sport, Voorzitter Sportraad Apeldoorn.

Annette Stekelenburg (1965)	
Voorzitter RvC	
Lid Remuneratie- en selectiecommissie	
Profiel	Volkshuisvesting, sociaal domein, zorg, regionale binding. Op voordracht huurders
Benoeming	Aanvang 1e termijn: 01-01-2020
	Einde 2e termijn: 31-12-2027 (niet herkiesbaar)
Nevenfuncties	Adviseur sociaal domein, spreker, vice-voorzitter RvT zorgorganisatie Patyna, lid RvA Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd.

Kristiaan Strijker (1980)	
Lid RvC	
Lid Commissie Wonen	
Voorzitter Remuneratie- en selectiecommissie	
Profiel	Human resources, organisatieontwikkeling, bedrijfskunde
Benoeming	Aanvang 1e termijn: 05-01-2023
	Einde 1e termijn: 04-07-2027 (herkiesbaar)
Nevenfuncties	Bestuurder Roelof van Echten College, lid RvT Zorggroep Noorderboog.

Permanente educatie

Jaarlijks volgt de RvC een educatieprogramma. Dit is gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen.

Het minimaal aantal te behalen PE-punten is 5 punten per jaar. Als een RvC-lid meer PE-punten per jaar behaalt dan de geldende norm, kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgende jaar, met een maximum van 5. Alle RvC-leden voldoen aan dit minimum gemiddelde van 5 PE-punten in 2025.

Naam	PE-norm 2025	PE behaald in 2025	Over/ tekort 2024	Totaal 2025	Voldaan in 2025	Over/ tekort 2025
Aziza Aachiche	5	18	+5	23	Ja	+5
Sylvo Gaastra	5	7	+5	12	Ja	+5
Robert Rösler	5	9	+3	12	Ja	+5
Annette Stekelenburg	5	3	+5	8	Ja	+3
Kristiaan Strijker	5	32	+5	37	Ja	+5

Integriteit en onafhankelijkheid

Integriteit is een belangrijk thema voor de RvC. In 2025 is de integriteitscode geactualiseerd. De integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de regeling omgangsvormen zijn vastgesteld en staan op de website.

Het hebben van een code en regelingen is niet voldoende. Het gaat ook, of juist om de manier waarop we er in de praktijk mee omgaan. Eventuele integriteitsvraagstukken worden binnen de RvC met elkaar gedeeld en de controller governance & compliance en leidinggevendenden zijn aanspreekpunt voor de medewerkers als er vragen zijn over de integriteitscode.

Aanspreekbaarheid

De RvC baseert zich bij haar meningsvorming niet alleen op informatie uit de organisatie. Zij laat zich ook informeren door belanghebbenden en deskundigen (zorginstellingen, huurdersorganisaties, gemeenten, lokale media, vaktijdschriften enzovoort). Ze doet dat onder meer door gesprekken met

Huurdersplatform SAM en de ondernemingsraad.

Meldingsplicht

Als de RvC bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de AW informeert, dan dient de RvC in laatste instantie deze zelf te melden bij de AW. De AW kan dan zo nodig aanvullende maatregelen nemen om de problemen aan te pakken. In het verslagjaar 2025 heeft de RvC geen reden gezien een melding te doen bij de AW.

Integriteit en onverenigbaarheden

Domesta heeft in haar integriteitscode vastgelegd waar ze voor staat als maatschappelijke organisatie. Er zijn afspraken vastgelegd over hoe open en eerlijk wordt gehandeld. Het hebben van een integriteitscode past bij de Governancecode van Aedes. De RvC ervaart een open cultuur, waarbij het positief is met elkaar in gesprek te zijn over integriteitsvraagstukken. In het verslagjaar hebben zich geen onverenigbaarheden voorgedaan.

Vastgoedbezit

In onze integriteitscode staat (onder andere) dat we elke schijn van belangenverstrengeling voorkomen. In dit kader is in 2023 het vastgoedbezit van de RvC en de bestuurder van Domesta geïnterviewd. Sindsdien wordt dit jaarlijks opnieuw geïnterviewd. Ook in het voorjaar van 2026 konden we concluderen dat er bij Domesta geen sprake is van belangenverstrengeling rond de verhuur van huizen of de schijn daartoe.

Informatievoorziening

Tijdens iedere vergadering worden de actuele ontwikkelingen in het werkgebied besproken, voor zover ze direct of indirect te maken hebben met het werk van Domesta. Meerdere RvC-leden vervullen ook toezichthoudende rollen bij andere organisaties, waaronder woningcorporaties. Dit draagt bij aan het inzicht in relevante ontwikkelingen. 2 leden van de RvC die wonen en werken in of aan het gebied zijn mede de antennes voor de gehele raad met betrekking tot het omgevingsbewustzijn.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Zelfevaluatie

In februari 2025 heeft de RvC onder externe begeleiding van Marilieke Engbers een uitgebreide zelfevaluatie uitgevoerd. Tijdens deze sessie stond de reflectie op governance, samenwerking en rolopvatting centraal. Onderwerpen zoals de governanceparadox, strategische rolname, het samenspel met stakeholders en de kwaliteit van besluitvorming kwamen uitgebreid aan bod. De bijeenkomst bood waardevolle inzichten in de onderlinge dynamiek en de wijze waarop de RvC toezicht houdt en adviseert. Concrete vervolgacties zijn vastgesteld, waaronder het bespreken van de agendastructuur en het mogelijk invoeren van een jaarlijks RvC-beraad voor strategische thema's. De RvC kijkt positief terug op de sessie en ziet de uitkomsten als ondersteuning voor het blijvend ontwikkelen van het toezicht.

Bezoldiging

Beloningsbeleid RvC

We volgen in het beloningsbeleid voor onze RvC de Wet normering topinkomens (WNT) en de beroepsregel van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Toepassing beleid in 2025

In haar laatste vergadering van 2024 heeft de RvC de bezoldiging voor 2025 vastgesteld. De vergoeding is vastgesteld op € 27.600 voor de voorzitter en € 18.400 voor de overige RvC-leden. Dit zijn de bedragen die van toepassing zijn op corporatieklasse G.

Honorering RvC-leden (bruto in €)	2025
Aziza Aachiche	€ 18.400
Sylvo Gaastra	€ 18.400
Robert Rösler	€ 18.400
Annette Stekelenburg	€ 27.600
Kristiaan Strijker	€ 18.400
Totaal	€ 101.200

De bezoldiging van de RvC is € 101.200 en blijft daarmee onder de gestelde WNT-normen en de beroepsregel VTW (€ 119.600).

9.5 Tot slot

Vooruitblik 2026

De RvC heeft in november 2025 de begroting 2026 goedgekeurd. De begroting markeert een realistische koers voor de komende jaren, waarin Domesta scherpe keuzes maakt om haar maatschappelijke opgaven betaalbaar en uitvoerbaar te houden. In 2026 ligt de focus op het versterken van de financiële stevigheid, het verhogen van de realisatiegraad van projecten en het verder ontwikkelen van de organisatie.

Belangrijke thema's zijn gerichte investeringen in nieuwbouw en onderhoud, het uitvoeren van grote verduurzamingsprojecten, het verbeteren van project- en risicosturing, en het borgen van betaalbaarheid voor huurders. Ook wordt gewerkt aan een nieuwe routekaart verduurzaming en aan verdere professionalisering van processen en besluitvorming.

Voor de jaren daarna verwacht de RvC dat Domesta blijft investeren in een duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad, in samenleven en leefbaarheid, en in een wendbare organisatie die klaar is voor veranderende wet- en regelgeving en marktontwikkelingen.

Dankwoord

Het bestuursverslag in deze jaarrekening laat diverse voorbeelden zien waarin Domesta in het afgelopen jaar invulling heeft gegeven aan haar doelstellingen op het vlak van leefbare buurten, betaalbaar wonen, voldoende passende huizen en energiezuinig wonen. De RvC dankt de organisatie, de samenwerkende huurdersorganisaties en partners voor hun inzet gedurende het afgelopen jaar. Door de inzet van alle betrokkenen zijn ook in 2025 mooie resultaten behaald, waar iedereen die betrokken is bij Domesta, trots op mag zijn.

Verklaring

In de vergadering van de RvC op 19 juni 2026 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) van Domesta besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC op 19 juni 2026 de jaarrekening vastgesteld zoals deze door het bestuur is opgesteld. De RvC heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan het bestuur en aan de RvC.

Ondertekening

De Raad van Commissarissen heeft op 19 juni 2026 het jaarverslag 2025 en de jaarrekening 2025 vastgesteld.

A. Stekelenburg (voorzitter)
S.J.C Gaastra (vice-voorzitter)
K. Strijker
R. Rösler
F.J. Siderius

10. Jaarrekening



Balans per 31 december 2025 vóór resultaatbestemming (bedragen x 1.000€)

ACTIVA		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1	1.421.944	1.317.151
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1	9.415	9.525
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2	6.654	6.713
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	1.319	1.295
		1.439.332	1.334.684
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	6.599	7.319
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	5	1.993	2.662
Leningen u/g	6	342	389
		2.335	3.051
Som van vaste activa		1.448.266	1.345.054
Vlottende activa			
Vorraden			
Overige voorraden	7	639	746
Vorderingen			
	8		
Huurdebiteuren		651	716
Vorderingen op gemeenten		92	252
Vennootschapsbelasting		2.837	5.112
Overige vorderingen		111	108
Overlopende activa		1.737	1.263
		5.428	7.452
Liquide middelen	9	4.408	8.437
Som van vlottende activa		10.475	16.635
TOTAAL ACTIVA		1.458.741	1.361.689

PASSIVA		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	10		
Herwaarderingsreserve		538.549	420.094
Overige reserves		401.685	405.334
Resultaat boekjaar		88.728	114.806
		1.028.962	940.234
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	11	18.369	28.827
Overige voorzieningen	12	5.907	514
		24.276	29.342
Langlopende schulden			
Schulden overheid	13	116	128
Schulden aan banken	13	373.960	353.752
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	5.847	5.936
Overige schulden	15	35	37
		379.958	359.853
Kortlopende schulden	16		
Schulden aan overheid		12	11
Schulden aan banken		10.617	17.231
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.651	4.057
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		4.186	2.906
Overlopende passiva		8.079	8.055
		25.545	32.260
TOTAAL PASSIVA		1.458.741	1.361.689

Winst- en verliesrekening 2025

		2025	2024
Huuropbrengsten	17	76.904	72.998
Opbrengsten servicecontracten	18	2.331	2.606
Lasten servicecontracten	19	-2.238	-2.605
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20	-4.980	-4.225
Lasten onderhoudsactiviteiten	21	-34.164	-36.953
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22	-4.814	-4.916
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.039	26.905
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	23	5.263	2.477
Toegerekende organisatiekosten		-34	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.600	-1.609
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		629	854
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24	-14.513	-14.769
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25	94.676	119.867
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	26	30	94
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		80.193	105.193
Opbrengsten overige activiteiten		3	129
Kosten overige activiteiten		-10	-1
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-7	128
Overige organisatiekosten	27	-9.086	-4.860
Kosten omtrent leefbaarheid	28	-1.651	-1.527
Bedrijfsresultaat		103.117	126.693
Totaal van financiële baten en lasten	29	-9.233	-8.801
Totaal van resultaat vóór belastingen		93.884	117.891
Belastingen	30	-5.156	-3.085
Totaal resultaat na belastingen		88.728	114.806

Kasstroomoverzicht 2025

		2025	2024
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	17	77.692	72.559
Vergoedingen	18	3.098	2.715
Overheidsontvangsten		4	0
Overige bedrijfsontvangsten		220	262
Ontvangen interest		153	53
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		81.167	75.589
Uitgaven:			
Erfpacht		-26	-26
Betalingen aan werknemers	27.2	-9.953	-9.638
Onderhoudsuitgaven	21	-31.174	-29.230
Overige bedrijfsuitgaven	22	-13.494	-14.199
Betaalde interest	29	-9.053	-8.544
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-231	-225
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	28	-308	-204
Vennootschapsbelasting	30	-2.280	-3.954
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-66.519	-66.020
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.648	9.569
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	23	5.364	2.520
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		0	0
Verkoopontvangsten grond		0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		5.364	2.520
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	1	-20.081	-10.577
Verbeteruitgaven	1	-15.380	-14.817
Aankoop	1	-1.806	-1
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2	-186	0
Sloopuitgaven	3	-275	-1.177
Investerings overig	4	-73	-869
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>		-37.801	-27.441
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-32.437	-24.921

	2025	2024
FVA		
Ontvangsten overig	6	3
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3	28
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-32.434	-24.893
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	13	25.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	13	-17.232
Aflossing ongeborgde leningen	-11	-10
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.757	41.606
Netto kasstroom	-10.029	26.284
Wijziging kortgeld	6.000	-18.000
Toename (afname) van liquide middelen	-4.029	8.284
Liquide middelen per 1 januari	8.437	152
Liquide middelen per 31 december	4.408	8.436
Samenstelling liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	8.437	152
Opname variabele gelden	6.000	-18.000
Toename (afname) van liquide middelen	-10.029	26.284
Liquide middelen per 31 december	4.408	8.437

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting behorende bij de jaarrekening 2025

ALGEMEEN

Vestigingsadres

Stichting Domesta (hierna: Domesta), geregistreerd onder KvK-nummer 04017296, is feitelijk gevestigd op Westeind 50 te Emmen.

Domesta is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De activiteiten bestaan uit verhuren, onderhouden en ontwikkelen van huizen in de gemeenten Emmen, Hoogeveen, Coevorden en Borger-Odoorn. Domesta is gehouden aan de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). De activiteiten van Domesta vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Domesta zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatievaluta en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstelling ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Voor de basisversie zijn deze veronderstellingen gebaseerd op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. Voor de full-versie zijn deze veronderstelling mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Domesta. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Domesta en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Voorraad gronden en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt, gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011, onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). Domesta gebruikt de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden. De full versie gebruiken we voor studenteneenheden, extramurale zorgseenheden, standplaatsen en woonwagens, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. We gebruiken de full versie voor dit type vastgoed omdat de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak en de huursom van de niet-DAEB tak.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Domesta voor de waardering van woningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

De beleidswaarde wordt los bepaald van de marktwaarde. Alleen de rekenregels, de algemene parameters voor kostenontwikkelingen en de mutatiegraad zijn nog (voor een deel) hetzelfde als bij de marktwaardeberekening. Voor BOG/MOG/ZOG en parkeren geldt dat de marktwaarde gelijk is aan de beleidswaarde.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. Uit het validatierapport van dit jaar blijkt een score van 97% binnen een marge van 10%. Dat is de hoogste validatiescore die is behaald sinds het bestaan van het handboek marktwaardering. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2025 gepubliceerde concepthandboek

2025 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuurlen en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 15 maart 2025 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardeverandering

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Domesta definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of een nieuwbouwbesluit.

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

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Domesta gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien Domesta besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft Domesta het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De

beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten bijvoorbeeld de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend worden opgenomen.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkelingen bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Grond : geen afschrijvingen

Bedrijfsgebouwen : 2% - 10%

Overige roerende zaken : 20%

Domesta bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Domesta past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

De grondslagen voor de belastinglatenties zijn toegelicht onder belastingen.

Overige vorderingen

De overige vorderingen die onder de financiële vaste activa zijn opgenomen, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde, verminderd met eventuele contractuele aflossingen. Het betreffen uitgestelde betalingen op verkochte huizen. Voor deze leningen vindt jaarlijks een herijking plaats van het onderkende debiteurenrisico. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De huizen die strategisch zijn aangekocht worden verantwoord onder de vlottende activa. Strategische aankopen zijn aankopen met als doel er op termijn een project te ontwikkelen. Waardering vindt plaats tegen aanschafwaarde of lagere marktwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten de direct opvraagbare geldmiddelen op de bank- en spaarrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van Domesta, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen overige reserves zijn tot stand gekomen door toevoeging van de jaarlijkse resultaten en gerealiseerde herwaarderingsreserve.

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden.
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex

als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringsen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringsen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Domesta zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven.

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

De voorziening generatiepact betreft een voorziening voor toekomstige deelname aan het generatiepact conform de huidige CAO-afspraken.

De voorziening collegiale solidariteit betreft een voorziening voor in de toekomst uit te keren projectondersteuning aan Stichting Woonconcept te Meppel via het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen. De waardering van deze voorziening is tegen nominale waarde.

Schulden

Langlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leningenportefeuille bestaat uit annuïteiten-, basisrente-, roll-over- en fixe leningen.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van huizen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoop verplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van het huis in het economische verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoop verplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de terug koopprijs (veelal marktwaarde) per balansdatum, rekening houdend met de contractuele terugkoop bepalingen waaronder kortingspercentages en winstdeling van waarde ontwikkeling.

Waarborgsommen

De waarborgsommen zijn opgenomen tegen nominale waarden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. Hierbij wordt rekening gehouden met aangegane verplichtingen van materieel belang, betreffende ultimo boekjaar nog niet afgewikkelde verplichtingen.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

Verkrege ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud (met name technische installaties) verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Domesta.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen

aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van Domesta. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Pensioenlasten

De hoofdregeling betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenregeling is een middelloonregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Behalve de betaling van premies heeft Domesta geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Latente belastingvorderingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting op de balans per 31 december 2025

Activa

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

	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	852.403	10.441
Cumulatieve waardeveranderingen	464.706	-916
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.317.109	9.525
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	42	0
Marktwaaarde voor aftrek voorziening	1.317.151	9.525
Mutaties in het boekjaar		
Investeren:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingsprijs)	2.208	
Investeren in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	16.840	
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.379	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.933	
Saldo	16.494	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	94.786	-110
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureren		
Overige waardeveranderingen	-12.370	
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-328	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.412	
Saldo	80.676	-110
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	868.897	10.441
Cumulatieve waardeveranderingen	545.382	-1.026
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.414.279	9.415
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	7.665	0
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.421.944	9.415

Voor het verloop van de post 'Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren' verwijzen we naar toelichting 11 in deze jaarrekening.

Toelichting bij toepassing basis versie en full versie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde').

Basis versie

We gebruiken de basis versie van het Handboek voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden. Dit bedraagt ultimo 2025 € 1.133 miljoen. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De gehanteerde basis versie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden (eengezinswoningen en meergezinswoningen) en parkeergelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basis versie niet worden gewijzigd.

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht, maakt de toegelaten instelling voor de waardering van EGW, MGW en parkeren gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve. Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 is gebleken dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. In de COROP regio Zuid-Oost Drenthe was de waardering o.b.v. de rapportage van abf CALCASA d.d. 4 september 2025 inzake Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 0,58% te hoog.

Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Full versie

We gebruiken de full versie van het Handboek voor extramurale zorgseenheden, intramurale zorgseenheden, studenteneenheden, bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed, de marktwaarde hiervan bedraagt ultimo 2025 € 299 miljoen. In het Handboek is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Voor de gehanteerde full versie is een externe taxateur ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. In 2025 is 100% van het full te waarden vastgoed getaxeerd.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, studenteneenheden en intramuraal en extramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Toelichting rekenmodel

Overeenkomstig het "Handboek modelmatig waarden marktwaaarde" vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Domesta maken deel uit van een waarderingscomplex.

Alle verhuureenheden van Domesta maken deel uit van een waarderingscomplex. De Marktwaaarde in verhuurde staat wordt berekend in het rekenmodel TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Toelichting parameters marktwaaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	Disconteringsvoet	Exit yield	Mutatiegraad	Leegwaarde (VHE)	Markthuur (VHE p/m)
Woongelegenheden	6,40%	5,56%	7,73%	206.879	912,11
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10,65%	13,16%	nvt	202.913	1.648,02
Parkeergelegenheden	8,83%	11,18%	5,20%	12.629	44,88
Intramuraal zorgvastgoed	7,34%	9,06%	nvt	144.500	915,54

De disconteringsvoet is door de taxateur ingeschat op basis van risico's die voor de complexen en locaties van toepassing zijn zoals bouwjaar, uitstraling en locatie.

De markthuur is door de taxateur ingeschat, gebaseerd op de huurprijs per m per jaar die wordt betaald voor vergelijkbaar vastgoed in ons werkgebied.

De leegwaarde bepaalde de taxateur als een resultante van het verhuurbaar vloeroppervlak, de markthuur en de disconteringsvoet, teruggerekend naar kosten koper.

Contractuele verplichtingen

Er is geen sprake van contractuele verplichtingen.

Woningen bestemd voor de verkoop

In verband met de financieringsbehoefte zijn in de begroting 2026 17 verkopen gepland. In de begroting zijn de volgende bedragen opgenomen voor 2026. De verwachte opbrengstwaarde van de te verkopen woningen bedraagt € 4.576.000 de boekwaarde van de te verkopen woningen bedraagt € 2.872.000.

Achterstallig onderhoud

We beschouwen asbest veilig maken van ons bezit als achterstallig onderhoud. Dit is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze kosten worden meegenomen bij het waarderen van het bezit. De kosten voor het achterstallig onderhoud zijn € 2,3 miljoen en zijn verdeeld over 38 complexen (2024: € 2,4 miljoen en zijn verdeeld over 36 complexen).

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor €0 gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is toegelicht in de paragraaf 'Obligoverplichting Waarborgfonds sociale Woningbouw' onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet voor de beleidswaarde 2025 is vastgesteld op 4,22% voor de DAEB-portefeuille en 4,76% voor de niet-DAEB portefeuille. Per 31 december 2025 is in totaal € 538 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen vermogen begrepen (2024: € 420 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Daarnaast zal bij mutatie van het huis slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

- 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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
- De 60-jarige instandhoudingsbegroting is volledig opnieuw opgebouwd op basis van actuele brongegevens uit Tobias365, aangevuld met historische archieven en beschikbare documentatie voor complexen waarvoor het bronsysteem ontoereikend was. Per complex is vastgelegd welke bouwkundige en installatietechnische componenten aanwezig zijn waaronder daken, gevels, kozijnen, cv-installaties, ventilatiesystemen en liften en zijn onderhouds- en vervangingscycli toegepast conform de technische levensduur en vastgestelde beleidsuitgangspunten. Normbedragen zijn per element beoordeeld op onderbouwing en onderlinge vergelijkbaarheid. Aanvullend zijn de kosten voor dagelijks onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud en toerekenbare kosten geïntegreerd ten behoeve van de beleidswaarde.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhouds- activiteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
- Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
- Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

Het bestuur van Domesta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 566 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2025 beleidswaarde	2025 marktwaaarde
Huurprijzen	Beleidshuur van 66,23% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde beleidshuur EUR 652,64 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur EUR 1036,34 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld EUR 3673,44 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 1822,68 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens jaarrekening. Gemiddeld EUR 926,71 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 938,25 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	EUR 873.854 aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet- DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaaarde variërend van 4,75% tot 15,00%.

Uitgangspunten beleidswaarde (gemiddelde per woning teruggerekend in €)

	2025	2024
Beleidshuur per maand	653	617
Onderhoudsnorm	3.673	3.735
Beheerlasten	926	903
Disconteringsvoet	4,22%	4,17%

Specificatie beleidswaarde

	2025	2024
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.431.552	1.326.675
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	44.491	-36.276
Betaalbaarheid (huren)	-392.307	€ -332.389
Kwaliteit (onderhoud)	-367.264	-398.593
Beheer (beheerkosten)	-11.458	-12.017
Disconteringsvoet	160.452	160.667
Beleidswaarde	865.466	708.068

Sensitiviteitsanalyse

Scenario	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	Effect
1. Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 72,5 miljoen	lager
2. Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 56,6 miljoen	hoger
3. Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 34,1 miljoen	lager
4. Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 34,1 miljoen	lager

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari	
Contractprijs (verkochte woningen)	3.356
Cumulatieve waardeveranderingen	3.357
Boekwaarde per 1 januari	6.713
Mutaties in het boekjaar	
Desinvesteringen contractprijs	-206
Desinvesteringen waardeveranderingen	-231
Waardeveranderingen	378
Totaal mutaties	-59
Stand per 31 december	
Contractprijs (verkochte woningen)	3.150
Cumulatieve waardeveranderingen	3.504
Boekwaarde per 31 december	6.654

Het aantal huizen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 27 (2024: 29).

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari	
Aanschafprijs	5.292
Cumulatieve waardeveranderingen	-32.782
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-27.490
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	28.785
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	1.295
Mutaties in het boekjaar	
Presentatiewijziging aanschafwaarde	
Presentatiewijziging cumulatieve waardeverandering	
Investerings	20.449
Waardeveranderingen	-1.293
Overboeking naar DAEB- vastgoed in exploitatie	
<i>Investerings opgeleverde projecten</i>	-1.379
<i>Waardeveranderingen opgeleverde projecten</i>	328
Overboeking naar voorraad grond- en ontwikkelposities	0
Saldo mutaties	18.105
Stand per 31 december	
Aanschafprijs	24.362
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.747
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-9.385
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.704
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	1.319

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
Verkrijgingsprijs	8.664	4.503	13.167
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.942	-1.906	-5.848
Boekwaarde	4.722	2.597	7.319
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	0	54	54
Desinvesteringen	0		0
Afschrijvingen desinvesteringen	0		0
Afschrijvingen	-186	-588	-774
Totaal mutaties	-186	-534	-720
Stand per 31 december			
Verkrijgingsprijs	8.664	4.557	13.221
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.128	-2.494	-6.622
Boekwaarde	4.536	2.063	6.599

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn alle posten van de exploitatie begrepen welke juridisch en economisch in vrije eigendom van Domesta zijn.

Financiële vaste activa

5. Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Afschrijvingspotentieel	1.993	2.662
	1.993	2.662

Verloopoverzicht latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	2.662
Wijziging ten gunste / (ten laste) van het resultaat	-669
Stand per 31 december	1.993

Sinds 1 januari 2008 is Domesta voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Domesta alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Domesta heeft de VSO2 in 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De Belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Domesta naar verwachting beperkte impact.

De op contante waarde van de gewaardeerde latentie afschrijvingspotentieel is berekend tegen 2,01% en heeft een looptijd van 6 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 2,1 miljoen. De post heeft betrekking op het fiscaal afschrijvingspotentieel.

Domesta kan als gevolg van de beperking van de renteaftrek (ATAD) sinds 2019 een deel van de rentelasten niet fiscaal in mindering brengen op de winst. In totaal is hierdoor voor € 20,5 miljoen, aan rentelasten fiscaal niet verrekenend. Over 2025 heeft Domesta voor een bedrag van € 3,4 miljoen (last: € 0,8 miljoen) niet kunnen verrekenen. Domesta voorziet geen mogelijkheid tot verrekening en waardeert dit verschil om die reden niet in de jaarrekening. Domesta kent commercieel/fiscale verschillen waarvoor geen latentie wordt gevormd, bijvoorbeeld vanwege de geringe omvang of het verschil in feite permanent is.

Domesta voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. Domesta heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw.

In de jaarrekening 2025 is een fiscaal resultaat van € 16,3 miljoen berekend. Domesta heeft geen compensabele verliezen meer.

6. Lening u/g

	2025	2024
Leningen u/g		
Stand per 1 januari	389	417
Aflossingen	-47	-28
Stand per 31 december	342	389

De post overige vorderingen bestaat uit uitgestelde betalingen op verkochte huizen en verstrekte startersleningen. Naar verwachting heeft het gehele bedrag een looptijd langer dan 1 jaar.

Vlottende activa

7. Voorraden

	2025	2024
Overige voorraden		
Voorraad klein materiaal	4	2
Grond- en ontwikkelposities	635	744
	639	746

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

8. Vorderingen

	2025	2024
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	729	838
Voorziening wegens oninbaarheid	-78	-122
	651	716

	2025	2024
Vorderingen op gemeenten		
Vorderingen gemeente	92	250
Bijdragen WMO	0	2
	92	252

	2025	2024
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	2.421	2.033
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	416	3.079
	2.837	5.112

	2025	2024
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	430	551
Voorziening wegens oninbaarheid	-319	-443
	111	108

	2025	2024
Overlopende activa		
Diversen (o.a. griffierechten)	1.334	1.105
Subsidies	211	158
Afwikkeling schades	192	0
	1.737	1.263

Onder de vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

9. Liquide middelen

	2025	2024
BNG Bank N.V. rekening-courant	2.510	6.525
ING Bank N.V. rekening-courant	1.847	1.296
ING Bank N.V. spaarrekening	0	0
Rekening-courant SVN	6	570
ING Bank N.V. rekening-courant niet-DAEB	45	45
Kasmiddelen	0	1
	4.408	8.437

Liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

10. Eigen vermogen

	2025	2024
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	420.094	463.680
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	119.867	-42.648
	539.961	421.032
Desinvesteringen	-1.412	-938
Stand per 31 december	538.549	420.094
Overige reserves		
Stand per 1 januari	405.334	433.273
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-5.061	-28.877
Stand per 1 januari	400.273	404.396
Mutatie herwaarderingsreserve	1.412	938
Stand per 31 december	401.685	405.334

Desinvestering betreft het gerealiseerde deel van de herwaardering gedurende het boekjaar en bestaat uit realisatie uit verkoop €853.000 (2024: € 938.000) realisatie uit sloop €559.000 (2024: € 0).

Herwaardering betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de historische kostprijs en leidt tot een herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Wanneer er sprake is van een negatief verschil tussen de marktwaarde van activa en de historische kostprijs wordt dit ORT genoemd en komt ten laste van de overige reserve in het eigen vermogen.

Voor de toelichting inzake de resultaatbestemming verwijzen we naar hoofdstuk 10.1 Statutaire bepalingen inzake het resultaat.

11. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investerings in bestaande complexen	Toekomstige investerings in nieuwbouw projecten	Totaal
Stand per 1 januari	42	28.785	28.827
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Toevoeging ten laste van het resultaat	12.888	1.294	14.182
Onttrekkingen	-5.265	-18.725	-23.990
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	-322	-322
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		-328	-328
Stand per 31 december	7.665	10.704	18.369

12. Overige voorzieningen

	Jubileum voorziening	Voorziening generatiepact	Voorziening collegiale solidariteit
Stand per 1 januari	514	0	0
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Onttrekking	-35	0	
Toevoeging ten laste van het resultaat	60	389	5.000
Vrijval ten gunste van het resultaat	-21	0	0
Stand per 31 december	518	389	5.000

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. Van de jubileumvoorziening is een bedrag van € 312.000 (2024: € 314.000) als langlopend (langer dan 5 jaar) aan te merken.

De voorziening generatiepact is gevormd voor huidige en verwachte toekomstige deelnemers aan het generatiepact. Binnen dit generatiepact kunnen medewerkers minder uren werken en hiervoor gecompenseerd worden. De voorziening is gevormd voor de loondoorbetalingsverplichting en pensioenaanvulling voor het deel van het dienstverband dat de (toekomstige) deelnemende medewerkers niet meer werken. Van de voorziening generatiepact is een bedrag van €118.000 als langlopend (langer dan 5 jaar) aan te merken.

De voorziening collegiale solidariteit heeft betrekking op uitkeringen projectondersteuning aan Stichting Woonconcept te Meppel via het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De ondersteuning bedraagt € 5.000.000 en wordt gedurende de jaren 2026 tot en met 2030 in delen van € 1.000.000 verstrekt.

De voorziening heeft een looptijd van vijf jaren en komt voort uit afspraken in het kader van Collegiale Solidariteit in Drenthe. Naar verwachting zal de voorziening aflopen met EUR 1 miljoen per jaar naar nul. Een aantal zaken kan de afloop van de voorziening beïnvloeden. Ten eerste als uit de meerjarenprognose blijkt dat Domesta de projectsteun niet kan betalen, ten tweede als ontvanger Woonconcept het programma dat ten grondslag ligt aan de projectsteun niet volledig kan uitvoeren en ten derde als er sprake is van overmaat bij Woonconcept. Het wordt niet waarschijnlijk geacht dat bovenstaande gebeurtenissen zich voordoen.

13. Langlopende schulden

	Schulden aan banken	Schulden/ leningen overheid
Stand per 1 januari	370.983	139
Nieuw opgenomen leningen	25.000	
Vrijval agio lening Vestia en Weideheem	-174	
Aflossingen	-17.232	-11
Mutaties variabele hoofdsom leningen	6.000	
Saldo	384.577	128
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-10.617	-12
Stand per 31 december	373.960	116
Looptijd van:		
Tot 1 jaar	10.000	
Tussen 1 en 5 jaar	48.500	
Langer dan 5 jaar	326.076	128
	Schulden aan	Schulden/ leningen
Het schuldrestant van de leningenportefeuille bestaat uit de type leningen:	banken	overheid
Vastrentende leningen	324.576	128
Variabel rentende leningen	10.000	0
Basisrenteleningen	50.000	0
Stand per 31 december	384.576	128

De stand per 1 januari 2025 in bovenstaand overzicht betreft zowel het kortlopend als het langlopend deel per 1 januari.

Per 31 december 2025 heeft Domesta een leningenportefeuille met een schuldrestant van € 380,0 miljoen. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 374,4 miljoen. Domesta beschikt over 2 variabele hoofdsomleningen van totaal € 20 miljoen. Van dit saldo is € 10 miljoen opgenomen en is de overige € 10 miljoen vrij op te nemen. De leningenportefeuille bestaat voor € 650.000 uit niet door het WSW geborgde financiering. Deze lening is verstrekt door de BNG Bank onder gemeentegarantie van de gemeente Hoogeveen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,66% (2024: 2,44%).

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 eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,13% en 0,45%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten. De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,29%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 389,4 miljoen (2024: 382,6 miljoen).

Het agio ruillening Vestia is in de winst- en verliesrekening 2021 verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage onder de overige organisatiekosten. Het agio valt in 40 jaar (2022 tot en met 2061) volgens het amortisatieschema vrij ten gunste van de overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten. De vrijval komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De ING bank heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING bedraagt per 31 december 2025 € 1,5 miljoen (2024: € 1,5 miljoen) en de rente Euribor plus 1,4% (2024: 1,4%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 21 jaar (2024: 21 jaar).

14. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari	5.936
<i>Mutaties:</i>	
Vermindering als gevolg van terugkoop/afkoop verplichting	-379
Waardemutaties terugkoopverplichting	290
Stand per 31 december	5.847

Domesta heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Verkoop onder voorwaarden een terugkoopverplichting voor 27 woningen (2024: 29 woningen). De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichtingen. Bij jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De waardeverandering van de huizen verkocht onder voorwaarden en terugkoopverplichting wordt jaarlijks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

15. Overige schulden

Stand per 1 januari	37
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Ontvangen waarborgsommen	0
Terugbetaalde waarborgsommen	-2
Stand per 31 december	35

De waarborgsommen bestaan uit de ontvangen waarborgsommen uit hoofde van zakelijke huurovereenkomsten. De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan 1 jaar.

16. Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	2025	2024
Kortlopend deel langlopende schulden	12	11
Schulden aan banken	2025	2024
ING Bank N.V. rekening-courant schuld	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	10.617	17.231
	10.617	17.231
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2025	2024
Omzetbelasting	3.688	2.460
Premies sociale verzekeringen	384	340
Pensioenen	114	106
	4.186	2.906
Overlopende passiva	2025	2024
Rente- en bankkosten	4.885	4.431
Vooruitontvangen huur	818	886
Overlopende onderhoudskosten	1.334	1.750
Overige overlopende passiva	1.042	988
	8.079	8.055

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Afkoopsommen

Met een zakelijke huurder is een separate afspraak gemaakt om de verbouwkosten en het gasloos maken van het pand in de huurprijs te verdisconteren. Bij beëindiging van dit contract is de huurder de resterende termijnen, tot en met 31 januari 2035, verschuldigd. De waarde van deze afkoop bedraagt per 31 december 2025 € 86.000.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud van woningen opgenomen tot een bedrag van € 45,7 miljoen (2024: € 3,9 miljoen). Deze verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op nieuwbouw projecten waarvoor reeds een voorziening ORT is opgenomen.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft Domesta een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Domesta heeft ultimo 2025 € 9.921.000 (2024: € 9.155.000) aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat Domesta moet betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij Domesta een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van Domesta en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde op 31 december van het voorafgaande jaar.

Per saldo is de bijdrageheffing voor de kosten Aw 2025 vastgesteld op totaal € 15,3 miljoen. Dit totaalbedrag is verdeeld over alle corporaties op grond van de berekeningswijze in het Btiv 2015. Dit betekent voor Domesta een tarief van circa € 3,17 per woongelegenheden en circa € 0,012 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van Domesta.

Collegiale samenwerking - overname grondposities

Domesta zal in verband met de afgesproken collegiale ondersteuning een grondpositie en nieuwbouwafspraken overnemen van Stichting Woonconcept. De grondpositie betreft een perceel in Hoogeveen waarop nieuwbouwwoningen gerealiseerd gaan worden. De grondprijs bedraagt afgerond € 806.000. De nieuwbouwafspraken betreft het realiseren van 12 woningen in Elim. De grond wordt hierbij verkregen van gemeente Hoogeveen.

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 25.500, exclusief indexatie. De canonverplichtingen lopen van 1 april 2024 tot 31 maart 2040.

Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operational leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Niet langer dan 1 jaar	274
Tussen 1 en 5 jaar	794
Langer dan 5 jaar	0
	1.068

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2025

17. Huuropbrengsten

	2025	2024
Nettohuur	77.438	73.695
Dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-113	-182
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-421	-515
	<u>76.904</u>	<u>72.998</u>
Huurderving in % van de nettohuur	0,54%	0,70%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,50%	1,89%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur van sociale huurwoningen, garages en parkeerplaatsen is per 1 juli 2025 verhoogd met 4,75% (2024: huurverhoging per 1 juli 2024 van 5,5%). De netto huur van het zorgvastgoed, maatschappelijke onroerend goed en bedrijfsmatig onroerend goed is verhoogd volgens het geldende huurcontract. Jaarlijks publiceert de Rijksoverheid de maximale huurstijging voor sociale huurwoningen. De maximale huurverhoging per 1 juli 2025 bedraagt 5,0%.

18. Opbrengst servicecontracten

18. Opbrengsten servicecontracten		
	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	2.350	2.643
Derving wegens leegstand	-19	-37
	<u>2.331</u>	<u>2.606</u>

19. Kosten servicecontracten

19. Lasten servicecontracten		
	2025	2024
Kosten uit afgesloten servicecontracten	-2.238	-2.597
Afschrijvingen overige goederen	0	-8
	<u>-2.238</u>	<u>-2.605</u>

20. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

20. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
	2025	2024
Directe kosten verhuur en beheer	198	-265
Toegerekende organisatiekosten	4.782	4.490
	<u>4.980</u>	<u>4.225</u>

21. Lasten onderhoudsactiviteiten

21. Lasten onderhoudsactiviteiten		
	2025	2024
Planmatig onderhoud	11.183	14.060
Niet planmatig onderhoud (mutaties, reparaties, klachten)	12.306	12.567
Contract onderhoud	5.009	4.274
Overige onderhoudskosten	585	656
Toegerekende organisatiekosten	5.081	5.396
	34.164	36.953

22. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

22. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	2025	2024
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing etc.)	3.617	3.562
Verzekeringen	597	620
Leegstand gas-, elektra-, waterverbruik	50	35
Overige lasten (per saldo)	550	699
	4.814	4.916

23. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

23. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.374	2.571
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.600	-1.609
Externe verkoopkosten	-111	-94
Netto verkoopopbrengst	663	868
Toegerekende organisatiekosten verkoop	34	14
	629	854

24. Overige waardeveranderingen

24. Overige waardeveranderingen		
	2025	2024
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-14.294	-11.026
Overige waardeveranderingen	-219	-3.743
	-14.513	-14.769

25. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

25. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie	94.786	120.064
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-110	-197
	94.676	119.867

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

26. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden

26. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
	2025	2024
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30	94
	30	94

27. Overige organisatiekosten

27. Overige organisatiekosten		
	2025	2024
Totale indirecte organisatiekosten	14.656	15.295
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	4.782	4.490
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.081	5.396
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	34	14
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.342	1.242
	3.417	4.153
De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:		
Toegerekende organisatiekosten	3.417	4.153
Overige bedrijfskosten	5.566	602
WSW obligo	103	105
	9.086	4.860

De toerekening van de indirecte organisatiekosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De indirecte organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten. De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van aantal fte's. Op de indirecte organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht.

De in de winst- en verlies verwerkte afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie en overige (im)materiële vaste activa bedraagt € 774.000 (2024: € 730.000).

Onder de overige bedrijfskosten is in 2025 een bedrag van € 5 miljoen euro opgenomen voor de voorziening collegiale solidariteit.

Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	8.048	7.417
Sociale lasten	1.324	1.251
Pensioenlasten	931	840
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.448	2.086
	11.751	11.594

Personeelsbestand

Het aantal fte bedraagt in 2025 110,47 (2024: 113,46). Geen van de werknemers werkt in het buitenland. Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2025	2024
Wonen/verhuur	32,84	33,78
Onderhoud	24,74	27,33
Verkoop/projectontwikkeling	12,91	12,70
Staf en financiën	15,72	17,51
Overige	24,26	22,14
Totaal	110,47	113,46

Pensioen

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW en wordt door hen uitgevoerd. Met betrekking tot deze pensioenregeling is het volgende van belang:

- De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling (Defined Contribution-regeling).
- In geval van tekorten bij het SPW heeft Domesta geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
- Als en voor zover een overschot of tekort in het fonds van invloed is op in de toekomst door Domesta te betalen premies, zal informatie worden verstrekt over de beschikbare gevolgen omtrent het overschot of tekort en de mogelijke gevolgen voor Domesta.

De dekkingsgraad is één van de belangrijkste graadmeters voor de financiële positie van een pensioenfonds. De dekkingsgraad geeft namelijk aan in welke mate een pensioenfonds in staat is om aan zijn (toekomstige) pensioenverplichtingen te voldoen.

Per 31 december 2025 bedraagt de dekkingsgraad bij SPW 143,1% (31 december 2024: 129,0%). De vereiste beleidsdekkingsgraad is gelijk aan 134,9%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

28. Kosten omtrent leefbaarheid

28. Kosten omtrent leefbaarheid (x € 1.000)		
	2025	2024
Kosten leefbaarheid	309	285
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.342	1.242
	1.651	1.527

29. Financiële baten en lasten

29. Financiële baten en lasten (x € 1.000)		
	2025	2024
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	337	233
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.570	-9.034
	-9.233	-8.801

30. Belastingen

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

	2025	2024
Mutatie belastinglatentie	-669	-194
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-208	-754
Vennootschapsbelasting boekjaar	-4.279	-2.137
	-5.156	-3.085

De belastingdruk over het boekjaar 2025 bedraagt 5,9% (2024: 2,6%).

De acute belasting is als volgt bepaald:	2025	2024
Resultaat voor belastingen	93.883	117.891
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-80.193	-105.193
Verschil commerciële / fiscale afschrijving	-1.476	-1.929
Bij: Fiscaal geen opbrengst verkoop onroerende zaken	949	434
Vorming HIR	-1.732	-1.330
Fiscaal lagere lasten onderhoud	-3.566	-4.757
Bij: beperking renteaftrek (ATAD)	3.356	3.193
Bij: dotatie voorzieningen	5.389	
Gemengde kosten	25	25
Vpb resterend belastbaar bedrag	16.635	8.334

De vennootschapsbelasting over het belastbare bedrag is als volgt:

	2025	2024
19% over € 200.000	38	38
25,80% over resterende belastbaar bedrag	4.241	2.099
Af te dragen over boekjaar	4.279	2.137
Reeds voldaan	4.694	5.216
Te ontvangen vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-415	-3.079

31. Honoraria van de accountant

De volgende honoraria zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Domesta. Dit is zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening door KPMG Accountants N.V.	265	346
Andere controleopdrachten door KPMG Accountants N.V.	19	18
	284	364

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

32. Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Domesta. Het voor Stichting Domesta toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2025 is € 230.000. (Bezoldigingsmaximum woningcorporaties, klasse G).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025 bedragen x € 1		
	E.A. Borstlap	P.A.C. Tazelaar
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/04-31/12	01/01-31/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	155.154	48.600
Beloningen betaalbaar op termijn	16.934	5.645
Subtotaal	172.088	54.245
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	173.190	56.810
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	172.088	54.245
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.

2024	B.S. Moormann	P.A.C. Tazelaar
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 30/09	06/05-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.959	127.624
Beloningen betaalbaar op termijn	11.445	14.942
Subtotaal	108.404	142.566
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	108.404	142.951
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	108.404	142.566

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025					
<i>Bedragen x € 1.</i>					
	A.Stekelenburg	S.J.C. Gaastra	A. Aachiche	R. Rösler	K. Strijker
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag					
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400	18.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024					
<i>Bedragen x € 1.</i>					
	A.Stekelenburg	S.J.C. Gaastra	A. Aachiche	R. Rösler	K. Strijker
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800	21.800

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen in 2024

Gegevens 2024	
<i>Bedragen x € 1.</i>	B.S. Moormann
Functiegegevens	bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegen beëindiging dienstverband	54.322
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	54.322
Waarvan betaald in 2024	54.322
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

DAEB en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2023 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

De uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van zijn als volgt:

- Kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten worden volledig aan de DAEB tak toegerekend;
- Kosten en opbrengsten die direct samenhangen met niet-DAEB-activiteiten worden volledig aan de niet-DAEB tak toegerekend;
- Voor indirecte kosten en opbrengsten wordt een verdeelsleutel gebruikt. Middels de verdeelsleutel worden de kosten en opbrengsten toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben.

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Onder de niet-daeb vallen de parkeergelegenheden en bedrijfsonroerend goed.

Balans per 31 december 2025 DAEB en niet-DAEB (bedragen x 1.000€)

ACTIVA	2025 DAEB	2025 niet-DAEB	2024 DAEB	2024 niet-DAEB
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.421.944	0	1.317.151	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	9.415	0	9.525
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.032	4.621	2.084	4.630
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.319	0	1.295	0
	1.425.295	14.036	1.320.530	14.155
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.404	195	7.114	205
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.536	0	9.404	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.020	0	1.190	0
Latente belastingvorderingen	1.967	26	2.625	37
Leningen u/g	165	177	193	196
	12.688	203	13.412	233
Som van vaste activa	1.444.387	14.434	1.341.056	14.593
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	598	40	708	38
Vorderingen				
Huurdebiteuren	637	14	707	9
Vorderingen op gemeenten	92	0	252	0
Vennootschapsbelasting	2.800	37	5.041	72
Overige vorderingen	111	0	107	1
Overlopende activa	1.715	22	1.263	-1
	5.355	73	7.370	81
Liquide middelen	4.266	143	8.392	45
TOTAAL ACTIVA	1.454.607	14.690	1.357.526	14.757

PASSIVA	2025	2025	2024	2024
	DAEB	niet- DAEB	DAEB	niet- DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	538.549	2.102	420.094	2.348
Overige reserve	401.686	7.302	405.334	7.115
Resultaat boekjaar	88.727	132	114.806	-59
	1.028.962	9.536	940.234	9.404
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	18.369	0	28.827	0
Overige voorzieningen	5.895	12	507	7
Langlopende schulden				
Schulden/leningen overheid	116	0	128	0
Schulden aan banken	373.960	0	353.752	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.020	0	1.190
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.839	4.008	1.895	4.041
Overige schulden	30	5	30	7
	375.945	5.033	355.805	5.238
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	12	0	11	0
Schulden aan banken	10.617	0	17.231	0
Schulden aan leveranciers	2.635	16	4.020	38
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.132	55	2.865	41
Overlopende passiva	8.041	38	8.026	29
	25.437	108	32.153	108
TOTAAL PASSIVA	1.454.607	14.690	1.357.526	14.757

Winst- en verliesrekening 2025 DAEB en niet-DAEB (bedragen x 1.000€)

	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024
Huuropbrengsten	76.118	786	72.240	758
Opbrengsten servicecontracten	2.222	109	2.490	116
Lasten servicecontracten	-2.155	-83	-2.588	-17
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.901	-80	-4.145	-80
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.790	-373	-36.337	-616
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.739	-75	-4.838	-78
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.755	284	26.822	83
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.187	76	2.312	165
Toegerekende organisatiekosten	-33	-1	-14	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.600	0	-1.609	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	554	75	689	165
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.517	4	-14.765	-4
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	94.786	-110	120.064	-197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	5	25	37	57
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.274	-81	105.336	-144
Overige bedrijfsopbrengsten	3	0	127	2
Overige bedrijfskosten	-10	0	-1	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-7	0	126	2
Overige organisatiekosten	-9.033	-53	-4.792	-68
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.629	-22	-1.504	-23
Bedrijfsresultaat	102.914	203	126.677	15
Totaal van financiële baten en lasten	-9.232	-1	-8.770	-31
Totaal van resultaat voor belastingen	93.681	202	117.907	-16
Belastingen	-5.086	-69	-3.042	-43
Resultaat uit deelneming	132	0	-59	0

	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024
Totaal resultaat na belastingen	88.728	132	114.806	-59

Kasstroomoverzicht 2025 DAEB en niet-DAEB (bedragen x 1.000€)

	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	76.909	783	71.799	760
Vergoedingen	2.961	137	2.596	119
Overheidsontvangsten	4	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	209	11	258	4
Ontvangen interest	153	27	84	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	80.236	958	74.737	883
Uitgaven:				
Erfpacht	-26	0	-26	0
Betalingen aan werknemers	-9.824	-129	-9.503	-135
Onderhoudsuitgaven	-30.897	-277	-28.930	-300
Overige bedrijfsuitgaven	-13.190	-304	-13.896	-303
Betaalde interest	-9.053	-27	-8.544	-31
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-231	0	-222	-3
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-308	0	-204	0
Vennootschapsbelasting	-2.250	-30	-3.899	-55
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-65.779	-767	-65.224	-827
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.457	191	9.513	56
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.287	77	2.395	165
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	5.287	77	2.395	165
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-20.081	0	-10.577	0
Verbeteruitgaven	-15.380	0	-14.817	0
Aankoop	-1.806	0	-1	-40
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-186	0	0	0
Sloopuitgaven	-275	0	-1.177	0
Investerings overig	-72	-1	-859	-10

	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-37.800	-1	-27.431	-50
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-32.513	76	-25.036	115
FVA				
Ontvangsten overig	173	0	190	9
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	173	0	190	9
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-32.340	76	-24.846	124
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	25.000	0	52.000	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-17.232	0	-10.384	0
Aflossing ongeborgde leningen	-11	-170	-10	-170
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.757	-170	41.606	-170
Netto kasstroom	-10.126	97	26.273	10
Wijziging kortgeld	6.000	0	-18.000	0
Toename (afname) van liquide middelen	-4.126	97	8.273	10
Liquide middelen per 1 januari	8.392	45	119	35
Liquide middelen per 31 december	4.266	142	8.392	45
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	8.392	45	119	35
Opname variabele gelden	6.000	0	-18.000	0
Toename (afname) van liquide middelen	-10.126	97	26.273	10
Liquide middelen per 31 december	4.266	142	8.392	45

11. Ondertekening



Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening door bestuur

Het bestuur heeft het jaarverslag 2025 en de jaarrekening 2025 op laten stellen en heeft deze op 19 juni 2026 goedgekeurd.

E.A. Borstlap, bestuurder

Ondertekening door Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft op 19 juni 2026 het jaarverslag 2025 en de jaarrekening 2025 vastgesteld.

A. Stekelenburg (voorzitter)

S.J.C Gaastra (vice-voorzitter)

K. Strijker

R. Rösler

F.J. Siderius

Geen handtekening

Om fraude te voorkomen, staan in dit jaarverslag alleen de namen van de bestuurders en de Raad van Commissarissen. De handtekeningen zijn weggelaten. Een exemplaar van het jaarverslag mét handtekeningen is in te zien of op te vragen bij Domesta.

12. Overige gegevens

12.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatsbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Domesta stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor de winst over het boekjaar ad € 88,7 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat ad € 6 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 94,7 miljoen over waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen

VERKLARING 12.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Domesta

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

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

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Domesta (of hierna: de toegelaten instelling) te Emmen gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1 de balans per 31 december 2025;

2 de winst- en verliesrekening over 2025; en

3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Domesta zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 13,5 miljoen
- 0,93% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR-risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie (woningen) met behulp van de basisversie
- Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en flexwoningen) met behulp van de full-versie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 13,5 miljoen (2024: EUR 12 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,93%).

Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,5 miljoen (2024: EUR 1,4 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,9%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 675.000 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 75.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 8.8 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de frauderisicoanalyse, de integriteitscode, de klokkenluiders-regeling, het bestuursreglement, het reglement voor de Raad van Commissarissen, het intern compliance auditplan en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de Controller Governance & Compliance. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- **Woningwet.**

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet-voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreft het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersings-maatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten. Wij hebben inzicht verworven in de

totstandkoming van de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van de basisversie', 'Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en flexwoningen) met behulp van de full-versie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van de basisversie', 'Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en flexwoningen) met behulp van de full-versie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving heeft niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit - geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkelingen in de bouwkosten, rentekosten en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie met behulp van de basisversie

Omschrijving

Zoals toegelicht in 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' bedraagt de marktwaarde van de woningen van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 1.133 miljoen. Dat komt neer op 77,7% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. In dit kader verwijzen wij naar de grondslagen vastgoedbeleggingen (DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie), zoals opgenomen in de jaarrekening, en in het bijzonder de paragraaf 'Toepassing basisversie als grondslag voor de bepaling marktwaarde in verhuurde staat'.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant, alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan marktinformatie en openbare bronnen;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2024 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2025, door middel van aansluiting naar de validatierapportage en openbare bronnen ten aanzien van de marktwaarde ontwikkeling; en
- het aan de Woningwet toetsen van de toereikendheid van de toelichting '1. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' in de jaarrekening.

Onze observatie

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen die volgens de basisversie van het Handboek zijn bepaald.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' toereikend is.

Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en flexwoningen) met behulp van de full-versie

Omschrijving

Zoals toegelicht in de toelichting 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 5 EUR 299 miljoen. Dat komt neer op 20,5% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens, door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van de geselecteerde complexen in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het aan de Woningwet toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' in de jaarrekening.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ 645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In de toelichting 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2025' (het Handboek) is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardbepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde rekenmodel is gehanteerd voor de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het doorexpluatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 1. - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, zijn ingerekend;
 2. - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhouds-begroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 3. - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de huidige jaarrekening en de begroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in de toelichting 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' toereikend is.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht op pagina 95 en 96 van de jaarrekening is in 2025 EUR 15,4 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 31,2 miljoen aan onderhoud en EUR 20,1 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling. Derhalve hebben wij de niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoedgerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:

- een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
- een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld; of
- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Stichting Domesta:

- opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet-naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Groningen, 19 juni 2026
KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA

Begrippenlijst

A

Aedes	Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland
ATAD	Anti Tax Avoidance Directive
Aw	Autoriteit Woningcorporaties

B

BHV	Bedrijfshulpverlener
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BOG	Bedrijfsonroerend goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

D

DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
dPi	de Prospectieve informatie
dVi	de Verantwoordingsinformatie

F

fte	fulltime-equivalent (iemand die fulltime in dienst is)
------------	--

I

ICR	Interest Coverage Ratio
------------	-------------------------

M

MOG	Maatschappelijk onroerend goed
MVO	Maatschappelijk verantwoord ondernemen
MWC	Maatschappelijk Welzijn Coevorden

O

OR	Ondernemingsraad
-----------	------------------

R

RTIV	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
-------------	---

RvC

Raad van Commissarissen

V**vhe**

verhuureenheid

VOV

verkocht onder voorwaarden

VTW

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

VvE

Vereniging van Eigenaren

W**WNT**

Wet normering topinkomens

WOZ

Wet waardering onroerende zaken

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw