elan wonen
geeft je de ruimte

Jaarverslag 2025

Statutair gevestigd in Haarlem
Houtplein 29, 2012 DE Haarlem

Telefoon: (023) 515 98 59
E-mail: mail@elanwonen.nl
Internet: www.elanwonen.nl

Stichting Elan Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Haarlem onder nummer 34009775 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

De jaarstukken 2025 zijn door de RvC van Stichting Elan Wonen op 27 mei 2026 vastgesteld.

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord 5
Elan Wonen in beeld 6
Elan Wonen in cijfers 7
Bouwteam: relatie met samenwerkingspartners 8
Fundament: blije bewoners en betrokken medewerkers 11
Stenen: een kwalitatief goede woningvoorraad en nieuwbouw met maatschappelijke meerwaarde 18
Cement: stimuleren van onderling contact en leefbaarheid in wijken 23
Buitenruimte: duurzame en gezonde woonomgeving 27
Verhuur en doelgroepen 30
Risicomanagement 36
Financiële continuïteit 41
Verslag Raad van Commissarissen 49

JAARREKENING

1 Balans per 31 december 2025 59
2 Winst-en-verliesrekening over 2025 61
3 Kasstroomoverzicht over 2025 62
4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025 64
5 Grondslagen van de waardering van activa en passiva 66
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 80
7 Toelichting op de balans 88
8 Toelichting op de winst-en-verliesrekening 108
9 Naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht 117
10 Gescheiden balans 119
11 Gescheiden winst-en-verliesrekening 122
12 Gescheiden kasstroomoverzicht 124
13 Ondertekening 126

OVERIGE GEGEVENS 128

elan wonen
geeft je de ruimte

Bestuursverslag 2025

VOORWOORD

In onze ondernemingskoers 2022-2025 verwoordden we onze missie als ‘Meebouwen aan de samenleving’. Dat kwam in 2025 op verschillende manieren tot uiting. Door nieuwe woningen te bouwen en bestaande woningen te verbeteren. En vooral ook door te bouwen aan sociale netwerken: bouwen aan de samenhang in de buurt en samenwerking met onze bewoners en partners.

In dit jaarverslag laten we zien welke resultaten Elan Wonen in 2025 bereikte. We kijken terug op een jaar waarin er veel is gebeurd. De omstandigheden in de samenleving, politiek en economie zijn veranderlijk en weerbarstig. De bouwkosten stijgen, de druk op de woningmarkt is onverminderd groot, de netcongestie neemt rap toe en (bezwaar)procedures werken vertragend. In de laatste jaren lijkt de maatschappelijke opgave sneller te groeien dan de uitvoeringskracht, soms door locatiegebrek maar vooral door toenemende complexiteit.

Daarbij werd in 2025 door de politiek behoorlijk plotseling een huurbevriezing aangekondigd. Dat leidde tot grote onrust in de sector en maatschappelijke discussies. Maar het bracht ook partijen bij elkaar: gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, partners in de bouw en ook huurdersorganisaties. Voor iedereen was het helder dat dit een maatregel was die op korte termijn wellicht een mooi gebaar leek, maar eigenlijk nauwelijks effect zou hebben voor de mensen met de laagste inkomens. En voor de lange termijn zou het de ruimte voor investeringen dusdanig verkleinen, dat de schaarste op de woningmarkt alleen maar verder zou toenemen. Uiteindelijk gingen deze plannen ook weer van tafel. Spijtig is dat hier gedurende een paar maanden veel energie en tijd aan is besteed.

Ondanks deze omstandigheden is het voor Elan Wonen altijd duidelijk wat onze koers en missie is. We hebben als woningcorporatie een belangrijke taak in de samenleving en blijven ons daar sterk voor inzetten. Zo startte de bouw van maar liefst 4 nieuwbouwprojecten. Ieder van deze projecten levert maatschappelijke meerwaarde. In Project Pasteur realiseren we 179 modulaire houtbouw-woningen én ons nieuwe kantoor waardoor we weer gaan werken vanuit de wijk. Een combinatie van volkshuisvesting, duurzaamheid én nabijheid van onze bewoners waar we trots op zijn. Met de 114 woningen in High Five dragen we bij aan de herontwikkeling van Schalkwijk centrum; grootstedelijk en voor verschillende doelgroepen. En met de Stephensonstraat (68 woningen) en Schoterkwartier (53 woningen) aan de westzijde van het Spaarne dragen we goed bij aan de doelstelling van de ongedeelde stad.

Ook in bestaande wijken was er veel aandacht voor het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Bijvoorbeeld bij de Integrale wijkaanpak in Delftwijk. Hier werken we samen met de gemeente, Buurts, politie en onze collega’s van Ymere en Pré Wonen aan de redzaamheid/samenredzaamheid, mentale en fysieke gezondheid, een kansrijke start voor jongeren en een fijne fysieke woon- en leefomgeving. Deze doelen worden concreet in allerlei projecten en acties. Soms gericht op het activeren en ondersteunen van bewoners. Soms gericht op het verminderen van eenzaamheid, schulden en verslaving in de wijk. En ook op het verbeteren van de woonomgeving, door bijvoorbeeld meer groen in de buurt te brengen en uitnodigende plekken te realiseren waar activiteiten voor buurtbewoners kunnen worden georganiseerd.

Terugkijkend op alle resultaten in dit jaarverslag, is heel helder dat we dit allemaal alleen kunnen bereiken door samen te werken. Met onze bewoners, vertegenwoordigd in de Bewonersraad of bewonerscommissies of individueel. Met onze partners, met wie we de relatie in 2025 verder hebben versterkt en we de komende jaren ook nog veel kunnen en willen bereiken. En natuurlijk intern met onze medewerkers. In alle teams is hard gewerkt, ‘buiten’ en op de voorgrond maar zeker ook ‘binnen‘ en op de achtergrond. Ons motto ‘Elan Wonen geeft je de ruimte’ zie ik daarin nog steeds als leidend. Met vertrouwen in de samenwerking en ruimte voor elkaars inbreng en belang kunnen we ook in uitdagende omstandigheden nog veel bereiken. Daarom bij deze grote dank aan iedereen die heeft bijgedragen aan de resultaten in 2025!

Marieke Heilbron
directeur-bestuurder Elan Wonen

ELAN WONEN IN BEELD

Stakeholdersdiner

Nieuwbouw Project Pasteur

Verkoop

Opleverfeestjes

Verduurzamen

Onderhoud

Nieuwbouw High5

Participatiediner

Jaarvergadering bewonersraad

Lekker groen

Samenwerken

Nieuwe collega

ELAN WONEN IN CIJFERS

Woningen in portefeuille

Zelfstandige huurwoningen
- Sociale huur: 6.432
- Middenhuur: 46
- Vrije sector: 524

Portefeuillemutaties

- Nieuwbouw	0
- Ombouw	3
- Verkopen aan particulieren	5
- Sloop	0

Beschikbaarheid

Aantal nieuwe huurcontracten
- Sociale huur: 305
- Middenhuur: 20
- Vrije sector: 40

Gemiddelde inschrijftijd
- Haarlem: 8,1 jaar
- Heemstede: 9,4 jaar

Woningen in aanbouw 510

Betaalbaarheid

Gemiddelde nettohuur per sociale huurwoning per maand € 667

Gemiddeld nettohuur in % van maximaal redelijke huur 62%

Huurachterstand: 0,8%

Aantal ontruimingen door huurachterstand: 3

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS-punten
- Sociaal: 173
- Midden: 195
- Vrije sector: 214

Gemiddelde WOZ-waarde
- Sociaal: € 354.083
- Midden: € 409.674
- Vrije sector: € 447.605

Aantal wonigen met E-, F- of G-label: 643
Uitgaven onderhoud: € 23.198.000

Bijzondere doelgroepen

Geplaatste statushouders
- Haarlem: 46
- Heemstede: 30

Terugstromers
Uit instellingen en maatschappelijke opvang: 21

Financiën

Interest Coverage Ratio: 1,67

Loan to value	Solvabiliteit	Dekkings-ratio
41%	60%	20%

Klanttevredenheid

Klanten-service	Nieuwe woning	Reparatie-verzoeken
7,4	7,8	8,3

Organisatie

Aantal medewerkers	93
FTE's	83
Raad van commissarissen	5

BOUWTEAM: RELATIE MET SAMENWERKINGSPARTNERS

Iedereen die wel eens naar een bouwplaats heeft gekeken weet het: een woning bouw je niet alleen, het is teamwerk. Elan Wonen wil en kan haar doelstellingen alleen samen met anderen realiseren. In een hecht 'bouwteam' waarin ieders expertise optimaal tot zijn recht komt. Daarvoor is het essentieel dat wij een partij zijn waarmee het prettig samenwerken is. Dat geldt in het bijzonder voor de samenwerking met bewoners.

Bewonersraad

De belangen van onze huurders worden door de acht leden van de Bewonersraad van Elan Wonen op professionele wijze behartigd. De Bewonersraad overlegt minimaal vier keer per jaar met de bestuurder over beleidsmatige onderwerpen. Daarnaast onderhouden Bewonersraad en raad van commissarissen (RvC) contact. Jaarlijks neemt een afvaardiging van de RvC deel aan een autonoom overleg van de bewonersraad en eenmaal aan een overleg tussen bestuur en Bewonersraad. Een afvaardiging van de Bewonersraad heeft ook deelgenomen aan het jaarlijkse stakeholdersdiner waar dit jaar vier actuele thema's zijn besproken.

Verschillende onderwerpen, zoals financiën, huurprijzen, duurzaamheid, onderhoud en communicatie zijn verdeeld over de leden. Op die manier is er voor de belangrijkste onderwerpen voldoende kennis in de Bewonersraad aanwezig om een volwaardige gesprekspartner en adviseur te zijn. De samenwerking tussen Elan Wonen en de Bewonersraad wordt van beide kanten als zeer prettig ervaren.
In 2025 heeft de Bewonersraad een actieve rol gespeeld bij de vormgeving en besluitvorming van de huurverhoging 2025, aanpassing van het streefhuurprijsbeleid en het groenbeleid. Er is ingestemd met het antennebeleid, verlenging van de prestatieafspraken met Haarlem en invoering van een digitaal bewonerspanel. Daarnaast was er ook aandacht voor de jaarlijks terugkerende zaken zoals het jaarverslag, de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de voorjaarsnota en de voortgang binnen vastgoedprojecten.

Bewonerscommissies
Er zijn nog maar weinig bewonerscommissies actief op complexniveau. Dat is spijtig want zij kunnen een waardevolle gesprekspartner voor ons zijn op thema's zoals verduurzaming, onderhoud en leefbaarheid. In complexen waar geen bewonerscommissie actief is proberen we (individuele) bewoners te interesseren voor ad hoc overleg met de corporatie over complex-gerelateerde zaken. Ook deze betrokken huurders zijn voor ons zeer waardevol.

Projectparticipatie
Wij hebben voor het project Talma Kadijk een uitgebreid participatieproces doorlopen. De bewoners zijn actief betrokken bij de beslissing om deze woningen te renoveren of voor de variant sloop nieuwbouw te kiezen. Het doel was om kennis, behoeften en perspectieven te benutten om de juiste beslissing te nemen en draagvlak te krijgen van de bewoners. Er is gekozen voor de variant sloop nieuwbouw. Op dit moment zijn wij in gesprek met de gemeente en architect om het plan verder vorm te geven.

Overheden

Rijk/Provincies
Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waaronder de gemeente Haarlem en de gemeente Heemstede, hebben de Woondeal ondertekend. Tot en met 2030 moeten er ruim 170.000 woningen bij komen, waarvan twee derde in het betaalbare segment. De gezamenlijke corporaties in de MRA hebben de deal niet ondertekend maar een 'aanmoedigingsbrief' gestuurd. Elan Wonen neemt op bestuurlijk en strategisch niveau deel aan de samenwerkingstafels, aan de verdere uitwerking van de Woondeal en pakt haar deel van de nieuwbouwopgave op.

Regionaal
Bestuurders van gemeenten en corporaties in de regio voeren periodiek overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen en de voortgang van de programma's die voortkomen uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. In 2025 is het Woonakkoord voor twee jaar verlengd om ruimte te creëren voor het opstellen van een nieuw akkoord in 2026. In 2025 is daarnaast de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2026-2029 vastgesteld.

Op regionaal niveau heeft Elan Wonen tevens overleg binnen het Platform Corporaties MRA. In 2025 was Elan Wonen mede-organisator van de MRA jaarbijeenkomst.

Haarlem
De bestuurder overlegt tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en viermaal per jaar met wethouders en bestuurders van collega-corporaties. Rondom de realisatie van nieuwbouwprojecten, huisvesting van aandachtsgroepen en de warmtetransitie is er periodiek overleg op ambtelijk niveau. Daarnaast is er regelmatig overleg op buurt- en wijkniveau, waarbij met name de wijkregisseurs een belangrijke rol innemen. De Haarlemse corporaties, de gemeente en lokale zorgpartijen hebben verder uitvoering gegeven aan de Stadsdeal Ouderenhuisvesting en het Actieplan Woonwagenstandplaatsen.

Heemstede
De bestuurder overlegt minimaal tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en op incidentele basis met de andere wethouders. Daarnaast is er op ambtelijk niveau regelmatig overleg over diverse beleidsterreinen, nieuwbouwlocaties en casussen.

Prestatieafspraken

Proces
In de gemeenten Haarlem en Heemstede heeft Elan Wonen meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten, collega corporatie(s) en de huurdersvertegenwoordigingen.
De prestatieafspraken in Haarlem voor de periode 2022-2025 zijn afgelopen jaar met een jaar verlengd omdat de gemeente werkte aan het Volkshuisvestingsprogramma als vervolg op de aflopende Woonvisie. In 2026 worden nieuwe afspraken overeengekomen voor de periode 2027-2031.
In Heemstede is in 2022 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld die als input diende voor de prestatieafspraken 2024-2027.

Onderwerpen
De afspraken omvatten een veelheid aan onderwerpen waarop partijen samenwerken. Voorbeelden zijn: De omvang van de voorraad sociale huurwoningen, het aandeel verhuringen aan huishoudens binnen de laagste inkomensgroep (de primaire doelgroep) en geschikte huisvesting voor senioren. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: Statushouders en cliënten van maatschappelijke instellingen die weer zelfstandig willen wonen. Ook duurzaamheid en leefbaarheid komen in de prestatieafspraken aan de orde.

Monitoring prestatieafspraken
Periodiek rapporteren gemeenten en corporaties over de realisatie van de prestatieafspraken. De resultaten worden op bestuurlijk niveau besproken. Zie onder Verhuur en doelgroepen voor de resultaten van een aantal kwantitatieve prestatieafspraken.

Overige samenwerkingen

Bouwend Haarlem en Samen Anders
De gemeente Haarlem, de marktpartijen Hoorne, AM, HBB en BPD en de corporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen werken samen in Bouwend Haarlem. In dit samenwerkingsverband delen we kennis en versterken we ons netwerk. Dit doen we door de organisatie van kennissessies, een bijeenkomst voor de raad en een congres. Het jaarcongres van Bouwend Haarlem had in 2025 de titel “Samen doorpakken’ en ging over versnelling in de nieuwbouwopgave. We organiseerden daarnaast een fietstour voor raadsleden langs diverse nieuwbouwprojecten in Schalkwijk.

Contact externe toezichthouders

In het afgelopen jaar heeft Elan Wonen een goed contact onderhouden met onze externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw). Waar het WSW vooral onze financiële situatie beoordeelt, heeft de Aw een meer algemene toezichthoudende functie. Zo beoordeelt het Aw onder andere of Elan Wonen voldoende invulling geeft aan haar maatschappelijke kerntaken. Beide toezichthouders spraken zich positief uit over de bedrijfsvoering en het handelen van Elan Wonen.

Visitatie

In 2025 zijn de voorbereidingen getroffen voor de 4-jaarlijkse visitatie. Voor de visitatie is het bureau Raeflex geselecteerd en is begin 2026 van start gegaan met de gesprekken en is met de visitatiecommissie een bezoek aan het werkgebied gebracht.

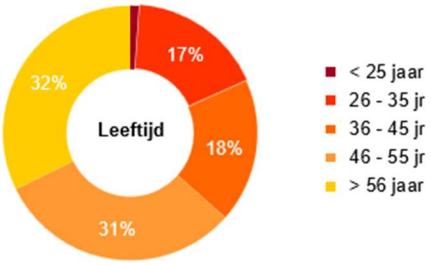
FUNDAMENT: BLIJE BEWONERS EN BETROKKEN MEDEWERKERS

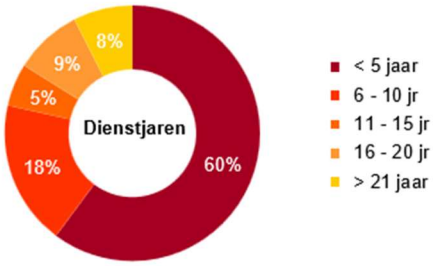
Bouwen heeft alleen zin als de fundamenten waarop je bouwt stevig zijn. Voor ons als corporatie zijn dat: blije bewoners en betrokken medewerkers. Deze twee fundamenten hebben alles met elkaar te maken, dus we zien deze als één gezamenlijke opgave.

Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2025 heeft Elan Wonen 93 vaste werknemers (82,6 fte) in dienst. Dat zijn zes personen meer dan eind 2024. Van hen werken er 46 fulltime. Eind december zijn 10 personen als inleenkracht verbonden aan Elan Wonen.
In 2025 zijn er 17 nieuwe collega's gestart (ten opzichte van 13 in 2024) en hebben 13 collega's Elan Wonen verlaten (ten opzichte van 14 in 2023). Er zijn drie stagiairs in de organisatie werkzaam geweest.

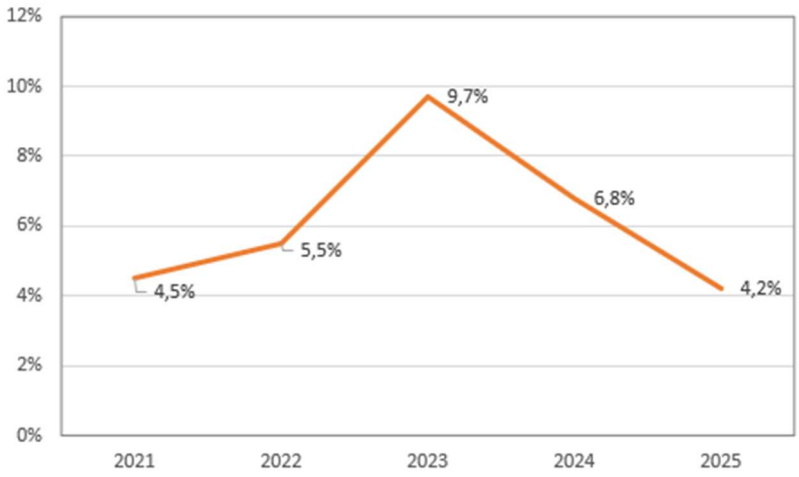
De gemiddelde leeftijd van het totale personeelsbestand is 48,7 (ten opzichte van 49,2 jaar in 2024). Het grootste deel van de medewerkers is net als vorig jaar (59,8%), korter dan vijf jaar in dienst (60,2%).
Onderstaande figuren illustreren de opbouw van het personeelsbestand in leeftijd en dienstjaren.





Verzuim

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2025 was 4,2% (in 2024 was dit 6,8%) en is ten opzichte van het vorige jaar verder gedaald. Hiermee hebben we de doelstelling van een verzuim lager dan 5% behaald. Een goed resultaat, ook ten opzichte van de voorgaande jaren, zoals te zien is in onderstaande grafiek waarin het verloop van de verzuimpercentages vanaf 2021 zichtbaar is.
Het grootste gedeelte van het verzuimpercentage wordt veroorzaakt door langdurig verzuim. Het gemiddelde kortdurend verzuim (0-7 dagen) kwam in 2025 uit op 0,61%, dit was in 2024 0,88% en is dus ook lager.



Organisatieontwikkeling

Elan Wonen is een organisatie waarbij medewerkers samenwerken (binnen en buiten hun eigen team), van elkaar leren en inspelen op veranderingen. Dit met het doel de dienstverlening aan de klant elke dag opnieuw een beetje te verbeteren. Elan Wonen is dan ook voortdurend in beweging om te werken aan een sterke organisatie die kwaliteit levert. In 2025 is er specifiek aandacht geweest voor de onderstaande onderwerpen.

Medewerkersonderzoek

Eind 2025 is het tweejaarlijkse Medewerkersonderzoek uitgevoerd, waarbij SKB ons heeft ondersteund. De respons was 87% in totaal, waarvan 83% de vragenlijst volledig heeft afgerond.

De resultaten laten zien dat Elan Wonen het goed doet. Er zijn geen significante verslechteringen ten opzichte van de vorige keer (2023) en op diverse onderdelen is er een significant betere score dan in 2023. Dit betreft onder meer blijf intentie, inspraak, doelmatigheid, welzijnsgerichtheid en waardering. Ook laten de resultaten een mooie verbetering zien in het oordeel over de relatie met de leidinggevende. Het lijkt dat de eind 2024 ingezette acties (versterken van de organisatie door aanstellen van meer teamleiders en het kleiner maken van de operationele teams) tot de gewenste verbetering hebben geleid.

In het onderzoek is ook een uitvraag gedaan naar de sociale veiligheid en ongewenst gedrag intern, waaronder meldingscultuur (elkaar aanspreken op ongewenst gedrag) en discriminatie. De conclusie is dat er een goede sfeer heerst en medewerkers spreken elkaar aan op het nakomen van afspraken. Er is sprake van veiligheid, er mogen fouten gemaakt worden en er is sprake van gezond feedback gedrag.
Om dit resultaat te behouden en de medewerkers blijvend te ondersteunen is in 2025 het protocol Grensoverschrijdend Gedrag (intern en extern) vernieuwd. Ook verzorgen we aanvullende trainingen over het omgaan met agressie en incidenten.

Op basis van het onderzoek is de opgave voor Elan Wonen voor de toekomst vooral het behouden van wat goed gaat.

Vitaliteit: gezond en energiek aan het werk

Elan Wonen hecht veel waarde aan de vitaliteit van haar medewerkers. Daarom organiseren we jaarlijks activiteiten op het gebied van gezondheid en welzijn. Binnen het Elan Fit-team zijn in 2025 diverse initiatieven gestart. Zo nam een groep collega's in april deel aan de KiKa City Walk in Haarlem en organiseerden we in de zomer een bootcamp. Daarnaast is er meerdere keren per jaar vers fruit beschikbaar op kantoor en kunnen medewerkers gebruikmaken van stoelmassages. Ook is er aandacht voor mentale vitaliteit; dit jaar onder andere door het organiseren van de workshop Mentaal Vitaal.

Naast individuele vitaliteit vinden we onderlinge verbondenheid belangrijk. Daarom investeren we in teambuilding en gezamenlijke activiteiten. Elk team beschikt over een jaarlijks budget voor een teamuitje en onze personeelsvereniging organiseert meerdere activiteiten per jaar. In 2025 vonden onder andere een kookworkshop en een pub quiz plaats. Daarnaast was er een organisatie breed zomerfeest en kerstfeest. Ook besteden we aandacht aan bijzondere momenten, zoals het verwelkomen van nieuwe medewerkers, interne doorgroei, jubilea, huwelijken en andere gebeurtenissen waarbij een passende attentie hoort. Aandacht voor elkaar staat hierbij centraal.

Met onze stimuleringsregeling voor bewegen moedigen we medewerkers aan om actief te blijven. Zij kunnen onder andere 50% van hun sportabonnement of sportcontributie vergoed krijgen, met een maximum van € 30,- per maand. Op 31 december 2025 maakten 49 medewerkers gebruik van deze regeling. Daarnaast bieden we vergoedingen voor een beeldschermbril en ergonomische hulpmiddelen, zodat iedereen comfortabel en gezond kan werken.

Arbeidsvoorwaarden: ruimte, balans en keuzevrijheid

We vinden het belangrijk dat medewerkers hun werk kunnen uitvoeren op een manier die aansluit bij hun persoonlijke situatie. Daarom werken we hybride en ontvangen medewerkers zowel een thuiswerkvergoeding als een budget voor het inrichten van een ergonomisch verantwoorde werkplek thuis. Uiteraard als de functie het toelaat.

We stimuleren een gezonde werk-privébalans door flexibel werken mogelijk te maken. Via het Individueel Keuzebudget (IKB) kunnen medewerkers onderdelen van hun arbeidsvoorwaarden naar wens aanpassen, bijvoorbeeld door extra verlofuren te kopen. Daarnaast kennen we een mobiliteitsregeling, waarin ook een fietsplan is opgenomen. Hiermee stimuleren we duurzaam én gezond reisgedrag.

Nieuwe CAO Woondiensten vanaf 1 april 2025

In navolging van de nieuwe CAO Woondiensten hebben we een vertaling gemaakt naar de arbeidsvoorwaarden van Elan Wonen. Zo is er een loonstijging van in totaal 3,85% doorgevoerd. Daarnaast kent CAO een eindejaarsuitkering, van 3% in 2025. Bij wie de eigen regeling voor de eindejaarsuitkering (vast nettobedrag) gunstiger is, wordt deze aangehouden. Bij wie de CAO-regeling gunstiger is, wordt deze gevolgd.

Ontwikkeling: groeien in je vak als mens

Bij Elan Wonen staat ontwikkeling centraal. We vinden het belangrijk dat medewerkers kunnen groeien in hun functie, in hun loopbaan en als persoon. Daarom bieden we diverse opleidings- en ontwikkelmogelijkheden. Zo nemen medewerkers deel aan organisatie brede trainingen, waaronder trainingen op het gebied van huurrecht en omgaan met agressie. Daarnaast is er ruimte voor persoonlijke leerlijnen, mogelijk gemaakt via het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Op fulltime basis bedraagt dit budget € 900,- per jaar. In 2025 hebben 39 medewerkers hiervan gebruikgemaakt. Ook via FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties) ondersteunen we medewerkers bij hun loopbaanontwikkeling. Dit helpt hen bij het verkennen van hun mogelijkheden en het bepalen van vervolgstappen in hun carrière.
Doorgroeien binnen de organisatie stimuleren we actief. Vacatures worden standaard eerst intern gepubliceerd, zodat medewerkers de kans krijgen om door te stromen. In 2025 zijn 6 collega’s intern doorgegroeid.

Gelijke kansen en gelijke beloning

In 2025 hebben we actief aandacht besteed aan gelijke kansen en gelijke beloning. Hoewel wij op basis van onze omvang (nog) niet wettelijk verplicht zijn om uitgebreide rapportages over beloningsverschillen op te stellen, hebben we ervoor gekozen dit wél te onderzoeken.
We hebben een interne analyse uitgevoerd op onze loongegevens, waarbij we hebben gekeken naar mogelijke verschillen in beloning tussen medewerkers in vergelijkbare functies en salarisschalen. De uitkomsten en bijzonderheden zijn besproken, waarbij voorkomende verschillen goed verklaarbaar bleken.

De wet DBA

Per 1 januari 2025 is het handhavingsmoratorium op de Wet DBA beëindigd. In aanloop hiernaartoe en in de periode daarna hebben wij de relevante wet- en regelgeving, jurisprudentie en handhavingsontwikkelingen gevolgd.
Op basis hiervan is de inzet van externe inhuur bij Elan Wonen opnieuw beoordeeld op risico’s ten aanzien van schijnzelfstandigheid. Ook is een praktische leidraad opgesteld voor leidinggevenden ter ondersteuning bij de afwegingen rondom inhuur van derden.
Met deze maatregelen beogen wij fiscale en arbeidsrechtelijke risico’s te beheersen. De ontwikkelingen en handhavingspraktijk worden in 2026 actief gemonitord, waarbij indien nodig aanvullende maatregelen worden getroffen.

Overleg en samenwerking met de Ondernemingsraad

Ook in 2025 spraken de directeur-bestuurder en de OR elkaar elke drie weken. Dit waren om de beurt formele en informele overleggen. De OR geeft aan de samenwerking met de directeur-bestuurder te waarderen. OR en bestuurder weten elkaar te vinden en luisteren over en weer goed naar elkaars standpunten. Vaste agendapunten zijn organisatieontwikkeling, integriteit en HRM (vacatures en Arbo). Thema’s waar de OR verder het afgelopen jaar bij betrokken is geweest zijn onder meer een update van het stagebeleid, de thuiswerkregeling, de vergoeding beeldschermbril, de regeling bijzondere momenten en het samenvoegen van het agressieprotocol en het protocol ongewenst gedrag in een protocol Grensoverschrijdend Gedrag.

Integriteit

Nieuwe medewerkers ontvangen bij het aangaan van het arbeidscontract de Code Integriteit en tekenen voor gezien en akkoord met de inhoud. Gedurende het jaar, bijvoorbeeld ook bij de maandstart, borgt de bestuurder dat er blijvende aandacht voor het onderwerp Integriteit is. In samenspraak met de bestuurssecretaris tevens compliance officer en de integriteitsambassadeurs worden ook organisatie brede bijeenkomsten georganiseerd. Begin van het jaar hebben alle medewerkers kunnen genieten van een onderhoudende show van een illusionist waarin het thema integriteit vanuit verschillende kanten werd belicht.

Uit het jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon komt naar voren dat er in 2025 twee meldingen zijn gedaan bij de externe vertrouwenspersoon van Elan Wonen. In 2024 was dit ook twee keer. Onder het woord meldingen valt elk traject dat een vertrouwenspersoon ingaat met een medewerker. Hieruit volgt dat een melding bij de vertrouwenspersoon over een bepaald onderwerp niet wil zeggen dat er een formeel traject door de organisatie is opgestart.
Bij beide meldingen is de vertrouwenspersoon op de achtergrond gebleven en heeft de melders ondersteund in het zelf intern bespreekbaar te maken en op te lossen. De contacten met de vertrouwenspersoon hebben niet geleid tot formele meldingen.

Medewerkers voelen zich, volgens de vertrouwenspersoon, binnen de organisatie veilig genoeg om hun melding niet alleen bij de vertrouwenspersoon neer te leggen, maar ook bij leidinggevenden. Men heeft de vertrouwenspersoon gebruikt om mee te sparren en opties door te nemen die er zijn om het op te lossen.

Er zijn geen meldingen vanwege de Regeling Melding Misstanden, ook wel bekend als de klokkenluidersregeling, gedaan. Naast deze regeling is voor de overzichtelijkheid in 2025 een vereenvoudigde versie in B1taal en een infographic gemaakt.

Privacy

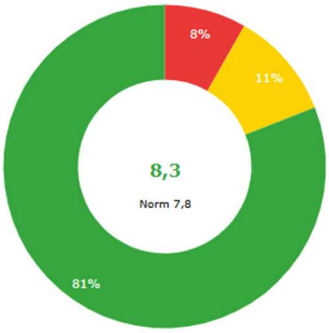
Privacy is ook een belangrijk thema binnen Elan en in beeld is gebracht hoe we de AVG-kaders blijvend kunnen laten aansluiten op onze werkprocessen. Om dit te borgen is een AVG-werkgroep onder leiding van de bestuurssecretaris tevens privacy officer geïnstalleerd. Deze werkgroep is betrokken bij alle relevante AVG-documenten en het AVG-bewustwordingsprogramma.

Dienstverlening: Ambities

In het ondernemingsplan 2022 – 2026 komt het belang van inzicht in klantwaardering naar voren. Blije bewoners zijn samen met betrokken medewerkers het fundament van ons huidige ondernemingsplan. In het ondernemingsplan is dit zo geformuleerd: "*Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening en het onderhoud. Zij ervaren verbetering in de persoonlijke communicatie met en door Elan Wonen. Dit zien we terug in de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen*."

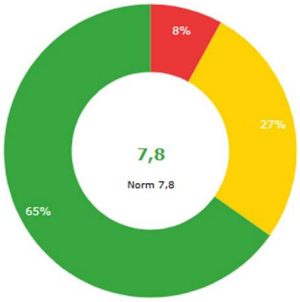
Klantwaardering

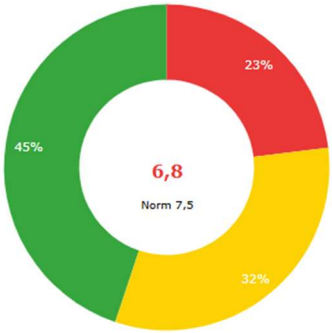
Vanaf 2022 meten we onze klantwaardering doorlopend met Inceptivize. In totaal hebben 1.298 bewoners deelgenomen aan een onderzoek met betrekking tot één van de drie voor de klantwaardering meest bepalende klantprocessen: reparatieonderhoud, een nieuwe woning betrekken en een woning verlaten. Over het algemeen zijn wij tevreden over de resultaten. Wij bellen de bewoners als er bij de openvragen zaken vermeld worden. Dit om onze dienstverlening te verbeteren en mogelijk onze processen aan te passen indien dat van toepassing kan zijn.



Reparatieonderhoud (1.108 deelnemers)
De gemiddelde score voor reparatieonderhoud kwam uit op een 8,3 (2024 8,1). Deze goede score komt onder meer omdat de monteurs over het algemeen op de afgesproken tijd komen.
Ook de kwaliteit van de reparaties wordt als goed ervaren, zowel eigen onderhoudsdienst en aannemers.

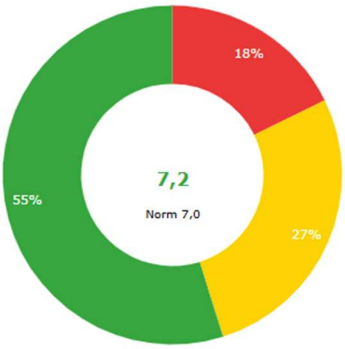
Woning betrekken (112 deelnemers)
Nieuwe huurders geven een gemiddeld rapportcijfer van 7,8 (2024: 7,5). Nieuwe huurders zijn zeer tevreden over de woonadvertentie en het contact met de medewerker van Elan Wonen. Dit wordt als zeer prettig ervaren. Er ligt een kans om duidelijker te omschrijven hoe de woning wordt opgeleverd. Voor veel mensen is dit onduidelijk geweest. Ook was de woning op de dag van de sleuteloverdracht niet altijd schoon. Met de aannemers zijn hier gesprekken over gevoerd en hier zijn al de nodige acties op gekomen. Samen met het opleverniveau is dit de belangrijkste uitdaging- en voorwaarde- om dit cijfer nog meer omhoog te krijgen.



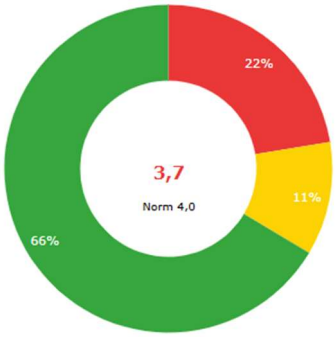


Woning verlaten (78 deelnemers)
Het gemiddelde rapportcijfer kwam uit op een gemiddelde van 6,8 (2024: 6,8). Begin 2025 hebben we een folder bijgevoegd waar we mensen hebben geïnformeerd over het verlaten van de woning. Veel mensen vinden de folder duidelijk, maar het viel soms ook rauw op hun dak: zeker als ze de prijzen van de herstelwerkzaamheden lezen. Ook vindt de bezichtiging nu in de huurperiode plaats. Dit zodat de vertrekkend huurder makkelijker spullen ter overname aan kan bieden aan de nieuwe huurder. Dit wordt gewaardeerd, maar tegelijkertijd zien we in de reacties terug dat vertrekkend huurders soms de planning wat hekelen omdat het vrij krap op elkaar is ingepland. De medewerkers van Elan Wonen worden gewaardeerd. Ze worden klantgericht, serieus en vriendelijk genoemd. Als kans wordt er genoemd dat Elan Wonen dezelfde woonmakelaar kan laten komen voor de voor- en eindinspectie. Dit is iets wat afgelopen jaar wat minder is gebeurd, doordat er verschillende collega's zijn vertrokken of met verlof zijn gegaan.

Planmatig onderhoud (62 deelnemers)
In 2025 heeft Elan op diverse complexen planmatige werkzaamheden uitgevoerd, waaronder schilderwerk, dak vervanging en andere onderhoudswerkzaamheden. Uit de enquêtes komt naar voren dat de communicatie daarbij regelmatig als aandachtspunt wordt genoemd. We zien echter dat Elan dit inmiddels goed heeft opgepakt: voorafgaand aan de werkzaamheden wordt nu standaard een nieuwsbrief verstuurd met daarin de contactpersonen van de betrokken bedrijven en van Elan Wonen. Het proces ten aanzien van het meten van klanttevredenheid hebben wij veranderd waardoor wij nu na oplevering direct alle bewoners benaderen. Wij hopen hierdoor meer response te krijgen en meer inzicht in de uitvoering van de werkzaamheden.



KCC contact (268 deelnemers)
De score van 3,7 (op een schaal van 5) is op zich een goed resultaat (in 2024 was dit 3,6), maar nog niet op het gewenste niveau. Deze informatie heeft betrekking op de telefonische meldingen en niet op de contacten aan de balie. In de ochtend is de woonwinkel geopend; in de middag ontvangen wij bezoekers uitsluitend op afspraak. Wanneer er toch iemand onaangekondigd voor de deur staat, doen wij in principe wel open om de bewoner verder te helpen. Vanaf augustus 2026 is de woonwinkel de gehele dag geopend. De gemiddelde wachttijden aan de telefoon laten een dalende trend zien. Tijdens piekmomenten blijft het echter uitdagend om alle meldingen direct af te handelen. Om bewoners beter te bedienen, is inmiddels ook WhatsApp beschikbaar als extra contactkanaal via Elan. We zien dat het gebruik hiervan gestaag toeneemt. Bij de afdeling Service was de bezetting enige tijd minimaal, wat incidenteel leidde tot langere wachttijden. De bezetting is inmiddels weer op orde, waardoor de bereikbaarheid is gestabiliseerd. In 2026 stappen we over op een nieuwe telefoniecentrale. We verwachten dat deze overstap bijdraagt aan een verdere verbetering van onze bereikbaarheid. Daarnaast gaan we ervan uit dat bewoners steeds vaker gebruik zullen maken van alternatieve communicatiekanalen, zoals WhatsApp en andere digitale middelen. Dit vraagt ook om een andere aanpak van het team KCC.



Huurdersportaal, klantvolgsysteem en website
Met de implementatie van het nieuwe huurdersportaal, het klantvolgsysteem en de website in 2023 hebben we een mooie stap gemaakt naar digitale zelfredzaamheid van onze huurders. Een reparatieverzoek indienen, het serviceabonnement aanvragen, of het eigen dossier inzien, het kan allemaal 24/7 digitaal. Het proces van nieuwe verhuringen kan met het nieuwe klantvolgsysteem volledig digitaal plaatsvinden. Dit levert veel voordelen op voor zowel huurders als medewerkers. Dit is in 2024 geoptimaliseerd en in 2025 is het huurdersportaal verder gepromoot opdat meer huurders hier gebruik van gaan maken. Ook hebben we in 2025 WhatsApp hierbij toegevoegd. Dit geeft huurders nog een communicatiekanaal die men 24/7 kan gebruiken.

Klachten en geschillen
Elan Wonen werkt hard aan het tevredenstellen van haar huurders. Dat lukt niet altijd en huurders zijn niet altijd even tevreden over de woning of over onze dienstverlening. We vragen onze huurders het ons te laten weten als ze teleurgesteld zijn in onze dienstverlening en proberen waar mogelijk tot een passende oplossing te komen. Een klacht wordt afgehandeld via onze interne klachtenprocedure en bij binnenkomst van een klacht is de regel dat binnen 3 werkdagen contact gezocht wordt met klager.

In 2025 zijn 197 klachten binnengekomen welke allemaal adequaat zijn opgepakt en vrijwel allemaal in 2025 afgewikkeld. Klachten worden gecodeerd waardoor inzage is welk type klachten in welke mate binnenkomen. In samenspraak met de bestuurssecretaris tevens proceseigenaar van het klachtmanagement is bekeken of de verzamelde gegevens aanleiding geven om processen aan te passen. Hiervan is geen sprake. Wel zijn nadere afspraken met een aannemer gemaakt om de dienstverlening richting huurders te verbeteren.

Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van een klacht kan zij/hij zich wenden tot de Regionale Geschillencommissie voor een onafhankelijke beoordeling. In 2025 zijn door zeven huurders klachten bij de Regionale Geschillencommissie ingediend. Vier klachten waren wonen gerelateerd en drie vastgoed gerelateerd. Drie van de zeven klachten zijn niet in behandeling genomen omdat de interne klachtenprocedure nog niet doorlopen was. Tijdens de interne klachtenprocedure zijn deze klachten afgehandeld. Van de 4 klachten die resteerden is één klacht is ongegrond verklaard, één gegrond en één deels ongegrond, deels gegrond. Tot slot ligt één klacht nog ter beoordeling voor bij de commissie.

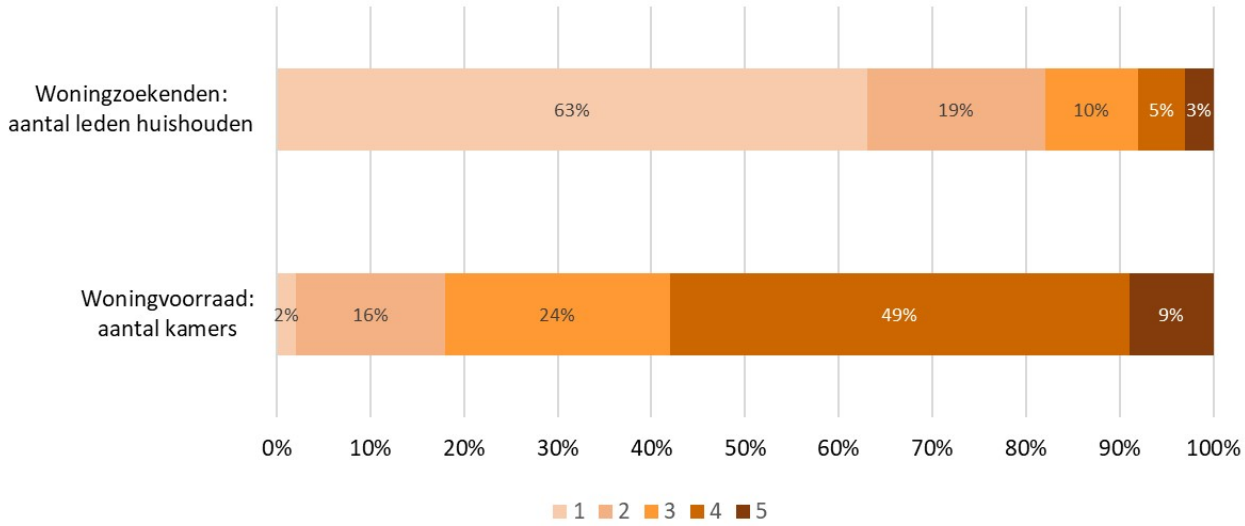
Een huurder die het niet eens is met de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de servicekosten of met het onderhoud van de woning, kan een procedure bij de Huurcommissie starten. In 2025 zijn 17 verzoekschriften ingediend. Tien hiervan gingen over de huurprijs, één over de servicekosten, vijf over onderhoud en één klacht betrof een overlastzaak. Drie verzoekschriften zijn door huurder ingetrokken. In twee gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld. De overige zaken zijn ongegrond verklaard. Eén huurder heeft bezwaar aangetekend tegen de ongegrondverklaring. Deze zaak loopt nog.

STENEN: EEN KWALITATIEF GOEDE WONINGVOORRAAD EN NIEUWBOUW MET MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Onze doelstelling ten aanzien van nieuwbouw verbreedt zich van het aanpakken van het tekort aan sociale huurwoningen in ons werkgebied naar belangrijke aanjager van maatschappelijke meerwaarde. We kijken goed naar de directe omgeving van de nieuwe woningen en spelen in op de lokale behoefte. In de ene buurt kan dat resulteren in extra inzet op het stimuleren van ontmoeting, op een andere plek kan er meer behoefte zijn aan maatregelen om hittestress of wateroverlast te voorkomen. Van de bestaande woningvoorraad borgen we de kwaliteit.

Sociale huurwoningen: vraag versus aanbod

In de portefeuillestrategie 2023-2030 is zichtbaar gemaakt dat de vraag naar sociale huurwoningen voor het overgrote deel komt vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. De vraag is in veel mindere mate afkomstig vanuit huishoudens van drie of meer personen, terwijl het aantal woningen dat geschikt is voor de deze huishoudens juist erg groot is. De volgende figuur toont de verdeling van vraag en aanbod naar huishoudgrootte waarbij zichtbaar wordt dat de grootte vanuit eenpersoonshuishoudens niet aansluit op de beperkte hoeveelheid woningen met 1 of 2 kamers (18%).
Aangezien kleine huishoudens ook in grote woningen kunnen wonen is er geen direct probleem. Wel laat het zien dat het wenselijk is om in de nieuwbouw met name kleine woningen toe te voegen.



Ontwikkeling woningportefeuille

De volgende tabel toont het verloop van de woningportefeuille per gemeente in 2025.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
Stand begin 2025	7.004	5.264	1.740
A Opgeleverde nieuwe woningen	3	3	-
B Sloop	-	-	-
C Verkocht aan particulieren	-5	-1	-4
Stand eind 2025	7.002	5.266	1.736

A Opgeleverde nieuwe woningen
In 2025 is een bedrijfsruimte omgebouwd naar 3 sociale huurwoningen.

B Sloop
Er zijn in 2025 zijn er geen woningen onttrokken door sloop.

C Verkoop aan particulieren
Elan Wonen heeft bijna 200 woningen aangemerkt voor verkoop. Deze woningen worden pas verkocht nadat een huidige huurder op eigen initiatief de huur heeft opgezegd. In 2025 heeft Elan Wonen op deze wijze 5 woningen verkocht (2024: 14). De gemiddelde verkoopopbrengst van deze woningen was ruim € 500.000 per woning.

Nieuwbouwontwikkelingen

Sinds de gemeente Haarlem in 2018 bij nieuwbouwontwikkelingen een percentage sociale huur verplicht stelt (50% westkant, 40% oostkant) komen ontwikkelaars bij nieuwbouwontwikkelingen steeds vaker naar corporaties toe. Als gevolg hiervan zijn er in Haarlem in 2025 drie projecten in ontwikkeling waar Elan Wonen woningen uitneemt: High Five (114), Stephensonstraat (68) en Schoterkwartier (53).

In het ondernemingsplan staat de doelstelling opgenomen om 1.000 nieuwbouwwoningen te realiseren in de periode 2022-2030. In 2025 zijn hiervan in totaal 201 woningen ontwikkeld en 411 woningen in ontwikkeling. Er zijn 64 woningen waarvan de bouw naar verwachting in 2026 start. Dat betekent dat, om onze doelstelling voor de realisatie van 1.000 woningen in 2030 te bereiken, we nog 324 extra nieuwbouwwoningen moeten realiseren. Er zijn verschillende projecten in voorbereiding en daarnaast hebben we nog een forse plancapaciteit met zachtere locaties. De plancapaciteit is fors hoger dan deze 324 woningen.

Projecten in aanbouw

In 2025 zijn de onderstaande projecten in aanbouw.

Stephensonstraat in Haarlem
Aan de Stephensonstraat komt een gevarieerde ontwikkeling met voorzieningen en woningen in verschillende segmenten. Elan Wonen neemt hier 68 appartementen uit.

Schoterkwartier in Haarlem
AM realiseert aan het Spaarne stadwoningen, eengezinswoningen en een woontoren van 17 verdiepingen. Elan Wonen neemt 53 sociale huurwoningen in de woontoren uit.

Zuidstrook Schalkwijk in Haarlem
In Schalkwijk Centrum fase 2 neemt Elan Wonen 114 woningen uit in het bouwproject High Five.

Project Pasteur in Haarlem
In 2025 is de bouw gestart van 155 nieuwe sociale huurwoningen en 24 middenhuurwoningen van modulaire houtbouw aan de Louis Pasteurstraat en de Roordastraat. Ook komt het nieuwe kantoor in het pand. Op de locatie stonden eerder drie complexen met 84 woningen.

De Koepel in Haarlem
Aan de rand van de voormalige gevangenis De Koepel in Haarlem Oost gaat Elan Wonen 96 sociale huurwoningen realiseren. Voor dit project is in voorgaande jaren een intensief participatietraject doorlopen met buurtbewoners en hebben we veel overleg gehad met de gemeente, HBB en DUWO over financiering van de parkeergarage die de woningbouwontwikkeling mogelijk moet maken. Samen met DUWO is hiervoor een gemeentelijke subsidie aangevraagd en toegekend. Eind 2025 is gestart met de eerste werkzaamheden aan het project.

Projecten in voorbereiding

Orionweg 400
Elan Wonen is voornemens om 65 sociale huurwoningen aan de Orionweg 400 uit te nemen van Hoorne Vastgoed. De woningen maken onderdeel uit van een grotere ontwikkeling met tevens vrijesectorwoningen, commerciële ruimten en een parkeergarage. In 2025 is weinig beweging geweest in de plannen.

Schipholweg 1 in Haarlem
Op de hoek van de Schipholweg bij het Spaarne is HBB Groep voornemens een toren te realiseren met woningen, kantoren en voorzieningen. Naast de toren komt een houten gebouw met 64 sociale appartementen voor Elan Wonen die op de locatie van de huidige duplexwoningen van ons aan de Hamelinkstraat worden gerealiseerd. Vanwege een bezwaar op de omgevingsvergunning kon in 2025 niet gestart worden met de bouw. Dit bezwaar is eind 2025 ingetrokken waardoor de vergunning onherroepelijk is en in 2026 gestart kan worden met de sloop en nieuwbouw.

Talmastraat/Kadijk
Aan de Talmastraat en Kadijk in Heemstede heeft Elan Wonen 48 sociale huurwoningen. De woningen zijn constructief slecht en moeten verduurzaamd worden. Samen met de bewoners zijn varianten in beeld gebracht en is aan het bestuur geadviseerd tot sloop-nieuwbouw. In 2025 zijn verschillende varianten uitgewerkt.

Kerklaan
In 2024 sloot Elan Wonen met de gemeente Heemstede een intentieovereenkomst voor de bouw van sociale huurwoningen op de locatie van het voormalige politiekantoor aan de Kerklaan. In 2025 werkten we samen met de gemeente aan het vormgeven van de kaders.

IJsbaanterrein
Om vorm te geven aan de ambitie van de ongedeelde stad hebben de gemeente Haarlem en Elan Wonen afgesproken dat we twee braakliggende kavels in Meerwijk verkopen voor de realisatie van marktwoningen en in ruil hiervoor grondpositie krijgen aan de westkant van de stad. Het IJsbaanterrein is een van deze locaties. In 2025 hebben we onder andere geluids- en trillingsonderzoek uitgevoerd en de parkeer- en bebouwingsmogelijkheden in beeld gebracht.

Gestopte projecten

Elan Wonen heeft een grote nieuwbouwportefeuille in ontwikkeling. Tijdens de voorbereidingsfase blijven we continu scherp of de ontwikkeling voldoende past bij onze portefeuille en onze financiële mogelijkheden. De meeste projecten gaan door, maar soms blijkt het verstandiger om een ontwikkeling te staken. Doordat zowel in Haarlem als in Heemstede bij nieuwbouwontwikkelingen een minimaal percentage sociale huurwoningen wordt geëist en de kansen op uitnameprojecten daardoor fors zijn, vergroot dit de mogelijkheden om kritisch te kijken naar onze locaties.

Kennemerduin in Heemstede
Elan Wonen kocht in 2017 het woonzorgcomplex Kennemerduin aan van Ymere met als doelstelling om deze enkele jaren te verhuren en daarna zowel zorgwoningen als sociale- en middenhuurwoningen te realiseren. De omvang en de ligging van de locatie maken het project uniek, maar ook risicovol. In 2025 zijn wij gestart met het verkennen van de verkoop van het complex. De verwachting is dat de verkoop zal geschieden in 2026.

Hamelinkschool
Op de locatie van de Hamelinkschool hebben we de mogelijkheden onderzocht voor de nieuwbouw van een school in combinatie met woningen. Tijdens de zoektocht bleek de locatie te klein om zowel een kwalitatief goede school als woningen te realiseren. Omdat Elan Wonen de realisatie van een goed schoolgebouw belangrijk vindt voor de buurt, hebben we afscheid genomen van onze positie en deze verkocht aan de gemeente.

Kwaliteit en onderhoud

Door tijdig en gepland onderhoud aan onze woningen, de technische installaties van gebouwen en de algemene ruimtes, houden we de kwaliteit van het vastgoed op peil. Bij ieder type onderhoud zoeken we de optimale balans tussen prijs, kwaliteit en wensen van de klant.

Planmatig en grootonderhoud

Door gepland onderhoud op basis van conditiemetingen wordt het vastgoed op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden. Periodiek is een grotere inspanning nodig om woningen voor langere tijd te kunnen blijven exploiteren en daarmee te voorzien in de woonbehoefte en het woongenot van huurders. Zowel bij planmatig als grootonderhoud hebben we aandacht voor gezondheid, veiligheid en energetische kwaliteit. Zo realiseren we tijdens planmatig en grootonderhoud energetische verbeteringen, waarbij we nadrukkelijk rekening houden met een gezond binnenklimaat.

In 2025 werd het planmatig onderhoud beoordeeld met een 7,2. Dit cijfer is een gemiddelde van bijna 62 ingevulde enquêtes.

Beter zicht op conditiescores woningvoorraad

In 2025 zijn we verdergegaan met het uitvoeren van de NEN2767 conditiemetingen door RaderAdvies en Dakbestek. Alle complexen zijn in 2022, 2023 en 2024 geïnventariseerd en dit was het eerste jaar om van een derde van bezit een nieuwe score op te nemen. Ook zijn de voorbereidingen gestart om naast de bouwkundige elementen ook de installaties toe te voegen aan Vastware.
Om meer grip te krijgen op de uitgaven en de staat van ons vastgoed en de daaraan gekoppelde werkzaamheden hebben we twee medewerkers ingehuurd (een schilderwerk/gevel adviseur en een installatie adviseur). Dit werpt nu al ze vruchten af. De inhoud wordt nu beter gecontroleerd en de nut en noodzaak om te vervangen wordt per project scherp heroverwogen.

Woningverbeteringen - projectmatige aanpak

Instemming bewoners

Elan Wonen vraagt de instemming van bewoners voorafgaand aan woningverbeteringen. Samen met bewoners proberen we een plan te maken waarmee minimaal 70% van de bewoners kan instemmen. Voorheen was bij het behalen van die 70% instemming de koppeling tussen te nemen isolatiemaatregelen en maandelijkse huurverhoging een struikelblok. Deze koppeling is in 2023 afgeschaft. Hierdoor wordt er bij verduurzaming geen huurverhoging meer doorgevoerd. Helaas heeft dit niet het gewenste effect op de instemming. Elan Wonen heeft veel oudere bewoners die vooral opzien tegen de overlast.

Provinciënwijk fase 1 in Heemstede

Het complex Provinciënwijk in Heemstede bestaat uit totaal 306 woningen verdeeld over 5 galerijflats. In 2025 is gestart met de verduurzaming van het eerste blok. De kopgevels en galerijen zijn geïsoleerd en de collectieve gasinstallatie is vervangen voor een warmtepomp. In 2026 wordt het eerste blok opgeleverd wanneer de installatie goed werkt en wordt er gestart met voorbereidingen voor de warmtepompen bij de overige blokken en daar waar nodig wordt isolatie aangebracht.

Haemstedeplein e.o. in Heemstede

In 2023 is aannemer Horsman & Co uit Lisse gestart met de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden. Bij alle woningen is het glas vervangen door HR++ glas, er zijn nieuwe ventilatieroosters geplaatst, houtwerk is geschilderd en het metselwerk is hersteld.
Een groot deel van de woningen is van binnenuit geïsoleerd en voorzien van mechanische ventilatie. Oude badkamers, toiletten en keukens zijn vervangen en de brandveiligheid is verbeterd. In 2025 is het project opgeleverd. Er zijn 19 van de 69 woningen die geen medewerking hebben verleend aan de isolatiewerkzaamheden van binnenuit. De klanttevredenheid is zeer goed beoordeeld. De aannemer kreeg een gemiddelde van een 8 voor het project.

Thorbeckelaan e.o. Heemstede
Het project Thorbeckelaan en omstreken bestaat uit 4 complexen met in totaal 231 eengezinswoningen. De werkzaamheden zijn gericht op verduurzaming door het isoleren van de spouwmuur, binnenzijde dak en de gevelbeplating. Er is tevens een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht, bestond de optie voor het plaatsen van zonnepanelen en de mogelijkheid om elektrisch te koken. Daarnaast zijn de badkamers, keukens en toiletten vervangen die aan vervanging toe waren. De uitvoering was in handen van Coen Hagedoorn Bouw. Het project is eind 2025 opgeleverd.

Mutatie- en dagelijks onderhoud

In 2023 zijn we met onze contractspartijen voor mutatie- en dagelijks onderhoud (Toekomstgroep en Kernbouw) gestart volgens de nieuwe contractafspraken. In het mutatieproces is het vooral belangrijk om afspraken goed na te komen. Elan Wonen dient zich te houden aan de afgesproken normen voor de tijd tussen opzegging huurder en voorinspectie en de contractspartijen dienen zich beter aan de opleverdatums te houden.

De samenwerking tussen verhuurmakelaar en mutatieopzichter is dit jaar een stuk verbeterd en het wekelijks overleg heeft hier goed in bijgedragen. Iedere week zitten de teamleider Onderhoud en de teamleider Verhuur bij elkaar om de voortgang en de knelpunten te bespreken.

De verbeteringen hebben inmiddels zijn vruchten afgeworpen. De kwaliteit gaat omhoog en de afspraken en deadlines worden steeds beter gerealiseerd. Het proces van dagelijks onderhoud gaat goed. De aangescherpte afspraken zijn voor alle partijen duidelijk. De afgesproken basiskwaliteit en het Elan Wonen beleid vragen aandacht. Dit in combinatie met het ontbreken van complexbeheersplannen zorgen ervoor dat er soms verkeerde keuzes worden gemaakt. Volgend jaar moet dit aanzienlijk verbeteren om de volgende stap te kunnen maken.

Huurder gestuurd onderhoud (BKT’s)

Huurder gestuurd onderhoud (vervangen BKT’s: badkamer, keuken, toilet) is in 2023 met een andere aanpak begonnen. Het huidige Elan Wonen beleid geeft aan dat keukens, badkamer en toiletten pas worden vervangen als ze 30 jaar oud zijn. De BKT’s zijn over het algemeen eerder aan vervanging toe. We renoveren nu alleen nog op individueel niveau bij hevige lekkages of wanneer deze de gebruiksduur is gepasseerd, onder de basiskwaliteit is en er geen complexmatige renovatie in de nabije toekomst is gepland. Daar waar we al gaan renoveren worden BKT’s zoveel mogelijk complexmatig vervangen.

CEMENT: STIMULEREN VAN ONDERLING CONTACT EN LEEFBAARHEID IN WIJKEN

De bewoners en gebruikers van een gebied vormen samen het ‘cement’ dat de ‘stenen’ van de gebouwde omgeving bij elkaar houdt. Een klein stukje samenleving op wijk- buurt-, of complexniveau. Dit ‘cement’ vormt niet automatisch in al onze wijken, buurten en complexen een samenhangend geheel. Een steeds grotere groep van onze bewoners kampt met fysieke of psychische beperkingen, met schulden of met sociale problemen. Zij zijn onvoldoende zelfredzaam en kunnen vaak ook geen beroep doen op hun buren.

Daarom gaat Elan Wonen het onderling contact tussen bewoners stimuleren in buurten waarin we actief zijn. Hiernaast dragen we bij aan de kansengelijkheid van bewoners. We zetten in op het versterken van wijken door leefbaarheid hoog op de agenda te zetten. We bestrijden woonfraude en woonoverlast, we stimuleren bewonersparticipatie en we hebben aandacht voor bijzondere doelgroepen.

Leefbaarheidsstrategie

De leefbaarheidsstrategie die in 2023 is vastgesteld geeft aan welke thema’s Elan Wonen van belang vindt in het brede leefbaarheidsdomein. Per thema staat benoemd wat onze rol is en welke strategische keuzes we maken. Hiermee geven we richting en ruimte aan de medewerkers zodat zij hun werk goed kunnen uitvoeren. Tegelijkertijd hebben we ook houvast in de gesprekken met stakeholders van buiten de organisatie. Het verbeteren van de leefbaarheid kunnen we immers niet alleen. In 2025 is de leefbaarheidsstrategie benut voor het schrijven van de gebiedsvisie Haarlem-Oost. In 2026 zullen de gebiedsvisies voor de overige wijken volgen. Daarnaast zijn diverse keuzes uit de strategie tot uitvoering gekomen. Denk aan de uitrol van *toewijzen op motivatie* in het Hof van Leijh, experimenten met huurdifferentiatie, de realisatie van sociale voorzieningen in de plint van de Generaal Spoorlaan en bij Hof van Clovis en het trainen van onze medewerkers in problematiek *signaleren achter de voordeur*.

HIRA

Eind 2024 heeft Elan Wonen deelgenomen aan het HIRA-onderzoek. Dit is een groot, tweejaarlijks bewonersonderzoek die inzicht geeft in de woonervaring van onze huurders. Onderwerpen die onder meer aan bod kwamen waren samenleven, betaalbaarheid, verhuiswensen, duurzaamheid, overlast, en veiligheid. De resultaten zijn in 2025 binnengekomen en verwerkt tot een dashboard en rapport. De data uit dit onderzoek worden ander andere verwerkt in de gebiedsvisies, ingezet bij planmatig onderhoud en gebruikt voor input van het digitaal bewonerspanel. In 2026 wordt dit onderzoek weer uitgevoerd en verwachten we de resultaten in 2027. In de toekomst geeft ons dit dus de mogelijkheid om trends waar te nemen.

Implementatie Groenbeleid

Ook dit jaar heeft Elan Wonen gewerkt aan de implementatie van het groenbeleid. Zo worden tuinen bij mutatie voortaan 50% onverhard opgeleverd en is er een folder gemaakt voor nieuwe huurders die een woning met een tuin huren waarin regels en tips worden gedeeld. Ook zijn er flyers gemaakt om mensen op weg te helpen om te vergroenen (balkon en tuin). Tot slot is gestart met de realisatie van een uitleenpunt tuingereedschap voor huurders en de implementatie van de basistuin. Deze gaan begin 2026 van start.

De ongedeelde stad

De gemeente Haarlem zet al een aantal jaren in op een ongedeelde stad. In Haarlem is dit vertaald in een stad waarin zowel in de westkant als aan de oostkant van de stad sociale huurwoningen zijn te vinden. Momenteel zijn er vooral sociale huurwoningen aan de oostzijde van de stad. In 2025 is gebouwd aan de uitnameprojecten Schoterkwartier en Stephensonstraat waarbij tezamen 118 woningen aan de westzijde van het Spaarne in de portefeuille kunnen worden toegevoegd. Bij de IJsbaanlaan hebben we meerdere onderzoeken laten uitvoeren en zijn we met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling van circa 40 woningen.

De ongedeelde stad betekent niet alleen meer sociaal aan de westzijde van het Spaarne, maar ook meer duurdere woningen aan de oostkant. In 2025 hebben we onze kavels Baden Powell en Thomas More in Meerwijk verkocht aan ontwikkelaars die hier marktwoningen gaan realiseren.

Samenwerking

In de prestatieafspraken van zowel Haarlem als Heemstede komt leefbaarheid aan bod. Hierin streven we naar een gebiedsgerichte, nauwe samenwerking.

Deze gebiedsgerichte aanpak krijgt in Haarlem onder andere vorm in de Integrale wijkaanpak in Meerwijk en in Delftwijk waar we gezamenlijk met gemeente, Buurts, Ymere en Pré Wonen aan werken. De Integrale wijkaanpak in Delftwijk is vastgesteld en zat in 2025 in de uitvoeringsfase. De Integrale wijkaanpak Meerwijk bevond zich nog in de opstartfase. In 2025 is een analyse uitgevoerd door een extern bureau waarbij de urgentie van de opgave is benadrukt. Daarnaast is een programmamanager aangesteld namens de verschillende partijen die leiding gaat geven aan het gezamenlijk formuleren van een programma in 2026.

In Haarlem hebben we in 2025 gewerkt aan prestatieafspraken rondom het opstellen van gebiedsvisies, het uitvoeren van groenbeleid en de ontwikkeling van een instrument om leefbaarheid te monitoren (dankzij het HIRA). Hier wordt het komende jaar verder aan gewerkt. Er is vanuit de gemeente Haarlem een werkgroep Woonoverlast gestart met als doel tot een adequate aanpak op (complexe) woonoverlast te komen. Elan Wonen is vanuit de corporaties vertegenwoordiger geweest in de werkgroep. Het document Aanpak Woonoverlast 2025 is opgesteld en in 2026 zal een evaluatie plaatsvinden.

In Heemstede hebben we dit jaar gewerkt aan prestatieafspraken rondom de samenwerking met WIJ-Heemstede, deelname aan de Sociale Coalitie Heemstede, het Overlastspreekuur en een Wijkschouw in de Indische buurt. Ook is gewerkt aan het realiseren van korte lijntjes tussen corporaties, zorg en zijn afspraken gemaakt rondom het thema veiligheid en illegale bouwsels.

Hiernaast werken de sociaal wijkbeheerders en wijkregisseurs gedurende het jaar aan de samenwerking met stakeholders in de wijk.

Wijkbeheer en wijkregie

De wijkregisseur werkt nauw samen met de sociaal wijkbeheerder. De sociaal wijkbeheerder signaleert problematiek in de wijk of achter de voordeur, start een vooronderzoek, verwijst en maakt afspraken. De wijkregisseur is aan zet bij complexe, terugkerende overlast of wanneer er een zorgcomponent aanwezig is. De wijkregisseur en sociaal wijkbeheerder werken samen in de bestrijding van overlast, bij het aanjagen van participatie, het stimuleren van ontmoeting en het maken en uitvoeren van plannen ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk.

Voor wijkregie zijn dit jaar drie leefbaarheidssessies gehouden om de leefbaarheidsstrategie goed onder de aandacht te brengen. De sessies waren onderverdeeld in de inclusieve wijk, de groene & gezonde wijk en de veilige wijk. De wijkregisseurs hebben per thema verschillende handvatten meegekregen voor input van de wijkplannen.

In 2025 hebben de sociaal wijkbeheerders en wijkregisseurs in Haarlem Oost en Schalkwijk in buddy vorm uitvoering aan hun werk gegeven. Er zijn per wijk twee wijkregisseurs en twee sociaal wijkbeheerders werkzaam. Dit werkt heel plezierig en effectief; casuïstiek kan met elkaar gedeeld worden, de medewerkers zijn elkaars achterwacht bij vakantie of ziekte en gezamenlijk op huisbezoek gaan (veiligheid) is gemakkelijker. Bij Wijkregie is Haarlem Noord-West en Heemstede aan elkaar gekoppeld als buddy. Bij Wijkbeheer is Heemstede en Haarlem Schalkwijk aan elkaar gekoppeld en Haarlem Noord-West en Haarlem Oost.

Een greep uit de plannen die in 2025 zijn uitgevoerd: De realisatie van cameratoezicht in een complex om het veiligheidsgevoel te vergroten, boomverlichting in een binnentuin, het gratis beschikbaar stellen van tijdelijke ruimte voor jeugd in Noord, het uitwerken van een buurtagenda in Oost, realiseren van een zachte landing voor Statushouders in Heemstede in samenwerking met de gemeente Heemstede en het opknappen van een binnentuin in Heemstede.

Overlast

Het woongeluk wordt voor een deel bepaald door de buren. Buren ervaren soms overlast van elkaar. Bewoners worden gestimuleerd om hierover samen in gesprek te gaan. Indien bewoners er niet uitkomen, kunnen bewoners kiezen voor buurtbemiddeling door Stichting Meerwaarde. Deze organisatie wordt gefinancierd door corporaties en gemeenten.

In ons CRM systeem zijn in 2025 566 overlastzaken aangemaakt. Hiervan zijn 477 opgelost, 50 ingetrokken en 39 actief. Twintig zaken van de 566 zijn aangemerkt als overlastdossier. Hiervan zijn er momenteel nog 9 actief. Een overlastdossier betekent dat overlast vaak complexer/zwaarder is en een langere doorlooptijd heeft.

Woonfraude

Elan Wonen zet in op woonfraude om meerdere redenen. Vanuit leefbaarheid is het ongewenst dat woningen worden gebruikt voor andere doeleinden dan wonen. Voorbeelden zijn prostitutie of de productie en/of handel van drugs. Daarnaast komt het regelmatig voor dat een woning door de huurder wordt onderverhuurd aan anderen. Wij vinden dit ongewenst, omdat reguliere woningzoekenden hierdoor nog langer moeten wachten op een woning. Door de grote druk op de woningmarkt komt het zelfs voor dat de onderhuurder een aanzienlijk hogere huurprijs betaalt dan de formele huurder. Vanzelfsprekend vinden we ook die situatie onacceptabel.

In 2025 hebben we 81 adressen onderzocht in het kader van woonfraude. Inmiddels zijn 52 dossiers succesvol afgesloten. Dit heeft geresulteerd in de terugvordering van 12 woningen die inmiddels opnieuw zijn verhuurd. Dit is vergelijkbaar met de aantallen van vorig jaar.

Bewonersparticipatie en ontmoeting

Bewoners hebben zelf veel invloed op de leefbaarheid van hun woongebouw en de directe woonomgeving. Elan Wonen staat open voor initiatieven van bewoners en helpt waar mogelijk mee om een idee te verwezenlijken. Aanvragen voor een financiële bijdrage (vanuit het wijkbudget) voor een bewonersinitiatief worden intern beoordeeld. In 2025 zijn 36 aanvragen door bewoners gedaan en deze zijn allemaal goedgekeurd. Er zijn 26 aanvragen gedaan voor groenvoorzieningen, zoals planten, bollen, plantenbakken, tuingereedschap en tuinonderhoud. Drie aanvragen hebben bijgedragen aan de sociale cohesie in een complex (zomerbarbecue, borrel). Zes aanvragen gingen over de uitstraling van een complex (aanschaf tuinmeubilair, kerstverlichting, schoonmaakspullen). Eén aanvraag is gedaan voor het welkom heten van nieuwe bewoners met een aardigheidje en één aanvraag viel in de categorie overig.

Om bewoners die zich met regelmaat inzetten voor hun buurt te bedanken, organiseert Elan Wonen elke 1,5 jaar het Participatiediner in het Van der Valk Hotel. Tijdens deze feestelijke avond zetten we de zogeheten actieve bewoners in het zonnetje, is er een gezellige activiteit en gelegenheid om kennis te maken met andere actieve bewoners en medewerkers van Elan Wonen. Het Participatiediner vond op 3 juli 2025 plaats. In 2026 gaat een werkgroep onderzoeken of het Participatiefeest nog voldoet aan de behoeften van de bewoners en Elan Wonen of dat een andere vorm beter aansluit.

Bijzondere doelgroepen

Elan Wonen huisvest verschillende bijzondere doelgroepen en in Haarlem en Heemstede zijn dan ook verschillende (regionale) regelingen actief. Zoals het Pact voor Uitstroom, Wonen Eerst, huisvesten statushouders, voorrang vitale beroepsgroepen, Ouder worden prettig Wonen, voorrang Wmo-gelijkvloerse woningen.

In 2025 heeft Buurts een grotere rol ingenomen bij de planning en uitwerking van de start- en evaluatiegesprekken voor het PACT voor Uitstroom en Wonen Eerst huurders. Bij het startgesprek is zowel de Wijkregisseur als de Sociaal Wijkbeheerder aanwezig. Elan Wonen heeft voor deze aanpak gekozen met als doel dat de huurder ‘zacht landt’ en dat team Leefbaarheid vanaf de sleuteloverzicht nauw betrokken is.

In 2025 heeft Elan Wonen 4 mensen gehuisvest via de regeling Wonen Eerst. Een woning is een belangrijke basisbehoefte. Het doel van Wonen Eerst is dat mensen eerst een woning krijgen en vervolgens proberen andere knelpunten in hun leven op orde te krijgen. Op deze manier wordt langdurig verblijf in de maatschappelijke opvang voorkomen. Elan Wonen werkt hierin samen met de gemeente Haarlem en collega-corporaties.

In 2025 zijn verschillende intentieverklaringen en samenwerkingsovereenkomsten getekend ten behoeve van aandachtsgroepen en huisvesting. Met Tijdelijk Onder Dak verhuren we in samenwerking met de Regenbooggroep sloopwoningen tijdelijk aan spoedzoekers. In de intentieverklaring Regionaal Actieplan Dakloosheid bundelen zorg, welzijn, wonen en gemeenten hun krachten om dakloosheid te bestrijden. Verder is Elan Wonen de samenwerking aangegaan met Kennemerhart om cliënten van hen te huisvesten nabij het zorgcentrum met het doel het verlenen van zorg te optimaliseren. Ook heeft Elan Wonen een overeenkomst getekend met de gemeente Haarlem, Buurts en RIBW K/AM voor de realisatie van een gemengd wonen project aan de Diakenhuisweg waar cliënten met een ASS (Autisme Spectrum Stoornis) komen te wonen. Tot slot is er een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemstede en Parlan getekend voor het huisvesten van AMV'ers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen).

Tot slot heeft Elan Wonen in 2025 een vrijesectorwoning beschikbaar gesteld voor Stichting Anne-Bo. Deze stichting ondersteunt jonge vrouwen bij huisvesting en studie. Vijf studentes hebben hier onderdak gevonden.

BUITENRUIMTE: DUURZAME EN GEZONDE WOONOMGEVING

Een woning is pas echt een thuis als zowel de binnen- als buitenruimte bijdragen aan het woonplezier. Daarom richten wij ons op een duurzame en gezonde woonomgeving en neemt Elan Wonen verantwoordelijkheid bij het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad. Dit gaat stapsgewijs en de prioriteit ligt de komende jaren bij het uitfaseren van woningen met een lagere energetische kwaliteit. Daarnaast werken wij aan een woonomgeving die de negatieve effecten van klimaatverandering vermindert en is circulariteit in toenemende mate een vanzelfsprekend onderdeel van onze bedrijfsvoering.

Duurzaamheidsstrategie

In het Ondernemingsplan 2022 -2026 neemt duurzaamheid een belangrijkere plaats in dan in het eerdere ondernemingsplan van Elan Wonen. Ook verbreedt de reikwijdte van de verduurzamingsoperatie zich. Waar tot nu toe het verbeteren van de energieprestatie van woningen door middel van isolatie centraal stond, wordt in het nieuwe ondernemingsplan een bredere invulling aan duurzaamheid gegeven:

"Elan Wonen neemt zijn verantwoordelijkheid in het bijdragen aan de vermindering van de opwarming van de aarde. (…) De komende jaren verbreden we onze duurzaamheidsambitie naar het opwekken van duurzame energie, klimaatadaptatie in onze bestaande woningvoorraad en een meer circulaire bedrijfsvoering. Met de verbreding van de duurzaamheidsambitie wordt duurzaamheid een net zo belangrijk onderdeel van onze bedrijfsstrategie als beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid van wijken en wooncomplexen. Bij alles wat we doen, wegen we de belangen van deze vier kerndoelstellingen steeds tegen elkaar af."

Duurzaamheid is dus één van de kerndoelen van Elan Wonen geworden en dit is in 2023 in een strategische uitwerking verder vormgegeven. Daarin zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Bijdragen aan het beperken van de opwarming van de aarde tot maximaal 2 graden, zoals is vastgelegd in het Klimaatakkoord van Parijs. We accepteren dat onze bijdrage op mondiaal en zelfs nationaal niveau miniem is, maar nemen daarmee als maatschappelijke onderneming wel onze verantwoordelijkheid richting komende generaties.
2. Stimuleren dat de bebouwde omgeving van ons werkgebied de gevolgen van klimaatverandering beter opvangen. We verminderen negatieve aspecten als hittestress en wateroverlast.
3. De stadsnatuur in de bebouwde omgeving van ons werkgebied een handje helpen. Zowel ten aanzien van dieren als planten en zowel wat betreft soortenrijkdom als de hoeveelheid (gewenste) planten en dieren die in de gebouwde omgeving te vinden zijn.
4. Verduurzamingsmaatregelen als woningisolatie of het gasvrij verwarmen van woningen zorgen voor lagere of gelijke woonlasten voor bewoners, vergeleken met fossiele warmteoplossingen.
5. Verduurzaming van onze woningen zorgt voor een verbetering van het woongenot van bewoners.

Energietransitie

Elan Wonen draagt op verschillende manieren bij aan het realiseren van deze noodzakelijke energietransitie.

<u>Samenwerking met gemeenten</u>
Vanuit het klimaatakkoord hebben gemeenten de taak om een Warmteprogramma op te stellen. Dit programma geeft aan welke warmteoplossing per gebied kansrijk is en waar de gemeente de komende vijf jaar wil starten om dit samen met betrokkenen verder uit te werken. Het warmteprogramma bouwt voort op de eerdere gemeentelijke transitievisies warmte. Corporaties zijn betrokken bij het Warmteprogramma Haarlem 2026-2030 dat in 2025 is opgesteld. De informatie uit het programma Integraal Programmeren, waarin corporaties, gemeente en netbeheerder gezamenlijk onderzoeken hoe en in welke volgorde wijken het beste van het gas af kunnen, is meegenomen in het Warmteprogramma. In 2025 is tevens de totstandkoming van het Warmteprogramma in Heemstede opgestart.

Reduceren energiebehoefte
De eerste en meest eenvoudige stap in de energietransitie is het reduceren van de energiebehoefte door woningen beter te isoleren. Als gevolg van de relatief hoge leeftijd van de portefeuille is dit een grote opgave en er wordt al vele jaren op ingezet. In 2022 is een plan van aanpak opgesteld voor de versnelde aanpak van woningen met een slecht energielabel, de zogenoemde EFG-aanpak. Vanuit de medio 2022 overeengekomen Nationale Prestatieafspraken moeten deze woningen (met uitzondering van monumenten en sloopwoningen) uiterlijk eind 2028 verbeterd zijn. Zie verder onder '*Energetische kwaliteit*'.

Aanleg zonnepanelen
Door de aanleg van zonnepanelen op de daken van woningen kan duurzame energie worden opgewekt voor onze bewoners. Sinds 2019 hebben we ruim 1300 gezinswoningen, op verzoek van huurders, voorzien van zonnepanelen. Door verandering in regelgeving is het voor Elan Wonen en huurders niet meer rendabel om dit aantal verder uit te breiden.
Bij het verduurzamen van woongebouwen blijven we bekijken of zonnepanelen een logische keuze zijn.

Duurzaam warmtenet in Meerwijk
Ymere, Elan Wonen, de gemeente Haarlem en de energieleveranciers Essent en Firan werkten gezamenlijk aan de ontwikkeling van een duurzaam warmtenet in Meerwijk. In 2025 werkten we hard aan het binnenhalen aan de 70% instemming voor de woningen met individuele aansluitingen, het opstellen van de contracten en aan het verkrijgen van de SAH-subsidie. Vanuit onze duurzaamheidsambities biedt dit warmtenet een interessante kans om tegen relatief lage kosten 870 woningen en daarmee ruim 10% van ons bezit van het gas af te halen. Wij verwachten dat de woningen vanaf 2028 worden aangesloten op het warmtenet. Om de woningen te kunnen aansluiten op het warmtenet en tevens om deze geheel van het gas af te halen is het nodig om de eengezinswoningen extra te verduurzamen en daarnaast voor alle woningen het kookgas te verwijderen.
In 2026 is de voorgenomen energieleverantie door Essent gestaakt en komt de energieleverantie van Warmtebedrijf Haarlem, een samenwerking van gemeente Haarlem en Firan.

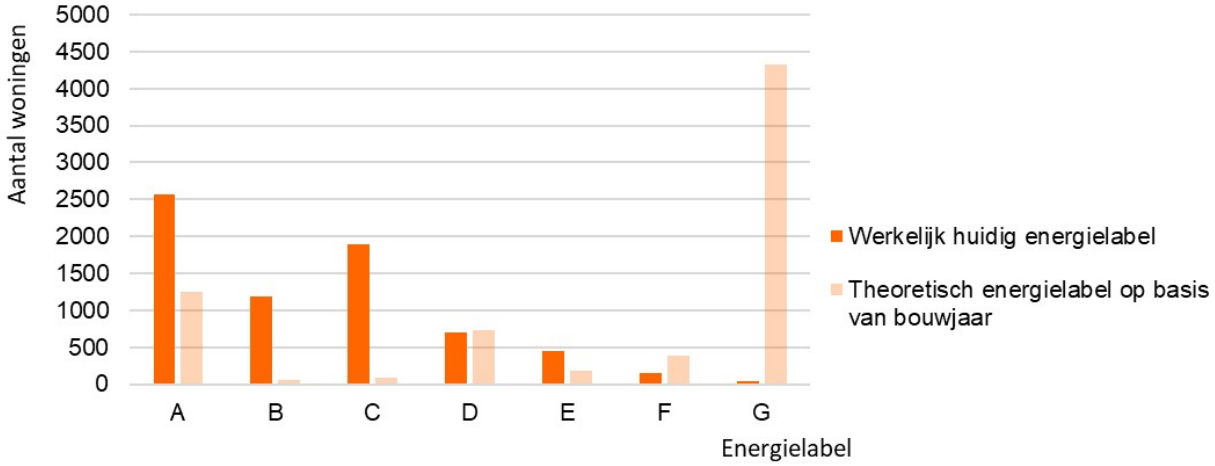
Zonnewarmte project Ramplaankwartier in Haarlem
In het Ramplaankwartier wordt – binnen het project Zonnewarmte – door particuliere woningeigenaren en de Gemeente Haarlem gewerkt aan een duurzame warmtevoorziening.
Aangezien Elan Wonen ca. 90 woningen in het Ramplaankwartier bezit en de mogelijkheid zich voordoet om in collectief verband de energievoorziening van deze woningen te verduurzamen, zijn wij betrokken bij deze ontwikkeling.

Aanpassing kookvoorzieningen
Aardgas wordt niet alleen gebruikt voor het verwarmen van woningen, maar ook voor koken. Bij zittende bewoners wordt op aanvraag de gasaansluiting in de keuken verwijderd en elektrisch koken (inductie) mogelijk gemaakt. In 2023 hebben wij het beleid voortgezet waarin elektrisch koken onderdeel is van onze 'basiskwaliteit' en worden woningen sindsdien bij alle nieuwe verhuringen voorzien van een perilexaansluiting voor elektrisch koken. De mogelijkheid tot het koken op gas vervalt daarbij. Bij renovaties bereiden we woningen voor op elektrisch koken en stimuleren we bewoners om de overstap te maken. Het is voor zittende bewoners echter aan henzelf om te bepalen of ze daadwerkelijk de overstap maken.

Energetische kwaliteit
De woningportefeuille van Elan Wonen bevat een groot aandeel vooroorlogse woningen (18%) en woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975 (43%). Dit betekent dat de portefeuille voor een groot deel bestaat uit woningen die gebouwd zijn met een energetische kwaliteit die slecht is naar de huidige maatstaven. Het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze relatief oude woningportefeuille heeft al jaren onze aandacht en is noodzakelijk vanuit het oogpunt van betaalbaarheid (energielasten), woongenot (comfort) en duurzaamheid (reductie CO2-uitstoot).

In 2025 zijn twee complexen in Heemstede sterk verduurzaamd. Het gaat hierbij om 69 monumentale woningen met bouwjaar 1921 en 230 eengezinswoningen uit 1957. Verreweg de meeste bewoners hebben ingestemd met alle werkzaamheden. De woningen die minder vergaand zijn aangepakt worden na huuropzegging alsnog verbeterd.

Onderstaande figuur toont de verdeling van de woningportefeuille naar energielabel. Het aantal woningen met het theoretische energielabel in het betreffende bouwjaar is daarbij afgezet tegen het aantal woningen met het huidige energielabel.



De figuur laat zien dat in de afgelopen jaren al veel woningen energetisch zijn verbeterd, maar ook dat er, met het oog op onze ambitie van een energieneutrale voorraad in 2050, nog een grote opgave ligt. Zeker met het oog op de sterk gestegen energietarieven zet Elan Wonen de komende jaren vol in op het verbeteren van woningen met de slechtste energetische kwaliteit.

Energiebewustzijn bewoners

Een woning is pas echt energiezuinig als de bewoner er energiebewust mee omgaat. Daarom informeren wij bewoners over hun eigen invloed op de energielasten. Dit gebeurt op verschillende momenten en op verschillende manieren: persoonlijk, complexgewijs of via onze bewonerskrant. Elan Wonen ziet bij deze bewustwording ook een rol weggelegd voor de gemeente en het Rijk. Zo werken wij binnen zowel de Gemeente Haarlem als Heemstede samen met de FIX-brigade, een organisatie die energie-advies geeft en kleine bespaarmaatregelen installeert bij mensen in energiearmoede. In de wijk Meerwijk werken we tevens samen met de Energiecoaches die vanuit de gemeente zijn aangesteld.

Circulair bouwen

In 2025 startte de bouw van het houtbouwproject Louis Pasteur. We realiseren hier 179 sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in modulaire houtbouw en daarnaast komt hier ons kantoor. De woningen bestaan uit 2 dan wel 3 modulaire units die in de fabriek gerealiseerd worden. Het is het grootste modulaire houtbouwproject in Nederland. Met het duurzame houtbouwproject zorgen we voor minder CO2 uitstoot. De uitstoot bij gebruik van de modulaire units bedraagt ongeveer 230kg CO2 per m2 bvo. Bij traditionele bouw bedraagt de CO2 uitstoot, afhankelijk van het type project tussen de 350 en 550 kg CO2 per m2 bvo. Bij deze bouwmethode is een kleinere bouwplaats benodigd, wat de mogelijkheid bood om bestaande bomen te laten staan. De fabrieksbouw maakt een kwalitatief hoogwaardige afwerking mogelijk, waaronder een goede kierdichting.

CO2 reductie bij dagelijks- en mutatieonderhoud

In juli van het jaar zijn wij met één van onze aannemers een pilot gestart met het hergebruik van toiletten en wastafels bij dagelijks onderhoud. Daarnaast zijn wij gebruik gaan maken van biobased materialen in het mutatieonderhoud. Onderdeel hiervan zijn het gebruik van houtvezel in plaats van glaswol, gebruik van biobased multiplex, 40% circulaire gipsplaten en 42% circulaire beglazing. Dit alles heeft geresulteerd in een besparing van 12.194 KG CO2 voor het jaar 2025. De conclusie is dat de investering redelijk laag is ten opzichte van het materiaal. In het jaar 2026 zullen wij naar verwachting meer producten toevoegen om nog meer besparing in CO2 te realiseren en gaat ook onze andere vaste contractpartner op gelijke wijze als in de pilot CO2 reductie toepassen. Ook wordt onderzocht hoe we CO2 reductie kunnen inzetten bij planmatig onderhoud.

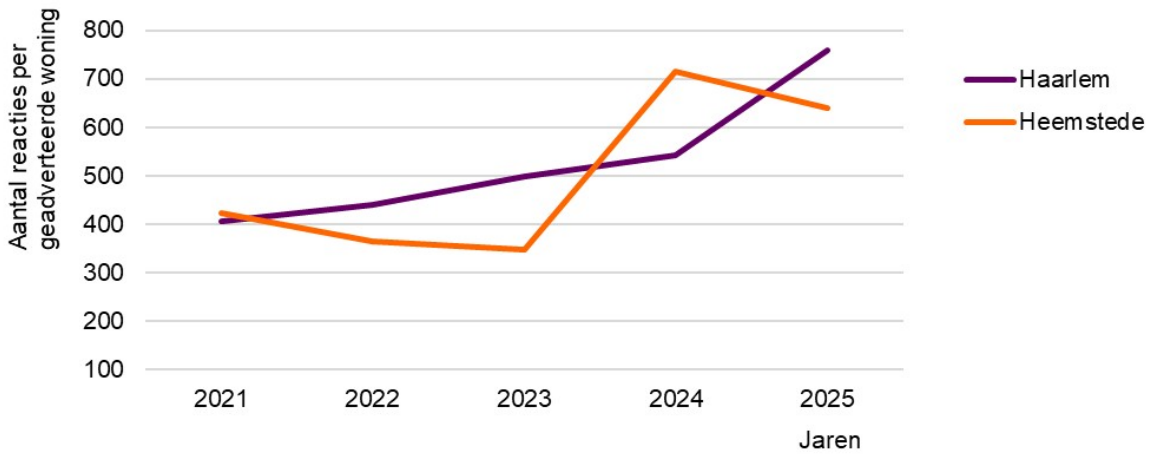
VERHUUR EN DOELGROEPEN

Woningzoekenden willen een woning waarvan de woonlasten passen bij hun inkomen, de grootte bij het aantal gezinsleden, de locatie bij het sociale netwerk en het comfortniveau bij de levensfase. De sociale huur woningmarkt in Zuid-Kennemerland is echter gespannen. Dit betekent dat woningzoekenden vaak vele jaren moeten zoeken voordat zij een geschikte woning vinden. Met behulp van landelijke en lokale regelgeving worden beschikbare woningen zo transparant en eerlijk mogelijk verdeeld onder woningzoekenden.

Woonruimteverdeling sociale huurwoningen

In Zuid-Kennemerland is voor de transparante en eerlijke verdeling van sociale huurwoningen een regionaal woonruimteverdelingssysteem actief: Woonservice. De organisatie is opgezet en wordt gefinancierd door woningcorporaties en gemeenten.
Binnen het woonruimteverdelingssysteem vindt toewijzing van woningen aan geïnteresseerde woningzoekenden plaats op basis van inschrijftijd. Dat is de periode tussen het moment van inschrijven bij Woonservice en het accepteren van een sociale huurwoning. De hoogte van de gemiddelde inschrijftijd is een indicator voor de druk op de sociale huur woningmarkt. Een andere indicator daarvoor is de zoektijd. Dat is de periode waarin woningzoekenden minimaal eenmaal per jaar hebben gereageerd op een geadverteerde woning voorafgaand aan het accepteren van een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd in Haarlem en Heemstede kwam in 2025 uit op respectievelijk 8,1 en 9,4 jaar (2024: 8,2 en 10,6 jaar). De gemiddelde zoekduur in Haarlem en Heemstede was respectievelijk 5,5 en 5,8 jaar (2024: 5,2 en 7,7 jaar).

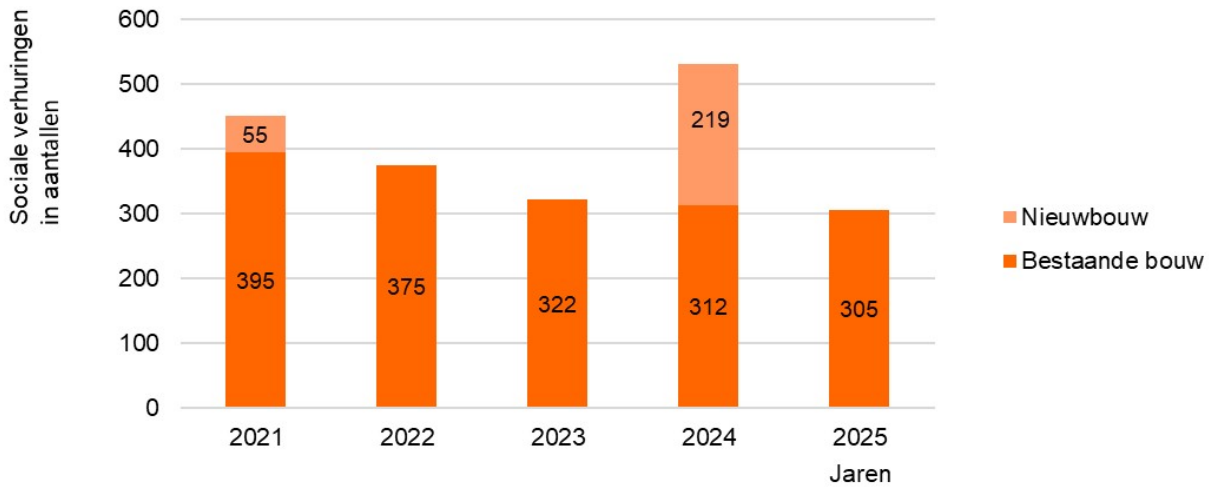
De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal reacties per geadverteerde woning via Woonservice. Hieruit komt de toenemende druk op de sociale huur woningmarkt met name in Heemstede nog duidelijker tot uitdrukking.



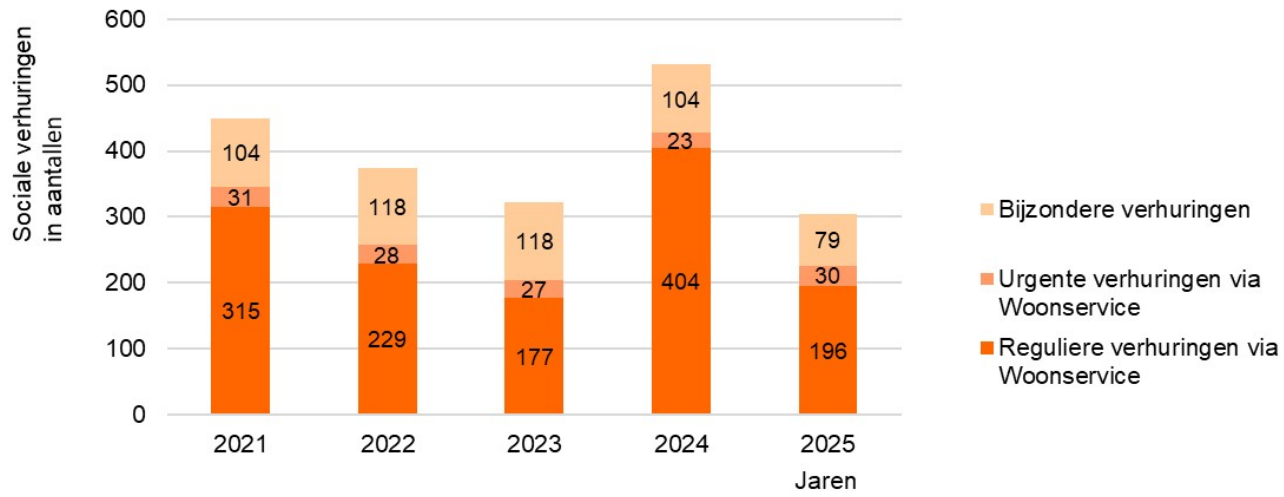
Gemeenten en corporaties realiseren zich dat het toevoegen van nieuwbouw nodig is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten.

Sociale verhuringen nader bekeken

De volgende figuur toont de gerealiseerde sociale verhuringen verdeeld naar bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 2021 t/m 2025. Het aantal verhuringen in bestaande bouw ligt echter wederom enigszins lager dan vorig jaar en ook lager dan in een gemiddeld jaar. In 2021 was het aantal verhuringen bijzonder hoog in vergelijking met andere jaren. Dit hoge aantal wordt gedeeltelijk verklaard door de verhuur van woningen die zijn vrijgekomen nadat eerdere huurders zijn doorgestroomd naar in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Ook speelden uitgestelde verhuisbewegingen vanwege de coronapandemie een rol.



In sommige gevallen worden woningen niet via Woonservice aangeboden, maar direct aan een specifieke woningzoekende. De volgende figuur toont het verloop van het aantal gerealiseerde sociale verhuringen in de periode 2021 t/m 2025. Hierbij is nu onderscheid is gemaakt tussen woningen die via Woonservice zijn aangeboden en woningen die op andere wijze zijn verhuurd.



Zie hieronder '*Verhuringen bijzondere doelgroepen*' en '*Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur*' voor meer informatie over verhuringen door bemiddeling.

Verhuringen bijzondere doelgroepen

Er zijn woningzoekenden voor wie het lage of bescheiden inkomen niet het enige obstakel is om op eigen kracht passende huisvesting te organiseren. Zo hebben zij bijvoorbeeld nog geen inschrijfduur voor een woning kunnen opbouwen. Elan Wonen maakt zich ook sterk voor deze meest kwetsbare groep woningzoekenden. Hieronder is aangegeven hoeveel woningen Elan aan deze bijzondere doelgroepen heeft verhuurd.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Statushouders	20	11	9
B Uitstroom opvang- en zorginstellingen	21	17	4
Totaal aantal verhuringen bijzondere doelgroepen	41	28	13

A Statushouders
Gemeenten hebben vanuit de centrale overheid een taakstelling gekregen om woonruimte te organiseren voor meer statushouders. Corporaties werken nauw samen met de gemeenten om aan deze taakstelling te voldoen.
In Haarlem is de taakstelling naar rato verdeeld tussen de woningcorporaties. De taakstelling voor Elan Wonen bedroeg dit jaar het huisvesten van 62 statushouders. In 2025 heeft Elan Wonen in Haarlem in totaal 46 statushouders gehuisvest. In 2024 hadden we een voorstand opgebouwd. Per eind 2025 is er nog steeds sprake van een voorstand.
In Heemstede bedroeg de taakstelling voor Elan Wonen 36 statushouders. In 2025 heeft Elan Wonen in Heemstede 30 statushouders gehuisvest. We lopen in Heemstede daarmee iets achter. Dat komt vooral door doordat er in Heemstede een mismatch is tussen de samenstelling van de groep statushouders (veel alleenstaanden) en het woningaanbod (veel gezinswoningen).

B Uitstromers uit maatschappelijke opvang en zorginstellingen
Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland hebben in het convenant ‘Pact voor Uitstroom’ afspraken vastgelegd over de huisvesting van cliënten die na een verblijf in een zorginstelling of opvanglocatie zelfstandig willen en kunnen wonen. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de opgave over de regio en het ‘matchen’ van cliënten en woning. Hiernaast is vastgelegd dat er minimaal twee jaar woonbegeleiding wordt gegeven door de bij een cliënt betrokken zorginstellingen. Tot slot zijn afspraken over de samenwerking bij terugval, overlast of andere problemen van de cliënt.

Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur
In de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland is overeengekomen dat corporaties maximaal 25% van de woningen vrij mogen bemiddelen. Dat betekent dat deze 25% dus niet via het woonruimteverdeelsysteem worden toegewezen. Elan Wonen heeft het afgelopen jaar 29 woningen 11%) binnen deze vrije ruimte toegewezen.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Woningruil	11	8	3
B WMO en overige bemiddeling	15	5	10
Aantal verhuringen vrije bemiddeling	26	13	13
C Tijdelijke verhuur en bruikleen	12	6	6
Totaal	38	19	19

A Woningruil
Sommige woningzoekenden vinden een geschikte woning door woningruil met een andere huurder. Een geschikte match wordt vaak gevonden door middel van sociale media of woningruilwebsites.

B WMO en overige bemiddeling
Deze verhuringen betreffen bijvoorbeeld bewoners die vanwege een ernstige fysieke beperking een woning met specifieke aanpassingen nodig hebben. De gemeente geeft hiertoe een urgentieverklaring af. Ook kan het gaan om bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij met voorrang een gelijkwaardige woning kunnen zoeken via Woonservice. Dit kunnen zij in principe zelf doen via de website www.mijnwoonservice.nl. Sommige van deze bewoners hebben echter hulp nodig bij het zoeken naar een passende woning. Elan Wonen biedt deze bewoners de gevraagde hulp door persoonlijke bemiddeling.

C Tijdelijke verhuur en bruikleen
In de periode voorafgaand aan de sloop worden leegstaande woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Vanwege het tijdelijke karakter worden deze woningen niet via Woonservice geadverteerd en toegewezen.

Verhuringen naar huurprijscategorie

Woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lager inkomen moet voor minimaal 95% van de gevallen 'passend zijn'. Dit houdt in dat de huurprijs bij aanvang moet passen bij het huishoudensinkomen. Daardoor hebben woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie – afhankelijk van de huishoudgrootte – alleen nog toegang tot woningen met een aanvangshuur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. De sociale huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens zijn bereikbaar voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen waarmee zij nog wel aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, maar niet meer op huurtoeslag.

De volgende figuur toont de verdeling van het aantal sociale verhuringen per gemeente naar huurprijscategorie. In zowel Haarlem als Heemstede was 83% van de woningen bereikbaar voor woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie.

Prestatieafspraken en regelgeving

Op landelijk en gemeentelijk niveau zijn er regels en afspraken rondom de toewijzing van sociale huurwoningen. Uit onderstaand overzicht blijkt dat Elan Wonen voldaan heeft aan landelijke regels. In Haarlem is ruim voldaan aan lokale afspraken. In Heemstede is dat niet volledig gelukt. In beide gemeenten gaat het om een streefpercentage omdat corporaties hiervoor afhankelijk zijn van de huuropzeggingen.

	Bron	Elan Wonen 2025	Regel of afspraak
Aandeel 'passende' toewijzingen aan lage inkomens t.o.v. alle toewijzingen aan deze groep	Woningwet	97%	≥ 95%
Aandeel sociale huurwoningen dat is toegewezen aan sociale doelgroep	Woningwet	98%	≥ 85%
Aandeel toewijzingen aan lage inkomens t.o.v. alle toewijzingen sociale huur	PA Haarlem	68%	± 62%
Aandeel toewijzingen aan lage inkomens t.o.v. alle toewijzingen sociale huur	PA Heemstede	61%	± 68%

Verhuringen aan huishoudens met een middeninkomen

Elan Wonen verhuurt al jarenlang een deel van de woningen specifiek aan huishoudens met een middeninkomen. Er zijn ruim 380 woningen aangewezen voor deze groep. De huurprijs wordt hiervoor bewust betaalbaar gehouden. Een deel van deze woningen wordt nu nog sociaal verhuurd. In 2025 heeft Elan Wonen 20 woningen verhuurd met een huurprijs bereikbaar voor huishoudens met een lager middeninkomen. Per saldo zijn 297 woningen met een middenhuurprijs verhuurd.

Elan Wonen biedt woningzoekenden met een middeninkomen ook kansen in het sociale huursegment. We maken gebruik van de wettelijke ruimte om maximaal 15% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Daarmee worden de kansen voor deze huishoudens op een betaalbare woning vergroot. Elan Wonen kiest ervoor uitsluitend woningen met een sociale huurprijs boven de € 900 hiervoor in te zetten. In 2025 hebben vier huishoudens met een laag middeninkomen op deze manier bij Elan Wonen een woning kunnen betrekken.

Verhuringen in duurder segment

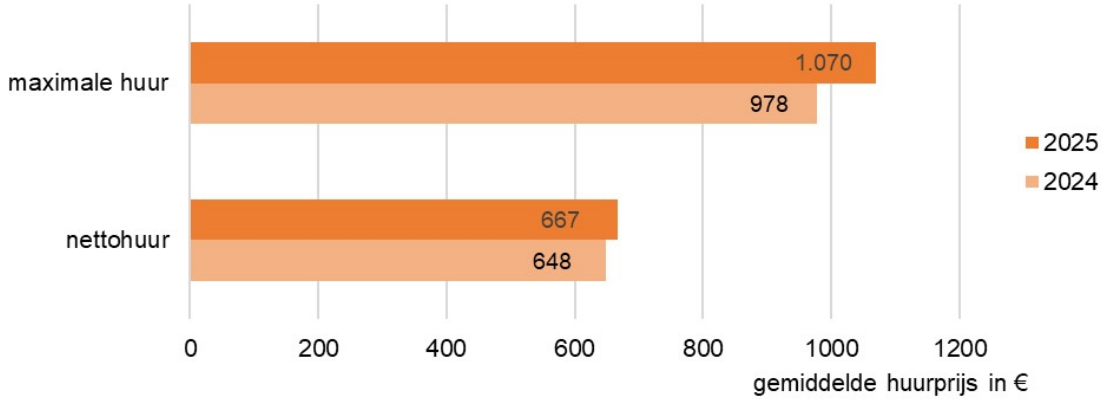
Elan Wonen heeft 620 woningen in portefeuille die bij nieuwe verhuring worden verhuurd in de vrije sector. Een gedeelte hiervan wordt nu nog als sociale huurwoning verhuurd, maar zal als de woning vrijkomt als vrije sector huurwoning worden verhuurd. Dit wordt ook wel *liberaliseren* van een woning genoemd. In totaal heeft Elan Wonen 270 woningen verhuurd in dit segment.
Woningen in de vrije sectorportefeuille worden bij nieuwe verhuring tegen marktconforme huurprijzen aangeboden, variërend van € 1.250 tot € 2.500.

In 2025 heeft Elan Wonen twee duurdere vrije sector huurwoningen in Haarlem verhuurd aan twee verschillende stichtingen die kwetsbare (jong)volwassenen begeleiden in hun ontwikkeling. Voor een deel van deze mensen is er ook een huisvestingsopgave. De twee grote woningen bieden nu woonruimte (met begeleiding) aan twee woongroepen.

Huurprijzen sociale verhuur

Huurprijzen

Voor iedere sociale huurwoning is een maximale huurprijs berekend conform het woningwaarderingsstelsel (ook wel puntenstelsel). Deze maximale huurprijs is de huur die maximaal gevraagd mag worden voor de woning. In werkelijkheid verhuurt Elan Wonen de woningen tegen lagere huurprijzen. De volgende figuur toont de gemiddelde maximale en daadwerkelijke huurprijzen in 2025 en 2024.



Nieuwe huurders

Elan Wonen streeft binnen de sociale woningportefeuille een uniforme prijs-kwaliteitverhouding na. De aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders van sociale huurwoningen worden daarom zoveel mogelijk met een vast percentage afgeleid van de maximale huurprijzen. In 2025 bedroeg het streefhuurpercentage 68% (2024: 72%).

Zittende huurders

De netto huurprijzen van onze huurders van sociale huurwoningen liggen met gemiddeld 62% van de maximale huurprijzen lager dan de aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders.
De huursomstijging is in 2025 uitgekomen op 4,4%. Het wettelijk maximum bedroeg 4,5%. Door inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurharmonisatie bij nieuwe verhuring is de totale huursom in 2025 met 4,9% gestegen.

Maatwerk voor huurders

Elan Wonen biedt maatwerk aan huurders die te maken krijgen met betalingsproblemen. Voor een tijdelijk probleem wordt een tijdelijke oplossing gevonden, vaak is dat in de vorm van een betalingsregeling.

Voor een structureel probleem is een structurele oplossing nodig. Dit is het geval wanneer een bewoner met een sociaal huurcontract structureel te duur woont in verhouding tot het inkomen. In dat geval wordt vastgesteld of de huurder passend woont voor wat betreft het aantal leden van het huishouden en de grootte van de woning. Als dat het geval is, verlagen we de huurprijs. Is de woning in verhouding te groot voor het huishouden? Dan kijken we samen met de bewoner of verhuizen naar een beter betaalbare woning een optie is.

RISICOMANAGEMENT

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Elan Wonen kunnen bedreigen. We streven ernaar die risico's zo goed mogelijk te beheersen. Soms blijft er een restrisico over dat wij accepteren, dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Elan Wonen terug te voeren op de volgende onderdelen: governance, strategisch- en operationeel risicomanagement inclusief procesbeheersing en de frauderisico inventarisatie.

Governance

Voor een effectieve governance is een juiste toewijzing van verantwoordelijkheden nodig. Elan Wonen hanteert hiervoor het drie-lijnen-model.

1e lijn: bestuur en management
De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor de (zichtbare) vastlegging van interne controles en de uitvoering van de beheersmaatregelen. Het management is eigenaar van het proces en risicomanagement inclusief de werking van de interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijke voor het risicomanagement.

2e lijn: team rapportage en control, compliance officer, staf wonen en de concern controller
Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en het ondersteunen van de Planning & Control -cyclus en het risicomanagement samen. De tweede lijn voert interne controles uit, heeft een adviesrol voor de 1e lijn en rapporteert over de kwaliteit van de interne beheersing. De concern controller coördineert en stimuleert het risicomanagement, beoordeelt de beheersing van de risico's en zorgt voor de bijbehorende verslaglegging.

3e lijn: concern controller en interne audits
De concern controller faciliteert het bestuur met de invulling van de wettelijke controlfunctie, dit betreft onder andere de consultatie van bestuursbesluiten. Beoordeling vindt plaats op beleid, de kwaliteit van de interne beheersing, de Planning & Control-cyclus, de treasury activiteiten en investeringsdocumenten. Jaarlijks worden er door de afdeling Rapportage en Control meerdere internal audits uitgevoerd, op basis van het audit jaarplan.

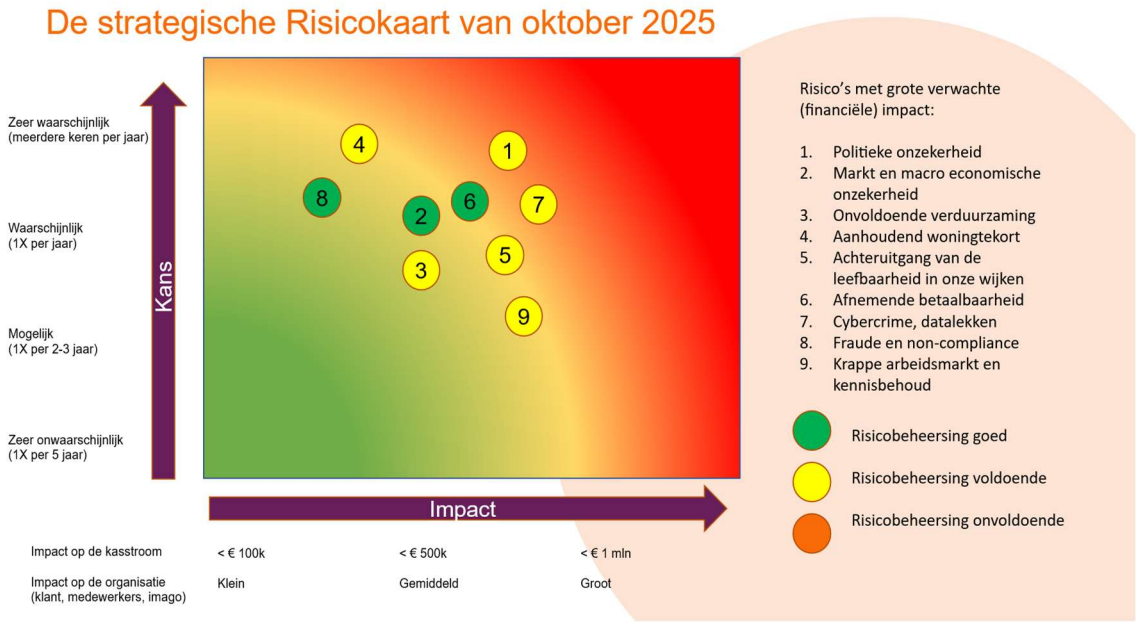
Strategisch- en operationeel risicomanagement

De strategische risico's van Elan Wonen worden twee keer per jaar in kaart gebracht, zowel bij het opstellen van de jaarstukken als de meerjarenbegroting. In eerste instantie wordt het bruto risico benoemd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt en de eventuele impact daarvan op de organisatie. Vervolgens worden de maatregelen beschreven die genomen worden om het betreffende risico te beheersen. De restrisico's zijn de risico's na vermelde en derhalve genomen maatregelen van interne beheersing.

Om de operationele risico's te beheersen, dient het procesmanagement op een bepaald niveau te functioneren in de organisatie. Zo zijn de processen adequaat en consistent beschreven en wordt ook volgens de procesbeschrijvingen gewerkt. De risico's binnen deze processen alsmede maatregelen om deze risico's te beheersen zijn in kaart gebracht. Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven. Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk. Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording. De operationele risico's met de bijbehorende beheersingsmaatregelen zijn in de procesbeschrijvingen opgenomen.

Risicobeheersing strategische risico's

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald uit de organisatie. Hieronder worden de belangrijkste strategische risico's benoemd waarbij er na het treffen van de beschreven beheersingsmaatregelen een risico overblijft dat beoordeeld is als laag tot midden. Er zijn geen restrisico's bekend met een hoog risico (na de maatregelen van risicobeheersing). De financiële situatie van Elan wonen is voldoende sterk om de mogelijke impact van de strategische risico's op te vangen. Hieronder staat de meest actuele strategische risicokaart met een toelichting op de beheersmaatregelen.



Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
<u>Markt en macro economie</u> *Minder financiële ruimte door verslechtering van de marktomstandigheden en macro economische ontwikkelingen.*	Goed	De MJB van Elan Wonen is gebaseerd op een duurzaam financieel business model. Daarnaast stellen we scenario analyses op en zijn de bijsturingsmogelijkheden in kaart gebracht. We monitoren de financiële situatie via de Tertiaal en Treasury rapportages en gaan prudent om met het aangaan en financieren van verplichtingen op lange termijn (remweg). We volgen de fiscale actualiteit en verwerken de effecten adequaat in de MJB.

Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
Onvoldoende verduurzaming *Onvoldoende verduurzaming vergroot voor een woningcorporatie het risico op hogere toekomstige kosten en het niet voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving. Daarnaast kan dit leiden tot lagere woonkwaliteit, hogere energielasten voor huurders en reputatieschade richting stakeholders*	Voldoende	We hebben een stevige ambitie. Ons beleid (volledig energieneutraal m.i.v. 2050) is in lijn met de bestaande wet- en regelgeving. De verduurzamingsstrategie is inmiddels verder uitgewerkt (bijvoorbeeld van kookgas af bij mutatie). We hebben een goed beeld van de benodigde aanpassingen aan woningen om de ambitie waar te maken en werken aan het verbeteren van de vastgoedinformatie. We spelen actief in op de ontwikkelingen rondom de warmtenetten. De beheersmaatregel ligt ook in het goed prioriteren van woningen die het eerst aangepakt moeten worden (waar het label het slechtst is). Circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn gedeeltelijk vertaald naar concrete doelstellingen en maatregelen en mede gericht op het zorgen voor draagvlak en bewustwording bij medewerkers en huurders.
Aanhoudend woningtekort *Tekort aan nieuwbouw locaties en/of vertraging van projecten bijv. als gevolg van stagnerende verkopen ontwikkelaars, langere bestemmingsplan-procedures, beperkte capaciteit bij de gemeente.*	Voldoende	We hebben een stevige ambitie en voldoende locaties beschikbaar voor de realisatie van de begrote projecten. In het coalitieakkoord van Haarlem is gesproken over meer capaciteit. Op project niveau houden we de vinger aan de pols en kijken naar een verantwoorde manier van investeren binnen de kaders van de MJB. Meer projecten worden indien nodig onder eigen regie uitgevoerd om meer controle te hebben op de bouwkosten. Door tijdig te starten met onderzoek (flora, fauna, leidingen, draagvlak etc.) kunnen we aan snelheid winnen.
Krappe arbeidsmarkt *Krappe arbeidsmarkt kan leiden tot discontinuïteit van de organisatie, minder slagkracht en onvoldoende capaciteit voor het realiseren van alle ambities.*	Goed	We voelen de krapte op de arbeidsmarkt en volgen de ontwikkelingen op de voet, we zorgen voor de binding van onze medewerkers en letten goed op het ziekteverzuim en de ervaren werkdruk. We doen meer aan arbeidsmarktcommunicatie en monitoren of de arbeidsvoorwaarden nog passend zijn. We zorgen voor goede inwerkprogramma's en -procedures.
Afnemende betaalbaarheid *Afnemende betaalbaarheid voor huurders vergroot het risico op huurachterstanden, financiële stress en dalende tevredenheid, wat de continuïteit van de kasstromen van de woningcorporatie onder druk zet. Daarnaast kan dit leiden tot maatschappelijke kritiek en hogere interventiedruk vanuit gemeenten en toezichthouders om extra maatregelen te nemen.*	Goed	Ons huurbeleid en de streefhuren zijn gebaseerd op de wettelijke kaders. De afgelopen jaren is de huurstijging achtergebleven bij inflatie waardoor de woonquote voor de meeste huurders gunstiger is geworden. We kijken dit jaar naar de gevolgen van de terugleververergoeding en de afbouw van de saldering voor de vergoeding die de huurders betalen voor zonnepanelen. We maken afspraken met de gemeente en contractpartners bij de aanleg van warmtenetten, zodat de tarieven voor warmtelevering aan de huurders redelijk zijn ten opzichte van de gasprijzen. We zien bij huurincasso de afgelopen jaren een stabiele ontwikkeling, de huurachterstand van de zittende huurders blijft binnen de interne norm.

Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
Achteruitgang leefbaarheid *Afnemende leefbaarheid vergroot het risico op overlast, onveiligheidsgevoelens en verminderde sociale cohesie in complexen, wat de aantrekkelijkheid van de woningen en de tevredenheid van huurders aantast. Daarnaast leidt dit tot hogere beheer- en herstelkosten en kan het de reputatie en samenwerkingsrelaties van de corporatie onder druk zetten.*	Voldoende	We hebben een sterke focus op klanttevredenheid, klantenpanels, analyse en sturing en zorgen hierbij voor een kwalitatief goede en ervaren personele bezetting. Het leefbaarheidsbeleid geeft inzicht en overzicht en meer prioriteit voor het nemen van maatregelen. We zullen het komend jaar extra alert zijn om de gevolgen van het beëindigen van de voorrangsregels voor statushouders te monitoren. We hebben inmiddels extra capaciteit vrijgemaakt voor het opsporen en terugdringen van woonfraude.
Cybercrime en datalekken *Cybercrime brengt het risico met zich mee dat kritieke systemen of persoonsgegevens worden gehackt, wat kan leiden tot datalekken, verstoringen van bedrijfsprocessen en financiële schade. Daarnaast kan verlies van gegevens of dienstverlening het vertrouwen van huurders en toezichthouders ernstig aantasten en leiden tot extra toezicht of herstelkosten.*	Voldoende	Onze beheersmaatregelen met onze IT hosting partner zijn aangescherpt en we hebben een cybersecurityverzekering en een monitoringcontract afgesloten om aanvallen snel te detecteren en direct passende maatregelen te kunnen nemen. Daarnaast is er continue aandacht vanuit het management voor integriteit, compliance met externe en interne wet- en regelgeving en awareness voor zaken als cybercrime en privacy gevoelige informatie. Het AVG beleid wordt geactualiseerd en bijbehorende maatregelen worden getoetst door de AVG werkgroep.
Fraude en non-compliance *Fraude en non-compliance vergroten het risico op financiële schade, juridische sancties en verstoring van de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door onrechtmatige betalingen of overtreding van wet- en regelgeving. Daarnaast kan het leiden tot reputatieschade en verlies van vertrouwen bij huurders, gemeenten en toezichthouders.*	Goed	De interne processen bij verhuur en aanbestedingen zijn aangescherpt maar vragen om continue alertheid. We besteden extra aandacht aan frauderisico bij risico-analyses en de audits van de processen. We stellen vast dat de mandaterings- en procuratieregeling wordt gehanteerd middels de autorisatiematrix. We besteden regelmatig aandacht aan ons integriteitsbeleid en soft controls (cultuur en bespreekbaar maken in de team overleggen alsmede het uitleggen van gevolgen). We hebben extra capaciteit vrijgemaakt voor het opsporen en aanpakken van Woonfraude.

Risico	Mate van beheersing	Beheersmaatregelen
Politieke onzekerheid *Politieke ontwikkelingen kunnen leiden tot onverwachte wijzigingen in regelgeving, financieringsvoorwaarden of huurbeleid, waardoor strategische plannen en investeringsprogramma's van de woningcorporatie onder druk komen te staan. Daarnaast kan het zorgen voor onzekerheid in lange-termijnbeleid, wat het lastig maakt om stabiele keuzes te maken rond nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid*	Voldoende	We blijven scherp sturen op het realiseren van onze doelstellingen rondom nieuwbouw, huurbeleid, verduurzaming en betaalbaarheid. Daarnaast volgen we de politieke ontwikkelingen op de voet, ook is er een stevige lobby ingezet door Aedes ten aanzien van het woonprogramma van het nieuwe kabinet.

Frauderisico inventarisatie

De concern controller heeft een frauderisico inventarisatie uitgevoerd. In deze inventarisatie staan de belangrijkste frauderisico's, inclusief de mate waarop deze risico's worden beheerst. Ook is de wijze waarop Elan Wonen omgaat met integriteit beoordeeld. De 'harde' beheersmaatregelen kunnen alleen effectief werken, als ook de houding en het gedrag van medewerkers en leidinggevenden passend zijn, er een open cultuur is voor het melden van misstanden en het elkaar aanspreken op ongewenst gedrag. De handreiking van de AW inzake integriteit en fraude is bij de frauderisico inventarisatie als referentie gebruikt om de risico's en maatregelen van interne beheersing te toetsen.
Deze inventarisatie is met de managers afgestemd en in het directie overleg met de bestuurder besproken. Primair wordt deze inventarisatie gebruikt als middel om de discussie over fraude te voeren en dit onderwerp actueel te houden.

De geïdentificeerde frauderisico's worden voldoende tot goed door de harde en zachte beheersmaatregelen ondervangen waardoor het restrisico op fraude beperkt is. Het bestuur en management erkennen de inherente risico's van fraude binnen de sector waarin Elan Wonen actief is. Hoewel we een uitgebreid kader van procedures en beheersmaatregelen hanteren, om het risico op fraude te minimaliseren, kan geen enkel risicobeheersysteem alle mogelijkheden van frauduleus handelen volledig uitsluiten. Bestuur en management committeren zich tot voortdurende verbetering van de fraudepreventie- en controlemaatregelen en tot het onderhouden van een cultuur waarin eerlijkheid en ethisch handelen worden gestimuleerd en gewaardeerd.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stichting Elan Wonen is een maatschappelijke onderneming. Financiële continuïteit is geen expliciete doelstelling, maar is wel cruciaal voor het voortbestaan van de onderneming. Het is de belangrijkste randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te kunnen blijven waarmaken.

Financieel beleid

Financiële sturing
De interne financiële sturing is gebaseerd op kasstromen, de vermogensstructuur en rendementen. Jaarlijks stelt Elan Wonen een financiële meerjarenprognose op. Door middel van een 'stresstest', waarbij diverse scenario's in de tijd worden doorgerekend, wordt vastgesteld dat de meerjarenprognose bestendig is voor inflatie- en renteschommelingen.
Elan Wonen hanteert diverse kengetallen om de financierbaarheid uit te drukken. Deze kengetallen zijn in overeenstemming met het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Elan Wonen hanteert deze kengetallen, omdat de borging van onze leningen door het WSW een belangrijke randvoorwaarde is voor onze financierbaarheid. Binnen de meerjarenbegroting is altijd sprake van enige onzekerheid. Daarom hanteren we intern zogenoemde signaleringsnormen die iets scherper zijn gesteld dan de normen vanuit Aw en WSW.

Financiële sturing

Bedragen x € 1.000	WSW-norm	2025	2024
Operationele kasstroom vóór rente		16.773	15.671
Rente-uitgaven		10.062	9.782
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,40	1,67	1,60
Marktwaarde leningen en rentederivaten		343.012	343.631
Vastgoedportefeuille (marktwaarde)		1.765.627	1.695.741
Dekkingsratio	< 70%	20%	20%
Vreemd vermogen		359.523	328.569
Vastgoedportefeuille (beleidswaarde)		888.375	956.909
Loan to value (LTV)	< 70%	41%	34%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		567.998	619.676
Balans totaal (beleidswaarde)		939.356	978.028
Solvabiliteit	> 30%	60%	63%

Financieel reglement
De huidige organisatie is zodanig ingericht dat invulling gegeven wordt aan dit reglement. Bij aanpassingen in de organisatie wordt met dit reglement rekening gehouden.

Treasury
De uitgangspunten voor het treasurybeleid zijn opgenomen in het treasurystatuut. Aan de hand van de door de RvC goedgekeurde begroting wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld. Hierin worden de voornemens op gebied van treasury opgenomen. Deze worden besproken in de auditcommissie en vastgesteld in de Raad van Commissarissen. De interne treasurycommissie geeft vervolgens uitvoering aan het treasuryjaarplan. Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. In de jaarrekening paragraaf 7.13 worden rentederivaten nader toegelicht.

Extern toezicht
Elan Wonen is een ‘toegelaten instelling’ als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet 2015. Dit houdt in dat wettelijke regelgeving van toepassing is naast de gebruikelijke wetgeving voor ondernemingen. De Autoriteit woningcorporaties voert het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit.

Benchmarking
Elan Wonen vergelijkt jaarlijks de gerealiseerde prestaties met die van branchegenoten met behulp van de Aedes-benchmark. Uit de laatste gepubliceerde benchmark (over 2024) komen geen nieuwe inzichten naar voren. De beïnvloedbare bedrijfslasten liggen grotendeels in lijn met de branche. We hebben relatief iets meer formatie ten opzichte van het aantal verhuurbare eenheden; naar verwachting trekt dit verder bij met de opleveringen de komende jaren. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Elan Wonen hoger dan bij branchegenoten. De oorzaak hiervan is met name de rioolheffing die in Haarlem en Heemstede wordt neergelegd bij de verhuurder, terwijl die in veel andere gemeenten bij de individuele huurders wordt geïnd.

Resultaten 2025

De winst-en-verliesrekening in de jaarrekening toont het financieel resultaat volgens de verplichte functionele indeling. Onderstaand overzicht toont het resultaat volgens een verkorte categorale indeling. Het jaarresultaat is daarbij afgezet tegen de begroting en de resultaten van vorig jaar.

Bedragen x € 1.000	Actueel 2025	Begroting 2025	Actueel 2024
Huuropbrengsten	63.550	62.383	60.007
Netto verkoopopbrengsten	10.077	4.458	1.732
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.584	-4.980	-22.775
Onderhoudslasten	-23.751	-25.823	-27.166
Belastingen en verzekeringen	-3.913	-4.086	-3.913
Personeelslasten	-8.311	-8.663	-8.311
Overige bedrijfslasten	-2.804	-4.255	-3.559
Leefbaarheid	-466	-473	-437
Bedrijfsresultaat	32.797	18.561	-4.423
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	64.721	36.154	78.780
Saldo financiële baten en lasten	-8.198	-9.899	-8.543
Resultaat vóór belastingen	89.320	44.816	65.814
Belastingen	-2.582	-3.921	-2.567
Resultaat deelnemingen	5	-	1
Resultaat na belastingen	86.742	40.895	63.248

Onderstaand een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting.

Netto verkoopopbrengsten
De verkoopopbrengst van zowel project Baden Powell als Thomas More is ruim € 2,3 mln. hoger dan begroot.

Waardeverandering vastgoedportefeuille
Het gaat hierbij om waardeverandering van zowel vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) als vastgoed in exploitatie (renovatie). De realisatie is in totaal bijna € 3,4 mln. lager dan begroot:

De waardeveranderingen van vastgoed in ontwikkeling zijn niet begroot en bedragen uiteindelijk ruim € 3,5 mln.
- Afboeking ontwikkelingsprojecten Kennemerduin en Delftwijk-Zuid, ruim € 0,6 mln;
- Aanvullende voorziening, bijna € 2,5 mln. ten behoeve van onze lopende nieuwbouw projecten welke de Definitief Ontwerpfase (IFEC) hebben bereikt;
- Aanvullende voorziening ten behoeve van onze vastgoedprojecten welke nog niet de Definitief Ontwerpfase (IFEC) hebben bereikt, waaronder De Koepel, totaal bijna € 0,4 mln.

De waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie zijn in totaal ruim € 6,9 mln. hoger uitgekomen dan begroot doordat er renovatieprojecten zijn afgerond en nieuwe renovatieprojecten nog niet de Definitief Ontwerpfase hebben bereikt.

Onderhoudslasten
De onderhoudslasten zijn € 2 mln. lager uitgekomen dan begroot:
- Bij groot onderhoud is de strategie gewijzigd en enkele projecten zijn daardoor niet doorgegaan (€ 1,7 mln.)
- Bij planmatig onderhoud is 97% van de begroting in opdracht gegeven (€ 0,3 mln.)

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Deze post betreft de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Deze waardeverandering volgt uit de stijging of daling van de marktwaardering, maar leidt niet tot een daadwerkelijke kasstroom.
De grootste stijging wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 339.373 naar € 361.526, (6,5%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en uiteindelijk de grootste stijging van de marktwaarde in verhuurde staat.

Saldo financiële baten en lasten
Het saldo valt € 1,7 mln. positiever uit dan begroot. Dit wordt deels veroorzaakt doordat de rentelasten € 1,1 mln. lager uitvallen. Door vertraging in de projecten zijn minder en later leningen aangetrokken. Ook ligt het rentepercentage op de aangetrokken leningen lager dan waar in de begroting rekening mee is gehouden. Een ander deel wordt verklaard door € 0,6 mln. hogere rentebaten met name als gevolg van meer rentetoerekening aan de projecten.

Belastingen
De vennootschapsbelasting is vooral lager dan begroot door de verwerking van een Milieu Investeringsaftrek (MIA) in verband met houtbouw in het project Louis Pasteur.

Waardering vastgoedportefeuille

Marktwaarde vastgoedportefeuille
De marktwaarde is een objectieve weergave van de waarde van het bezit vanuit het oogpunt van een belegger. Ultimo 2025 is de verdeling van de portefeuille naar type vastgoed en DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) -classificatie als volgt:

Bedragen x € 1000	DAEB-portefeuille	Niet-DAEB-portefeuille	Totaal
Woningen	1327.585	383.007	1.710.592
Zorgvastgoed	27.566	0	27.566
Parkeergelegenheden	0	16.763	16.763
Bedrijfsonroerendgoed	74	10.633	10.706
Marktwaarde	1.355.224	410.403	1.765.627

Bij de waardering van de vastgoedportefeuille worden twee waarde begrippen gehanteerd:
1. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij het opstellen van de balans en tevens voor het bepalen van de dekkingsratio. Zie verder onder ‘Vooruitblik komende jaren’.
2. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt gehanteerd voor het bepalen van de ‘Loan to value’ en de solvabiliteit.

Beide waarderingen zijn aan fluctuaties onderhevig. Vooral de beleidswaarde kent een grote volatiliteit. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van mutaties in de disconteringsvoet, streefhuren en beheers- en onderhoudsnormen getoetst. In paragraaf 7.2 van de jaarrekening wordt de markt- en beleidswaardebepaling nader toegelicht.

Per 31 december 2025 bedraagt de post herwaarderingsreserve in de balans ruim € 1.129 mln. Het betreft niet-gerealiseerde waardeveranderingen 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 niet-gerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elan Wonen. 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) huurwoningen. 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 de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Elan Wonen 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 en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 877 mln. Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de marktwaarde in het verslagjaar.

Bedragen x € 1000	Totaal
Waarde begin jaar	1.695.741
Voorraadmutaties	-2.956
Mutatie objectgegevens	87.331
Methodische wijzigingen handboek en software	4
Parameteraanpassingen validatie handboek	133.298
Parameteraanpassingen marktontwikkelingen	-147.791
Marktwaarde 2025	1.765.627

De grootste mutaties in de marktwaarde zijn hieronder toegelicht:
- Voorraadmutaties: betreft oplevering nieuwbouw minus verkoop van woningen en bedrijfsonroerendgoed.
- Mutatie objectgegevens: voornamelijk stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen (6,5%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en uiteindelijk een stijging van ruim € 68 min. (4% van de marktwaarde 2024).
- Validatie handboek: daling van de gemiddelde disconteringsvoet van woningen.
- Marktontwikkelingen: stijging van de gemiddelde disconteringsvoet van woningen als gevolg van marktontwikkelingen zorgt voor een daling van ruim €105 min. Daarnaast zorgt de daling van de gemiddelde historische leegwaardestijging van woningen voor een verlaging van bijna € 48 mln. Daarentegen is de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen gestegen en wordt de marktwaarde verhoogd met bijna € 23 min.

Beleidswaarde vastgoedportefeuille
In de beleidswaarde zijn beleidsmatige afwegingen van Elan Wonen verwerkt, voortkomend uit de publieke taak van vooral het DAEB-vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt bijvoorbeeld in beginsel niet verkocht en de huren worden niet opgetrokken naar marktconform niveau. Daarnaast is de berekening van de beleidswaarde gebaseerd op de geprognosticeerde onderhoudsuitgaven conform het eigen onderhoudsbeleid van Elan Wonen.
De beleidswaarde is in 2025 afgenomen met ruim € 68 min. tot ruim € 888 mln.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de beleidswaarde in het verslagjaar.

Bedragen x € 1000	Totaal
Waarde begin jaar	956.909
Voorraadmutaties	-3.528
Mutatie objectgegevens	27.910
Validatie disconteringsvoet	-425
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-83.471
Parameteraanpassingen marktontwikkelingen	-9.020
Beleidswaarde 2025	888.375

De grootste mutaties in de beleidswaarde zijn hieronder toegelicht:
- Objectgegevens: de stijging van de gemiddelde contracthuur van woningen (4,94%) zorgt voor een stijging van ruim € 29 mln.
- Parameteraanpassingen beleidswaarde: stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm voor woningen (DAEB 17,58%, Niet-DAEB 25,11%) verlaagt de beleidswaarde met ruim € 157 mln. Aan de andere kant stijgt de gemiddelde beleidshuur van de DAEB woningen met 6,63% tot € 758,04 wat de beleidswaarde met ruim € 79 mln. verhoogt.
- Parameteraanpassingen marktontwikkelingen, het gaat hier vooral om de stijging van de sociale disconteringsvoet voor woningen (DAEB 0,05% Niet-DAEB 0,06%).

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt ruim € 877 mln. Dit geeft aan dat de werkelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille 50% lager ligt dan de potentiële verdiencapaciteit. Deze lagere verdiencapaciteit kan worden gezien als de maatschappelijke bijdrage van Elan Wonen in de komende jaren en is uit te splitsen in verschillende maatschappelijke opgaven.

De volgende figuur toont het verloop van de vastgoedportefeuille van marktwaarde naar beleidswaarde waarbij de maatschappelijke bijdrage naar opgaven is weergegeven.

Beschikbaarheid doorexploiteren
In de marktwaardeberekening wordt gekozen voor de hoogste waarde van twee scenarioberekeningen: uitponden of doorexploiteren. In de beleidswaarde-berekening wordt altijd gekozen voor het scenario doorexploiteren. Hierdoor komt de beleidswaarde ruim € 264 mln. lager uit dan de marktwaarde.

Beschikbaarheid overdrachtsbelasting
Indien bij de marktwaardeberekening is gekozen voor het scenario uitponden, vervalt deze bij de beleidswaardeberekening. Het gaat dan om de in de marktwaarde ingerekende overdrachtsbelasting bij uitponden en in de zogenoemde eindwaarde. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde. Uiteindelijk wordt hiermee de verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille als gevolg van het gehanteerde scenario doorexploiteren verhoogd met bijna € 165 mln.

Betaalbaarheid
De markthuur van de meeste woningen van Elan Wonen ligt hoger dan de werkelijk gevraagde huurprijzen. Vanuit onze maatschappelijke opgave is het een bewuste keuze om woningen te verhuren tegen een lagere huurprijs en daardoor betaalbaar te houden voor huishoudens met een laag of bescheiden inkomen. In 2025 bedroeg de huurkorting aan huurders met een gereguleerd contract bijna € 39 mln. De keuze voor betaalbare huurprijzen verlaagt de verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille met ruim € 473 mln.

Onderhoud
Vanuit het oogpunt van beschikbaarheid kiest Elan Wonen voor lange exploitatietermijnen. Het onderhoudsbeleid is hierop afgestemd en leidt tot hogere verwachte onderhoudskosten dan de marktconforme bedragen waar in de marktwaardering van wordt uitgegaan. De verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille wordt hierdoor verlaagd met ruim € 358 mln.

Beheer
De verwachte uitgaven voor beheer liggen hoger dan de marktconforme bedragen. Dit komt deels door uitgaven voor leefbaarheid. De meeste vastgoedeigenaren doen hier geen uitgaven voor. Daarnaast liggen de beheerkosten van corporaties hoger doordat een deel van de medewerkers belast is met taken die niet worden uitgevoerd door reguliere vastgoedbeleggers. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het maken van prestatieafspraken met huurders en gemeenten of het verstrekken van verantwoordingsdata aan de Autoriteit woningcorporaties. Door deze extra kosten neemt de verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille af met ruim € 84 mln.

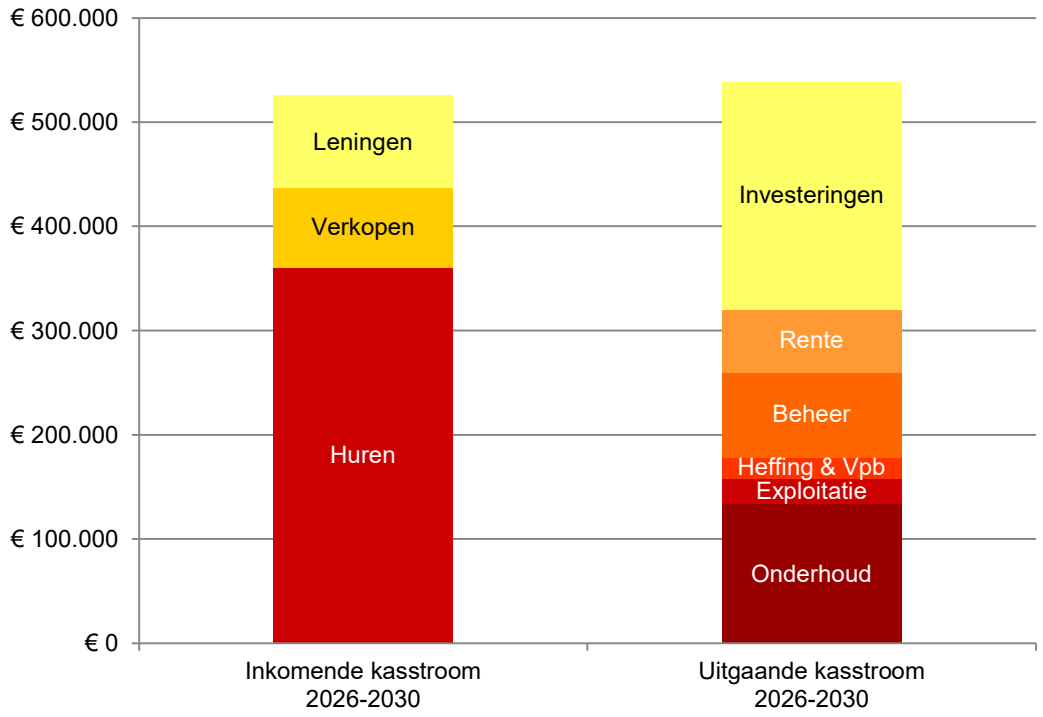
Disconteringsvoet
De disconteringsvoet uit de marktwaarde wordt aangepast naar de voorgeschreven ‘sociale’ disconteringsvoet. Hierdoor stijgt de beleidswaarde met ruim € 138 mln.

Vooruitblik komende jaren

In de vooruitblik voor de komende vijf jaar gaan we uit van de laatst geaccordeerde begroting en zijn de kasstromen voor de komende vijf jaar als volgt geprognosticeerd:

Bedragen x € 1.000	2026	2027	2028	2029	2030
Opbrengsten vastgoedexploitatie	17.807	25.061	19.963	24.018	24.757
Rentelasten en -opbrengsten	-11.235	-12.750	-12.263	-12.979	-13.359
Operationele kasstroom	6.572	12.312	7.701	11.041	11.399
Verkoopopbrengsten	14.561	46.840	4.928	4.795	4.495
Vastgoed (des)/investeringen	-74.481	-40.126	-31.696	-35.139	-43.549
Investering kasstroom	-59.920	6.716	-26.767	-30.345	-39.054
Financiering kasstroom	41.156	-18.370	19.058	19.224	27.074
Mutatie geldmiddelen	-12.192	657	-8	-79	-582

In de volgende figuur zijn de verwachte inkomende en uitgaande kasstromen voor de komende vijf jaar tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming worden gefinancierd uit huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en leningen.



Kengetallen
Op basis van de laatst geaccordeerde begroting zijn de onderstaande kengetallen afgeleid. De kengetallen liggen binnen de door het WSW gehanteerde normwaarden.

	WSW-norm	2026	2027	2028	2029	2030
Elan Wonen totaal						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,6	2,0	1,6	1,9	1,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	45%	43%	44%	45%	46%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	55%	56%	55%	54%	53%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	19%	18%	19%	19%	19%
Onderpandratio	< 70%	25%	23%	23%	24%	24%
DAEB-tak						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,4	2,0	1,5	1,7	1,6
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	56%	51%	53%	56%	58%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	56%	57%	56%	55%	54%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	20%	18%	19%	20%	21%
niet-DAEB-tak						
Interest coverage ratio	> 1,8	1,8	2,0	1,9	2,5	2,8
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 70%	26%	27%	25%	22%	19%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	71%	70%	72%	75%	78%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	19%	19%	18%	16%	14%

In overeenstemming met de Woningwet 2015 maakt Elan Wonen onderscheid tussen DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB-activiteiten. Sinds 2018 worden gescheiden administraties gevoerd voor beide typen activiteiten.
Voor activiteiten binnen de DAEB-tak blijft de mogelijkheid bestaan van door het WSW geborgde financiering. De activiteiten binnen de niet-DAEB-tak zijn op het moment van de scheiding gefinancierd door een interne lening vanuit de DAEB-tak. Hiervoor is een aflossingsschema opgesteld dat is afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties.

Verbindingen

In 2025 is Elan Wonen lid geworden van de Vereniging Digitale Inkomens Verklaring van Woningnet. Deze vereniging is opgericht omdat vanwege de Belastingdienst deelname aan DIV alleen door een rechtspersoon mogelijk is. Elan Wonen verricht hierin geen activiteiten. Zij betaalt alleen contributie.
In 2023 is Stichting WKO Project Hamelinkstraat opgericht ten behoeve van de administratie van de rechten en het beheer van de WKO-installatie in het nieuwbouwproject Hamelinkstraat.
Naast deze entiteiten bestaat ultimo 2025 Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV nog als verbinding. Dit betreft een samenwerking met collega-corporaties Pré Wonen en Ymere.
Alle activiteiten in deze drie verbindingen dragen bij aan de volkshuisvesting en staan in dienst van de kerntaken van Elan Wonen. Samen met de Toegelaten Instelling vormen deze entiteiten de verbindingenstructuur.

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding
In dit verslag legt de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) verantwoording af over de werkwijze van de RvC als toezichthouder, werkgever en sparringpartner van de bestuurder.

Onderwerpen die bijzondere aandacht kregen in 2025
De RvC bespreekt ieder jaar een verscheidenheid aan onderwerpen. Aan de volgende onderwerpen heeft de RvC dit jaar in het bijzonder aandacht besteed.

Stakeholders
Jaarlijks wordt een bijeenkomst georganiseerd voor de stakeholders van Elan Wonen waarbij de RvC de gelegenheid heeft om deze stakeholders te ontmoeten en met elkaar in gesprek te gaan. Dit jaar vond de bijeenkomst langs vier thema's plaats. De gesprekken werden tijdens het diner aan vier tafels gevoerd en door deskundigen van vier verschillende bureaus begeleid: Het thema samenwoonvormen door Frank Wassenberg van Platform 31, conceptuele woonvormen door Coen-Martijn Hofland van AM, bouwen in veranderend klimaat door Carolien Ligtenberg van Bureau Zwirt en tot slot participatie door omwonenden door Monique Broekhoff van OnSwitch. Het was een inspirerende bijeenkomst die weer nieuwe inzichten heeft gebracht.

Ontwikkelingen rondom het Warmtenet Meerwijk
De RvC heeft zich door de afdeling Strategie laten bijpraten over het Warmtenet Meerwijk zodat de RvC later in 2025 met begrip van de materie het investeringsbesluit heeft kunnen nemen.

Maatschappelijke opgave en de financiële mogelijkheden
Evenals voorgaande jaren is de ICR een blijvend punt van aandacht. De RvC richt zich op de balans tussen het realiseren van de ambities en het opereren binnen de kaders. De afdeling Strategie heeft de RvC meegenomen in de consequenties van de toen nog voorgenomen Huurbevriezing.

Samenwerking met accountant en managementletter
De samenwerking met KPMG is goed. In de nieuwe managementletter zijn geen specifieke actiepunten voor 2026 geïdentificeerd.

Integriteit en fraude
De Aw Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2025 betreft fraude bij woningtoewijzing. De RvC ziet dat Elan Wonen voor dit onderwerp al aandacht had en nog steeds heeft en hierop (preventief) acteert.

Visie op besturen en toezicht
Samen met de directeur-bestuurder is onder begeleiding van bureau Het Geweten van Toezicht de nieuwe Visie op besturen en toezicht tot stand gekomen. Hierin ligt het accent op onze omgangsvormen.

Samenstelling en functioneren RvC
De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Hierbij volgt de RvC de competenties voor toezichthouders, die door middel van de tot 2022 verplichte 'geschiktheid en betrouwbaarheidstoets' door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) werden beoordeeld. Twee commissarissen zijn aangesteld op voordracht van de Bewonersraad.
De heer F. (Frank) Voigt en mevrouw I.W.M. (Ineke) van Hooff zijn na de positieve zienswijze van de Minister (Aw) respectievelijk per 1 april 2025 en per 4 april 2025 herbenoemd.

Onafhankelijkheid

De leden van de RvC oefenen hun taak uit in volstrekte onafhankelijkheid van de corporatie. Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de RvC ook rekening te houden met de bepalingen van de Woningwet en aanverwante wet- en regelgeving. In geval van mogelijke schijn van belangenverstrengeling onthoudt een betreffend RvC-lid zich van de dialoog en/of besluitvorming die betrekking heeft op het onderwerp dat voorligt (waaronder doch niet beperkt tot transacties waarbij aankoop en verkoop van vastgoed speelt) waarvoor de goedkeuring van de RvC vereist is. Nevenfuncties van commissarissen zijn een afspiegeling van hun maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop zij in de samenleving functioneren. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Elan Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent een van de commissarissen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. Ook onderhouden commissarissen geen banden met de corporatie buiten het commissariaat.

Samenstelling RvC op 31 december 2025

Naam en rol RvC	Deskundigheid	Beroep en nevenfuncties
C.P. (Christine) van den Berg Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch Personeel/organisatie	Beroep: Advocaat-partner Legaltree Nevenfuncties: *Docent Wagner Groep *Docent Diemen & Van Gestel *Docent Instituut voor Juridische Opleidingen *Directeur-bestuurder Legaltree Fjalla Advocatuur B.V. *Directeur-bestuurder en aandeelhouder Logmadir B.V. *Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting De Groeiling
B.P. (Bas) van Overeem Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Afgevaardigde Ondernemingsraad Afgevaardigde Bewonersraad Benoemd op voordracht Bewonersraad	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch	Beroep: Advocaat-partner Corten de Geer Advocaten Nevenfuncties: * Bestuurder en aandeelhouder Corten De Geer Advocaten B.V. via Spoor- en sleepzicht B.V. *Aandeelhouder Spoor- en sleepzicht B.V. via Bierhuis Holding B.V. * Bestuurder Stichting Beheer Derdengelden De Geer *Docent Academie voor Vastgoed *Docent burgerlijk procesrecht Vrije Universiteit Amsterdam *Docent Nestas *Juridisch adviseur Raad van Bestuur NVM-afdeling Haarlem *Lid Raad van Bestuur Stichting Bloemendaal Initiatief *Lid Raad van Bestuur Stichting Peter Lohr. De Stichting is per 16 december 2025 geliquideerd

F. (Frank) Voigt Vicevoorzitter RvC Lid auditcommissie	Wonen/vastgoed Financieel/economisch Duurzaamheid	Beroep: Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken, gemeente Haarlemmermeer Nevenfuncties: *Lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie De Woningraat te Oudewater
I.W.M. (Ineke) van Hooff Lid RvC Afgevaardigde Ondernemingsraad Afgevaardigde Bewonersraad Benoemd op voordracht Bewonersraad	Welzijn/zorg Personeel/organisatie	Beroep: Voorzitter Raad van Bestuur Kwintes Nevenfuncties: *Voorzitter Bestuur Vereniging Valente *Lid kwaliteitscommissie NVZD
G.R. (Rob) Boekhout Lid RvC Voorzitter auditcommissie	Financieel/ digitalisering	Beroep: Adviseur directie Financiën en Inkoop, gemeente Amsterdam Nevenfuncties: *Penningmeester Sint Nicolaas-commité Heiloo tot 24 maart 2025 *Lid werkgroep Toezicht op Digitalisering en Automatisering VTW

Rooster van aftreden

Commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar, die maximaal eenmaal kan worden verlengd met een tweede termijn van vier jaar.

Naam	Datum eerste benoeming	Datum Herbenoeming	Einddatum huidige termijn
C.P. (Christine) van den Berg	1 oktober 2019	1 oktober 2023	1 oktober 2027
B.P. (Bas) van Overeem	1 januari 2020	1 januari 2024	1 januari 2028
F. (Frank) Voigt	14 januari 2021	1 april 2025	1 april 2029
I.W.M. (Ineke) van Hooff	20 januari 2021	4 april 2025	4 april 2029
G.R. (Rob) Boekhout	21 maart 2023		21 maart 2027

Permanente educatie

Commissarissen moeten niet alleen bij hun benoeming maar ook in het dagelijks functioneren als toezichthouder blijven voldoen aan de eisen van geschiktheid. Dit doen zij door deelname aan specifieke seminars, trainingen en cursussen. In overeenstemming met de gedragsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft iedere commissaris minimaal vijf Permanente Educatiepunten (PE-punten) behaald.

Naam	Aantal PE-punten in 2025
C.P. (Christine) van den Berg	48
B.P. (Bas) van Overeem	9
F. (Frank) Voigt	12
I.W.M. (Ineke) van Hooff	28
G.R. (Rob) Boekhout	11

Zelfevaluatie

De RvC heeft op 19 februari 2025 haar functioneren geëvalueerd. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden aan de hand van vier vragen:

1. Eigen functioneren in de RvC; wat gaat goed, wat zou je zelf willen verbeteren.
2. Vergaderingen; wat gaat goed, wat zou je willen verbeteren.
3. Verhouding tot het bestuur; wat gaat goed, wat zou je willen verbeteren.
4. Toezicht op Elan Wonen in algemene zin; wat gaat goed, wat zou je willen verbeteren.

De RvC heeft aan de hand van de betreffende vragen een open en kritisch gesprek met elkaar gevoerd en daar waar nodig verbeterpunten geformuleerd. De conclusie was dat de RvC over het algemeen tevreden was over het eigen functioneren als geheel, het functioneren van de individuele leden en de verstandhouding en communicatie met het bestuur. In 2026 vindt de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding.

Toezicht door de RvC

Het formele toezichtkader is beschreven in het RvC-reglement van Elan Wonen en in de Profielschets raad van commissarissen. De wijze waarop de RvC zijn taak inhoudelijk vervult, is vastgelegd in de in 2025 vastgestelde notitie Visie op besturen en toezicht. Deze visie is opnieuw beschreven en geactualiseerd en vervangt de notitie uit 2021.

Met inachtneming van zowel de externe als de interne kaders houdt de RvC toezicht op het functioneren van de bestuurder en het management van Elan Wonen. Het bestuur van Elan Wonen en het toezicht staan ten dienste van de maatschappelijke functie die de corporatie in de regio Haarlem en Heemstede op het gebied van huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen vervult. Bij de kwetsbare groepen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan senioren en mensen die extra zorg aan huis nodig hebben.

De RvC houdt in het kader van toezicht voeling met de externe en interne omgeving van Elan Wonen. Extern door de juiste netwerkfunctie uit te oefenen en in gesprek te gaan met belanghouders maar ook door representatieve hulp aan te bieden ingeval dat gewenst is. Intern door als klankbord voor het bestuur en het management te fungeren, als werkgever van de bestuurder op te treden en toezicht te houden op besturing en beheersing van Elan Wonen.

Ook organiseert de bestuurder in samenspraak met de RvC momenten voor inhoudelijke verdieping. De RvC borgt dat er contact is met de werkvloer, onder meer door voorafgaande aan vergaderingen zelf een aantal uur op het Elan kantoor te werken, door aanwezigheid bij een maandstart of bezoek aan projecten en door overleg met de Ondernemingsraad en de Bewonersraad.

De bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar periodiek, naast de reguliere RvC-vergaderingen en het agendaoverleg. Hierbij komt de klankbordrol goed tot uiting. De overige RvC-leden worden door de voorzitter geïnformeerd over de inhoud van deze gesprekken. De RvC spreekt ook apart met de concerncontroller.

Wanneer een commissaris een vermoeden heeft over, of twijfelt ten aanzien van, een mogelijk conflict, wordt dit aan de voltallige RvC voorgelegd en besproken. De commissarissen vervullen hun functie zonder last of ruggespraak met de voordragende partij. In 2025 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen.

Toezichtkader

De structuur en organisatie van Elan Wonen volgt de wet- en regelgeving voor corporaties en kent een daarvan afgeleide interne regelgeving voor zowel besturing als toezicht.

<u>Extern toezichtkader</u>

- Burgerlijk Wetboek
- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Governancecode woningcorporaties 2025
- Aedescode

- Woonvisie gemeenten
- Prestatieafspraken gemeenten Haarlem en Heemstede
- Wet bestuur & toezicht (WBTR)
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW versie december 2024
- Beleidsregels Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Intern toezichtkader
- Statuten
- Raad van commissarissen-reglement
- Bestuursreglement
- Integriteitsbeleid, integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Klachtenreglement
- Calamiteitenplan
- Treasurystatuut
- Reglement financieel beleid en beheer

NB: aanpassing van de interne governancedocumenten vindt plaats zodra de nieuwe Aedes statuten zijn gepubliceerd.

Besturingskaders
- Ondernemingsplan 2022-2026
- Jaarbegroting 2025 en de meerjarenprognose 2025 tot en met 2034
- Portefeuillestrategie 2018-2027 en strategie niet-DAEB-portefeuille
- Treasuryjaarplan
- Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede

Governancecode woningcorporaties 2025

De code is het kader voor goed bestuur en toezicht bij een woningcorporatie en wordt verplicht gevolgd. Als gevolg van de code wordt over een aantal items verplicht verantwoording afgelegd in het verslag van de RvC. De code biedt bij een aantal bepalingen de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken. Hiervan is in 2025 geen sprake geweest. Bij de herziening van de interne reglementen wordt de inhoud van de code betrokken.

Werkwijze RvC

De RvC heeft in 2025 zes keer regulier vergaderd met het bestuur, waarvan de vierde vergadering een korte vergadering was in verband met besluitvorming over de inrichting van het nieuwe kantoor van Elan Wonen. Deze vergadering vond plaats na een fietstocht langs divers bezit in Haarlem en Heemstede.

Daarnaast heeft de RvC gedurende het jaar in een aantal aparte bijeenkomsten en in het kader van haar klankbordrol met de bestuurder overlegd over de strategische personeelsplanning 2024 (continuïteit van de organisatie) en de strategische risicoanalyse. Bij het laatste onderwerp is ook de Staat van de Corporatiesector 2025 betrokken.

De RvC heeft twee reguliere adviescommissies ingesteld, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in het verslagjaar vijf keer vergaderd in aanwezigheid van de bestuurder en de interne controller. De externe accountant (KPMG) is drie keer bij een vergadering van de auditcommissie aanwezig geweest.

De volgende onderwerpen zijn, onder meer ter voorbereiding van besluitvorming en bespreking in de vergaderingen van de RvC, in de overleggen van de auditcommissie aan de orde geweest:

- Tertiaalrapportages
- Verkoopproces en waardebepaling Baden Powellstraat/Thomas Morestraat
- Stand van zaken acties Managementletter 2024
- Intern control- en auditplan team R&C 2025
- Update Mandaterings- en procuratiereglement per 1 april 2025
- Frauderisico-inventarisatie
- Jaarverslag 2024 (bestuursverslag en jaarrekening)
- Accountantsverslag
- Voorjaarsnota 2025
- Treasuryrapportages en commissieverslagen
- Treasuryjaarplan 2026
- Treasury- en beleggingsstatuut 2025
- Actualisatie Strategische risicoanalyse (twee keer per jaar)
- Brief WSW over Impact Huurbevriezing en werkwijze WSW
- Controle/Auditplan KPMG 2025
- Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Brief WSW Wijzigingen in relatie tot marktwaarde
- Begroting 2026 en Meerjarenprognose 2026-2035
- Managementletter KPMG 2025: Geen nieuwe managementletterpunten geïdentificeerd

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vervult vanuit de RvC de werkgeversrol voor de bestuurder. Deze adviescommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder. Daarnaast adviseert de commissie de RvC over de bezoldiging van de bestuurder en is een bezoldiging toegekend passend binnen de wet- en regelgeving. De remuneratiecommissie heeft in het verslagjaar tweemaal met de bestuurder gesproken. In de maand januari zijn de geformuleerde doelstellingen voor het verslagjaar met de bestuurder besproken en aan het eind van het jaar zijn de resultaten aan de hand van de geformuleerde doelstellingen besproken en is het functioneren van de bestuurder onderwerp van gesprek geweest. In het bijzonder is reeds aangekondigd dat in de loop van het jaar 2026 zal worden gesproken over de vraag of na de tweede termijn van de bestuurder al dan niet voor nader af te spreken periode zal worden verlengd.
Dit is de tweede termijn van de bestuurder. Deze loopt af per 1 mei 2028.

Aan de bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. De aan de bestuurder toegekende bezoldiging valt binnen de kaders van de WNT.

De bestuurder heeft in het verslagjaar 54 PE-punten behaald.

Gespreksonderwerpen en besluiten 2025

De RvC wordt door de bestuurder op de hoogte gehouden van overleg dat plaatsvindt met (plaatselijke) bestuurders, vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Ook publicaties van de externe toezichthouders Aw en WSW worden actief gedeeld met de raad. Net als andere berichten die van significant belang zijn voor Elan Wonen.

In de statuten is vastgelegd welke besluiten voorafgaande instemming behoeven van de RvC. De bestuurder heeft een eigen mandaat. Over besluitvorming binnen dit mandaat wordt vooraf en achteraf aan de RvC gerapporteerd. Uiteraard vindt besluitvorming binnen dit mandaat plaats binnen de interne besluitvormingsstructuur.

De volgende bestuursbesluiten zijn door de RvC goedgekeurd na overleg met de bestuurder
- Definitief investeringsbesluit Warmtenet Meerwijk
- Verkoopproces en waardebepaling Baden Powellstraat/Thomas Morestraat
- Realisatienotitie Kantoor Elan Wonen in project Louis Pasteur
- Update Mandaterings- en procuratiereglement per 1 april 2025
- Controle/Auditplan KPMG 2025
- Vaststelling jaarverslag (bestuursverslag en de jaarrekening) van Stichting Elan Wonen 2024
- Begroting 2026 (en kennisgenomen van de Meerjarenprognose 2026-2025)
- Treasuryjaarplan 2026
- Treasury – en beleggingsstatuut 2025

Daarnaast heeft de RvC de volgende besluiten genomen
- Vaststelling bezoldiging RvC 2026
- Vaststelling vergoeding reis-en parkeerkosten RvC 2026
- Vaststelling bezoldiging bestuurder 2026
- Herbenoeming Frank Voigt als RvC lid tevens vice-voorzitter
- Herbenoeming Ineke van Hooff als RvC lid
- Vaststelling jaarverslag RvC 2024 inclusief rooster van aftreden
- Décharge van de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2024
- Vaststelling van de RvC jaarplanning 2026

Ook is tijdens de RvC-overleggen onder meer gesproken over de volgende onderwerpen
- Markering van de herbenoeming RvC lid Frank Voigt per 1 april 2025
- Markering van de herbenoeming RvC lid Ineke van Hooff per 4 april 2025
- Jaarverslag 2024 Externe Vertrouwenspersoon
- Terugblik interne zelfevaluatie in 2025 en keuze bureau externe zelfevaluatie 2026
- Tertiaalrapportages
- Actualisatie van het inkoopbeleid
- Actualisatie Strategische risicoanalyse
- Frauderisico Inventarisatie
- Updates projecten/vastgoed
- Intern Controle- en Auditplan 2025 team R&C
- Aedes Benchmark
- Huuraanpassingsbeleid 2025
- Jaarverslag 2024 Woonwagenstandplaatsen B.V.
- Voorjaarsnota 2025
- Treasuryrapportages en commissieverslagen
- Vervolgproces eventuele verkoop Kennemerduin
- Trendmonitor woonruimteverdeling IJmond Zuid-Kennemerland 2024
- Uitkomsten AI-pilot door Trevian
- Visitatie
- Brief WSW Impact Huurbevriezing en werkwijze WSW
- Brief Aw en WSW over grenswaarden en ratio's
- Handreiking AW integriteit en fraude woningcorporaties 2025
- Brief AW over de per 1-7-2025 gewijzigde werkwijze bij toetsing geschiktheid en betrouwbaarheid bestuurders en commissarissen
- Fasedocument Eindnotitie Eksterlaan
- Fasedocument Eindnotitie Thorbeckelaan
- Fasedocument Eindnotitie Hamelink
- Stakeholdersbijeenkomst 2025
- Managementletter KPMG 2025
- Accountantsverslag en goedkeurende controleverklaring

De RvC heeft ook met de interne controller gesproken.

In elke RvC vergadering komen de schriftelijke mededelingen van de bestuurder aan de orde. Deze mededelingen betreffen onder meer de organisatie, de stand van zaken van lopende projecten en overige zaken die vermeldenswaardig zijn. Zo komt ook het onderwerp Integriteit elke vergadering terug. De bestuurder houdt de RvC goed op de hoogte wat er speelt en bespreekt meldingen over (vermeende) incidenten ook met de RvC. De bestuurder houdt de RvC verder goed op de hoogte over de wijze waarop de integriteitsambassadeurs betrokken worden bij de continue aandacht voor het onderwerp integriteit bij de medewerkers.

Tot slot heeft de RvC kennisgenomen van de volgende berichten van de externe toezichthouders
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw:
  - Risicobeoordeling (Beoordeling risicoprofiel)
  - Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Autoriteit woningcorporaties:
  - Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024

  In 2025 is geen toezichtbrief ontvangen.

Dialoog met belanghebbenden
De RvC spant zich in om aanspreekbaar te zijn voor interne en externe belanghebbenden. De maatschappelijke doelen van Elan Wonen worden immers in samenspraak met de belanghebbenden vastgesteld. In gesprek met belanghebbenden toetst de RvC of bestuursbesluiten voldoen aan de overeengekomen strategische kaders.

Ondernemingsraad
Een afvaardiging van de RvC heeft twee keer met de Ondernemingsraad vergaderd waarvan één keer in aanwezigheid van de bestuurder. Deze overleggen vonden plaats in een open sfeer. De leden van de Ondernemingsraad hadden zich goed voorbereid waardoor een kritisch, maar constructief overleg mogelijk was. Er werd onder meer gesproken over de organisatieontwikkeling, strategische personeelsplanning, het OR jaarverslag- en jaarplan, diverse HRM zaken waaronder vacatures, stagebeleid en het beleid waarderen en belonen, de verhuizing van het kantoor in 2026 en de algemene stand van zaken binnen de organisatie.
Met de OR is gesproken over de samenwerking tussen OR en bestuurder. Deze samenwerking wordt net als voorgaande jaren als zeer constructief en positief ervaren.

Bewonersraad
Een afvaardiging van de RvC is aanwezig geweest bij een autonome vergadering van de Bewonersraad en als toehoorder geweest bij een vergadering van het bestuur met de Bewonersraad. Bij deze vergadering kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde: De inrichting van het nieuwe kantoor, de begroting, het volkshuisvestingsprogramma Haarlem, het warmtenet, het algemeen sociaal plan Haarlem, het participatiefeest, het digitaal bewonerspanel en het projectenoverzicht.

De RvC stelt vast dat de Bewonersraad een constructieve en gezonde kritische houding nastreeft. De commissarissen zijn positief over de inzet van deze actieve groep bewoners. De leden van de Bewonersraad spannen zich in om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen op actuele thema’s waardoor zij een waardevolle gesprekspartner van de bestuurder zijn. Met de Bewonersraad is gesproken over de samenwerking tussen Bewonersraad en bestuurder. Net als voorgaande jaren geeft de Bewonersraad aan zeer positief te zijn over deze samenwerking; met name de communicatie is tijdig en open.

De RvC constateert dat het niet eenvoudig is om aanwas te vinden voor de Bewonersraad en dat de bestuurder ook bekijkt hoe bewoners nog meer bij de besluitvorming bij Elan Wonen kan worden betrokken, zoals het digitaal bewonerspanel.

Overige belanghebbenden

Elan Wonen organiseert elk jaar bijeenkomsten voor een brede groep belanghebbenden. Deze bijeenkomsten vormen voor de RvC een mooie gelegenheid om in contact te komen met een verscheidenheid aan externe belanghebbenden. In 2025 stond de stakeholdersbijeenkomst inclusief diner in het teken van 4 thema's: Samenwoonvormen, conceptuele woonvormen, bouwen in veranderend klimaat en participatie door omwonenden. Onder begeleiding van vier deskundigen van verschillende bureaus gingen de aanwezigen met elkaar in gesprek aan 4 dialoogtafels.

Aanwezig waren afgevaardigden, waaronder wethouders, van de gemeenten Haarlem en Heemstede, van andere corporaties uit het werkgebied van Elan Wonen, zorgpartijen, commerciële partijen, de gehele RvC en leden van de Bewonersraad.

De RvC was ook aanwezig bij de feestelijke bijeenkomst in het kader van "het slaan van de eerste paal" van het wooncomplex aan de Louis Pasteurstraat te Haarlem. Het nieuwe kantoor van Elan Wonen komt op de begane grond en de eerste verdieping van dit complex.

Toezicht op verbindingen

De RvC houdt ook toezicht op de verbindingen. Er is een samenwerkingsverband met de collega corporaties Stichting Ymere en Stichting Pré Wonen: Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Daarnaast is er de meer recente verbinding Stichting WKO Project Hamelinkstraat. De meest recente verbinding is het lidmaatschap van de Vereniging Digitale Inkomens Verklaring van Woningnet. Deze vereniging is opgericht omdat vanwege de Belastingdienst deelname aan DIV alleen door een rechtspersoon mogelijk is. Elan Wonen verricht hierin geen activiteiten. Zij betaalt alleen contributie.

Dankwoord

De RvC dankt de bestuurder en de medewerkers van Elan Wonen voor hun inzet gedurende het jaar 2025. De RvC is eveneens dank verschuldigd aan de gemeenten Haarlem en Heemstede, de Bewonersraad en de Ondernemingsraad, voor de aangename en transparante wijze waarop zij Elan Wonen de gelegenheid hebben gegeven haar maatschappelijke taak uit te voeren.

elan wonen
geeft je de ruimte

Jaarrekening 2025

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(in 1.000 euro's, na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	2025		2024	
Vaste Activa					
Immateriële vaste activa	7.1	145		129	
			145		129
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	1.355.224		1.297.976	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	410.403		397.765	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	36.209		8.160	
			1.801.836		1.703.901
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4.1	368		378	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	7.4.2	1.481		347	
			1.849		725
Financiële vaste activa	7.5				
Latente belastingvorderingen		254		281	
			254		281
Som van vaste activa			**1.804.084**		**1.705.036**
Vlottende activa					
Voorraden	7.6				
Vastgoed bestemd voor verkoop		2.963		258	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0		963	
Overige voorraden		99		92	
			3.062		1.313
Vorderingen	7.7				
Huurdebiteuren		213		203	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.663		799	
Overige vorderingen		539		441	
Overlopende activa		703		409	
			3.118		1.852
Liquide middelen	7.8		6.544		8.659
Som van vlottende activa			**12.723**		**11.824**
Totaal van activa			**1.816.808**		**1.716.860**

Passiva	Ref.	2025		2024	
Eigen vermogen	7.9				
Herwaarderingsreserve		1.129.165		1.074.527	
Overige reserves		316.085		283.982	
			1.445.250		1.358.508
Voorzieningen	7.10				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		-		12.082	
Latente belastingverplichtingen		-		1	
Voorziening deelnemingen		150		155	
Overige voorzieningen		620		606	
			770		12.844
Langlopende schulden	7.11				
Schulden aan banken		339.252		309.978	
Overige schulden		238		238	
			339.490		310.216
Kortlopende schulden	7.12				
Schulden aan banken		16.227		16.220	
Schulden aan leveranciers		3.202		8.376	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		4.044		2.371	
Overige schulden		997		1.410	
Overlopende passiva		6.827		6.915	
			31.298		35.291
Totaal van passiva			**1.816.808**		**1.716.860**

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

(in 1.000 euro's)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	8.1	63.087	59.855
Opbrengsten servicecontracten	8.2	1.301	1.554
Lasten servicecontracten		-1.121	-1.462
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.3	-5.492	-5.789
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.4	-25.945	-30.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.5	-4.292	-3.956
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.539	20.182
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		9.660	429
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.013	-902
Toegerekende organisatiekosten		-181	-172
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6	8.466	-645
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.621	6.633
Toegerekende organisatiekosten		-154	-168
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.191	-4.428
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.7	1.275	2.037
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.8	-1.584	-23.249
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9	64.721	78.780
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		63.137	55.531
Opbrengst overige activiteiten		393	312
Kosten overige activiteiten		-5	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	8.10	388	312
Overige organisatiekosten	8.11	-1.731	-1.572
Kosten omtrent leefbaarheid	8.12	-1.556	-1.488
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.15	297	1.492
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.16	-8.495	-10.035
Totaal van financiële baten en lasten		-8.198	-8.543
Totaal van resultaat vóór belastingen		**89.320**	**65.814**
Belastingen	8.17	-2.582	-2.567
Resultaat deelnemingen	8.18	5	1
Totaal van resultaat na belastingen		**86.742**	**63.248**

3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025

(in 1.000 euro's)

	2025		2024	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	63.233		60.396	
Vergoedingen	1.954		1.818	
Overige bedrijfsontvangsten	203		92	
Ontvangen interest	205		428	
Saldo ingaande kasstromen		*65.595*		*62.734*
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	7.096		6.907	
Onderhoudsuitgaven	26.094		26.696	
Overige bedrijfsuitgaven	11.335		9.693	
Betaalde interest	10.062		9.782	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	180		137	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	492		440	
Vennootschapsbelasting	3.420		2.762	
Saldo uitgaande kasstromen		*58.679*		*56.417*
Kasstroom uit operationele activiteiten		**6.916**		**6.317**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.701		7.212	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		916	
Verkoopontvangsten grond	9.668		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		*13.369*		*8.128*
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	42.111		21.136	
Verbeteruitgaven	8.051		9.182	
Aankoop	-		25	
Nieuwbouw verkoop	320		1.540	
Sloopuitgaven	-		948	
Investeringen overig	1.307		226	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		*51.789*		*33.057*
FVA				
Ontvangsten verbindingen	19		22	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		*19*		*22*
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**-38.401**		**-24.907**

	2025		2024	
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	45.500		32.500	
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-16.130		-16.125	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**29.370**		**16.375**
Mutatie geldmiddelen		**-2.115**		**-2.215**
Geldmiddelen per 1 januari		8.659		10.874
Geldmiddelen per 31 december		**6.544**		**8.659**

4 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2025

4.1 Toegelaten instelling

Toegelaten instelling Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, Houtplein 29 en KvK nummer 34009775, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Elan Wonen heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio Zuid-Kennemerland, Velsen en Metropoolregio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van Elan Wonen.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed voor de sociale huursector.

De activiteiten van Elan Wonen vinden plaats in Nederland.

4.2 Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings-percentage	Hoofdactiviteit
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	Haarlem	22,78%	Vastgoedexploitatie

Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV beheert woonwagenstandplaatsen in Haarlem en Heemstede. De woningcorporaties Ymere en Pré Wonen zijn de andere twee aandeelhouders.

4.3 Verslaggevingsperiode

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

4.4 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.

4.5 Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van Elan Wonen in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst-en-verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/ soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling en wordt de winst-en-verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

4.6 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

5 GRONDSLAGEN VAN DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 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 Elan Wonen 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.

5.2 Presentatie- en functionele valuta

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

5.3 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 veronderstellingen 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, leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Voor de waardering van de woningen en parkeergelegenheden zijn deze veronderstellingen gebaseerd op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. Voor de waardering van MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed zijn deze veronderstellingen 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 Elan Wonen. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 Elan Wonen en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Definitief Ontwerp in het besluitvormingsproces van Elan Wonen. 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.

- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- 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.

5.4 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument 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 de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen
Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen 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.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen
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 aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs
Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte afdekkingsresultaten verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode(n) dat het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op de winst of het verlies.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting
Elan Wonen documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Elan Wonen bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritieke kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritieke kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, *niet* aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Saldering van financiële instrumenten
Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als Elan Wonen beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en Elan Wonen het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

5.5 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan Elan Wonen en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Er is sprake van bijzondere waardeverminderingen als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Overige immateriële vaste activa
De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software.

Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 5 jaar.

5.6 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 betreffen 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 waarderen marktwaarde 2025’). Elan Wonen past voor de woningen en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.
De full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde wordt toegepast voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat
Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Elan Wonen voor de waardering van wooneenheden en parkeergelegenheden 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.

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 Elan Wonen 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.

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan de volgende 4 criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.

2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.

4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Waardeveranderingen
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 Elan Wonen 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.
Elan Wonen definieert deze feitelijke beëindiging als het moment dat voldaan wordt aan onderstaande drie criteria (RJ 645 alinea 217a):

1. Er ontstaat een nieuw vast actief en de besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden.
2. De huurcontracten van het “vastgoed” zijn geheel beëindigd.
3. De juridische verplichtingen van sloop en nieuwbouw zijn aangegaan.

Indien Elan Wonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Elan Wonen het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. 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 Elan Wonen gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien Elan Wonen besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft Elan Wonen 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.

Beleidswaarde
Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt Elan Wonen 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 Elan Wonen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Elan Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Elan Wonen.

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

1. 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. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Elan Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Elan Wonen voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie) onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.

4. 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.

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

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 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.

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 top 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 ontwikkeling 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.

5.7 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Onroerende zaken 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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.

Investeringssubsidies 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.

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

Elan Wonen 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.

5.8 Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen
Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin Elan Wonen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming. Dit laatste is vanaf 2021 het geval voor de deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.
De waardering vindt plaats op basis van het zichtbaar eigen vermogen van deze deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Elan Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen
Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.
Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen, tenzij Elan Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, eventuele latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.9 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop
De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Op het moment dat voor een eenheid een verkoopcontract door Elan Wonen en koper is ondertekend worden de op deze eenheid betrekking hebbende investeringen als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden
De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen
Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Elan Wonen gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);

- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);

- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

5.10 Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 5.4).

5.11 Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en tegoeden op bank- en girorekeningen.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen 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 Elan Wonen, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

5.12 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

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.

5.13 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;
- en 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 Elan Wonen 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 Elan Wonen 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.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

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 herstructureringen.

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 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 Elan Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Definitief Ontwerp-besluit in het besluitvormingsproces van Elan Wonen.

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 herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Latente belastingverplichtingen
Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Voorziening in verband met deelnemingen
De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslagen onder het hoofd Financiële vaste activa (paragraaf 5.8).

Voorziening loopbaanbudgetten
In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van datum indiensttreding en naar rato van FTE, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling**.** De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar met een maximum van € 4.500,- . Voor werknemers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt wordt jaarlijks een dotatie van € 900,- toegevoegd tot het maximum is bereikt. Onttrekking bij declaratie van uitgaven voor opleiding en cursus van de werknemer. Vrijval bij uitdiensttreding van de werknemer.

Overige voorzieningen
De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders is aangegeven.

5.14 Langlopende schulden
De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 5.4).

5.15 Kortlopende schulden
De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten (paragraaf 5.4).

5.16 Investeringssubsidies
Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.2 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 Elan Wonen. 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. Er kunnen fluctuaties plaatsvinden in de verschillende jaren.

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, projectmatig onderhoud, mutatie onderhoud en klachten onderhoud 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.

6.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de verkoopopbrengsten van grondposities, de lasten onderhanden projecten, de boekwaarde van de grondposities, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

6.4 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).

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.

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.

6.5 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 Elan Wonen.

Voor de beloningen met opbouw van rechten en sabbatical leave worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen.

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.

<u>Nederlandse pensioenregelingen</u>
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.

Elan Wonen heeft een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elan Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Elan Wonen.

- Elan Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

- Er is geen sprake van recht op teruggave/ premiekorting.

Vanaf 1 januari 2027 gaat SPW samenwerken met Van Lanschot Kempen als nieuwe vermogensbeheerder. Zij nemen deze rol over van APG. APG vermogensbeheer gaat in de toekomst (uiterlijk vanaf 2030) alleen nog de beleggingen voor ABP doen.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1%.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elan Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Het SPW is per 1 januari 2026 overgegaan naar een nieuwe pensioenregeling. Het SPW heeft een transitieplan, implementatieplan en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming. Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken omzet naar persoonlijk pensioenvermogen. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt naar verwachting volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

Ontslagvergoedingen
Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als Elan Wonen zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievoorziening.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

6.6 Leasing

Elan Wonen kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases
Elan Wonen treedt niet op als lessee in een financiële lease.

Operationele leases
Elan Wonen treedt wel op als lessee in een operationele lease, waarbij het leaseobject niet wordt geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6.7 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 bestemd voor verkoop
Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

6.8 Overige organisatiekosten

De ‘overige organisatiekosten’ zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

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.

6.9 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

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.

6.10 Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren
Zie de grondslag Financiële instrumenten (paragraaf 5.4) voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten
Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn-bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verwerkt.

6.11 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor Elan Wonen geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.12 Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van Elan Wonen in de resultaten van deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Elan Wonen en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Elan Wonen.

6.13 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden 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).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

6.14 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen

6.15 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

6.16 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.

7 TOELICHTING OP DE BALANS

7.1 Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	Overige immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2025:	
Aanschafprijs	186
Cumulatieve afschrijvingen	-57
Boekwaarde	129
Mutaties in de boekwaarde:	
Investeringen	59
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-43
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Saldo	16
Stand per 31 december 2025:	
Aanschafprijs	245
Cumulatieve afschrijvingen	-100
Boekwaarde	145

De post overige immateriële vaste activa heeft betrekking op aangekochte computersoftware en heeft een economische levensduur van 5 jaar.

7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2025:			
Aanschafprijs	495.903	154.356	650.259
Cumulatieve waardeverandering	802.073	243.409	1.045.483
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	1.297.976	397.765	1.695.741
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	1.297.976	397.765	1.695.741
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	4.848	1.231	6.078
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.771	-	1.771
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-8	-419	-427
Oplevering nieuwbouw	611	92	703
Reguliere verkoop	-1.603	-330	-1.933
Herclassificaties:			
Overboekingen naar vastgoed bestemd voor verkoop	-512	-2.450	-2.963
Waardeveranderingen:			
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	47.816	16.905	64.721
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.393	543	1.936
Overige mutaties:			
Overboekingen van DAEB naar niet-DAEB	-1.734	1.734	-
Overboekingen van niet-DAEB naar DAEB	4.667	-4.667	-
Saldo	57.248	12.638	69.886
Stand per 31 december 2025:			
Aanschafprijs	502.415	153.954	656.369
Cumulatieve waardeverandering	852.810	256.449	1.109.258
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	1.355.224	410.403	1.765.627
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen			
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	1.355.224	410.403	1.765.627

Toelichting bij toepassing basisversie
De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Hierbij heeft Elan Wonen, voor de woongelegenheden en parkeergelegenheden, de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van het verschillend gebruik van de verhuureenheden.

De gehanteerde basisversie 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.

Het gehanteerde rekenmodel betreft VMS web van Ortec Finance B.V. versie 2026.2.0 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden en parkeergelegenheden zijn bepaald in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Toelichting bij toepassing full versie
De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Hierbij heeft Elan Wonen, voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed, de full versie gehanteerd. In het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van het verschillend gebruik van de verhuureenheden.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

Voor 2025 is bijna al het vastgoed volledig (1x per 3 jaar) door onze externe adviseur getaxeerd. Voor 4 complexen is volstaan met een taxatie-update.

Het gehanteerde rekenmodel betreft VMS web van Ortec Finance B.V. versie 2026.2.0 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed zijn bepaald in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. 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.

Veronderstellingen naar categorie
Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario’s: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Waardering in de jaarrekening vindt plaats tegen de hoogste waarde. Bij bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	Doorexploiteren	Uitponden
Woongelegenheden	5,31%	7,11%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,77%	
Parkeergelegenheden	7,96%	7,96%
Zorgvastgoed	6,88%	

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de waardering:

- *Woongelegenheden en parkeergelegenheden (basis versie handboek)*
  Het betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Uiteindelijk is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering.
  Het handboek volgt de discounted cashflow methode (afgekort DCF-methode).

- *Bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed (full versie handboek)*
  Een deel van de taxatiewerkzaamheden (met name: inschatten van de vrijheidsgraden leegwaarde en markthuur) wordt in een relatief vroeg stadium van het taxatieproces uitgevoerd. Hierdoor geldt een verhoogd risico op de schattingsonzekerheid voor deze onderdelen in een markt die zich regelmatig volatiel gedraagt, zoals de woningmarkt.

Contractuele verplichtingen
Belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw en ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie zijn opgenomen in de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen (paragraaf 7.14).

Waardeveranderingen
De gemiddelde WOZ-waarde van woongelegenheden is gestegen van € 339.373,36 euro naar € 361.526,07 (6,53%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en uiteindelijk zorgt dit voor een grote stijging van de marktwaarde, ruim € 68 miljoen. Echter de verlaging van de historische leegwaardestijging en stijging van de toekomstige leegwaardestijging leidt tot een verlaging van € 26 miljoen. Daarnaast wordt de marktwaarde verhoogd met totaal € 28 miljoen als gevolg van mutatie van de disconteringsvoet:

- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,05% naar 5,06% (-0,99%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,02% naar 6,86% (-0,16%-punt). Hierdoor stijgt de marktwaarde met € 133 miljoen.
  De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,06% naar 5,31% (0,25%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,86% naar 7,11% (0,25%-punt). Deze ontwikkeling zorgt voor een daling van € 105 miljoen.

Bovenstaande verschillen en diverse kleinere verschillen zorgen voor een stijging van ruim € 70 miljoen.

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 niet gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Elan Wonen heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. 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 onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen (paragraaf 7.14).

Verzekeringen
De woningen in exploitatie, parkeergelegenheden en bergingen zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd. De totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 61.675 (2024: € 55.819).

Aantal verhuureenheden
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.846 (2024: 5.842) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 2.602 (2024: 2.524) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.860.974 (2024: € 2.555.107).

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde
Voor verslagjaar 2025 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:

1. 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 sprake van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Elan Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van Elan Wonen voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

   Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

   De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen.

   De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post ‘lasten onderhoudsactiviteiten’ in de functionele winst-en-verliesrekening in de rubriek ‘Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille’ (paragraaf 6.2), met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. 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.

5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

6. 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 en parkeergelegenheden is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet bij woongelegenheden tussen beleidswaarde en marktwaarde:

	2025 **Beleidswaarde**	**2025** **Marktwaarde**
Huurprijzen	Gemiddelde streefhuur € 861 per woongelegenheid.	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur € 1.115 per woongelegenheid.
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.600 per woongelegenheid.	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex Gemiddeld € 1.999 per woongelegenheid.
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.424 per woongelegenheid.	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 563 per woongelegenheid.
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	Voor zelfstandige woongelegenheden wordt € 5.056 (E), € 9.399 (F) en € 15.955 (G) 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 marktwaarde variërend van 7,13 tot 5,23%.

<u>Specificatie beleidswaarde</u>

Specificatie beleidswaarde	2025	2024
DAEB TI	586.480	627.497
Niet-DAEB TI	301.895	329.412
Totaal	888.375	956.909

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 88.485 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 36.059 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 27.003 lager
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	€ 6.751 lager

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2025:	
Aanschafprijs	37.819
Cumulatieve waardeverminderingen	-41.741
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-3.922
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.082
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	8.160
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	45.432
Waardeveranderingen	-3.530
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.771
Overboeking naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Saldo	40.132
Stand per 31 december 2025:	
Aanschafprijs	80.238
Cumulatieve waardeverminderingen	-44.029
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	36.209
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	36.209

De waardevermindering opgenomen voor nieuwbouwprojecten welke einde 2025 nog niet het zogenaamde IFEC-moment (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) hadden bereikt bedraagt € 4.556 (2024: € 4.161). Het betreft voorbereidingskosten voor projecten welke ten laste van het resultaat zijn gebracht onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (paragraaf 8.8).

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1.859 aan bouwrente geactiveerd (2024: € 1.043). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,63% (2024: 3,66%).

7.4 Materiële vaste activa

7.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand 1 januari 2025:			
Verkrijgingsprijs	236	426	662
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-103	-181	-284
Boekwaarde	133	245	378
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen	88	21	109
Desinvesteringen	-	-27	-27
Afschrijvingen	-17	-102	-119
Afschrijvingen desinvesteringen	-	27	27
Saldo	71	-81	-10
Stand per 31 december 2025:			
Verkrijgingsprijs	324	420	744
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-120	-256	-376
Boekwaarde	204	164	368

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Inrichting kantoor 10 jaar
- Inventaris 3 / 5 / 10 jaar
- Automatisering 3 / 5 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar
- Pand 50 jaar

De afschrijvingsmethode is lineair. De vervoermiddelen bestaan uit bedrijfswagens en fietsen. Bij de bepaling van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

- Inrichting kantoor uitgebreide opstalverzekering, verzekerde waarde € 437
- Vervoermiddelen WA-casco

7.4.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling

	Bedrijfs-gebouwen
Stand 1 januari 2025:	
Verkrijgingsprijs	347
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-
Boekwaarde	347
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	1.134
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Saldo	1.134
Stand per 31 december 2025:	
Verkrijgingsprijs	1.481
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-
Boekwaarde	1.481

Dit betreft ons nieuwe kantoor in aanbouw.

7.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een netto-rente van 2,24%.

Het verloop van de post latente belastingvordering: exclusief de latentie op de verliescompensatie is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	281	401
Mutatie leningen	-8	-8
Mutatie afschrijvingspotentieel	-19	-112
Boekwaarde per 31 december	254	281

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 284 (2024: € 315). Dit betreft leningen en afschrijvingspotentieel.

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 35 (2024 € 41) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 9 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van vastgoed in exploitatie bedraagt € 939.177 (nominale waarde van de latentie € 242.308).

Op basis van de meerjarenbegroting bestaat de komende jaren geen ruimte voor extra renteaftrek, daarom is voor het saldo van de voort te wentelen rente geen latentie opgenomen. Het bedrag aan voort te wentelen rente bedraagt ultimo 2025 € 45.524

7.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	2.963	258
Bijzondere waardevermindering	-	-
	2.963	258

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 7 (2024: 1). Elan Wonen verwacht 7 aantal woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 4.387 en de boekwaarde bedraagt € 2.963.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	963
Bijzondere waardevermindering	-	-
	-	963

In 2025 zijn 2 ontwikkellocaties verkocht en hiermee de in 2024 geactiveerde kosten overgeboekt naar de kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling (paragraaf 8.7).

Overige voorraden

	2025	2024
Onderhoudsmaterialen	99	92
	99	92

Ultimo 2025 betreffen de onderhoudsmaterialen de voorraad van 3 bussen en een werkplaats.

7.7 Vorderingen

Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurdebiteuren	504	492
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-291	-289
	213	203

De vorderingen huurdebiteuren hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	1.663	799
	1.663	799

Overige vorderingen

	2025	2024
Overige vorderingen	539	441
	539	441

Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	703	409
	703	409

De overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

7.8 Liquide middelen

	2025	2024
Rekening-courant banken	6.543	8.657
Kasmiddelen	1	2
	6.544	8.659

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

7.9 Eigen vermogen

	Herwaarderings-reserve	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2024	985.668	309.592	1.295.260
Mutaties in het boekjaar 2024:			
Overboekingen	88.859	-88.859	-
Resultaat boekjaar	-	63.248	63.248
Stand per 31 december 2024	1.074.527	283.982	1.358.508
Stand per 1 januari 2025	1.074.527	283.982	1.358.508
Mutaties in het boekjaar 2025:			
Overboekingen	54.638	-54.638	-
Resultaat boekjaar	-	86.742	86.742
Stand per 31 december 2025	1.129.165	316.085	1.445.250

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen
In de statuten van Elan Wonen (artikel 3) is ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen opgenomen dat het hele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed dient te worden.

Resultaatbestemming boekjaar
Het voorstel resultaatbestemming is om het resultaat na belastingen ter grootte van € 86.742 ten gunste van de overige reserves van Elan Wonen te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27 mei 2026. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

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

7.10 Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen
Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouw-projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2025	-	12.082	12.082
Mutaties in het boekjaar:			-
Toevoegingen en onttrekkingen	-	-12.082	-12.082
Stand per 31 december 2025	-	-	-

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari 2025	1
Mutaties in het boekjaar:	-1
Oprenting	-
Toevoeging ten last van het resultaat	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-
Saldering met latente belastingvorderingen	-
Stand per 31 december 2025	-

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

Voor nadere toelichting zie Latente belastingvorderingen (onder paragraaf 5.8).

Voorziening deelnemingen

Stand per 1 januari 2025	155
Mutaties:	
Toevoeging ten last van het resultaat	-
Onttrekkingen	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-5
Nieuwe consolidaties	-
Vervallen consolidaties	-
Oprenting en verandering discontovoet	-
Stand per 31 december 2025	150

Andere voorzieningen

	Milieu-voorziening	Voorziening individueel loopbaan-budget	Totaal
Stand per 1 januari 2025	410	196	606
Mutaties:			
Toevoeging ten last van het resultaat	5	52	57
Onttrekkingen	-	-32	-32
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-11	-11
Nieuwe consolidaties	-	-	-
Vervallen consolidaties	-	-	-
Oprenting en verandering discontovoet	-	-	-
Stand per 31 december 2025	415	205	620

- *Milieuvoorziening*
  De milieuvoorziening heeft betrekking op het verwachte bedrag voor mogelijke bodemsanering bij het reeds buiten gebruik gestelde Ketelhuis aan de Noorwegenstraat in Haarlem. De voorziening is langlopend.

- *Voorziening individueel loopbaanbudget*
  Geschat wordt dat deze voorziening 25% kortlopend en 75% langlopend is.

7.11 Langlopende schulden

Schulden aan banken

	Schulden aan banken
Stand per 1 januari 2025	326.198
Mutaties in het boekjaar:	
Nieuw opgenomen leningen	45.500
Aflossingen	-16.130
Amortisatie lening Vestia	-90
Saldo	355.478
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-16.227
Stand per 31 december 2025	339.252
Looptijd van:	
Tussen 1 en 5 jaar	70.479
Langer dan 5 jaar	268.773

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft voor alle leningen ultimo 2025 en 2024 borging verstrekt.

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025: € 330.312 (ultimo 2024: € 325.157).
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossings- en renteverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Schulden aan banken
Vastrentende leningen	261.478
Variabel rentende leningen	84.000
Basisrenteleningen	10.000
Stand per 31 december 2025	355.478

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 2,43% (2024: 2,82%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,04% (2024: 3,16%).

Van de opgenomen vastrentende leningen en basisrentelening is de gewogen gemiddelde rente: 2,487%.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeits-opslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en bedraagt 3,413%. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. De liquiditeitsopslag van de basisrentelening bedraagt 0,37%.

De variabel rentende leningen (zogeheten roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage op de Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,114%.

Looptijd
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025: 14 jaar (2024: 15 jaar).

Overige schulden

	2025	2024
Stand per 1 januari	238	240
Bij: toevoegingen	4	3
Af: aflossingen	-4	-5
Stand per 31 december	238	238

De overige schulden hebben betrekking op waarborgsommen. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders van bedrijfsonroerendgoed ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

7.12 Kortlopende schulden en overlopende passiva

Schulden aan banken

	2025	2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.137	10.130
Kortlopend deel agio Vestia Lening	90	90
Opgenomen variabel gedeelte leningen banken	6.000	6.000
	16.227	16.220

Elan Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 4.000 (2024: € 4.000). Op 31 december 2025 en 31 december 2024 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt. De rente is gebaseerd op de 1-maands Euribor plus 1,5%.

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
Omzetbelasting	4.044	2.371
	4.044	2.371

Het verschil ten opzichte van 2024 betreft de verlegde BTW op ons in 2026 opgeleverde nieuwbouwproject.

Overige schulden

	2025	2024
Reservering vakantie uren	163	238
Andere schulden	834	1.172
	997	1.410

De andere schulden hebben voornamelijk betrekking op een reservering voor nog te ontvangen inkoopfacturen van onze aannemers voor de verrichte werkzaamheden.

Overlopende passiva

	2025	2024
Vooruit ontvangen huren	765	610
Transitorische rente	5.573	5.274
Leveringen en Diensten	436	435
Overige	53	596
	6.827	6.915

Onder de vooruit ontvangen huren is een bedrag van € 204 (2024: € 221) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

7.13 Financiële instrumenten

Algemeen
Elan Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Elan Wonen blootstelt aan krediet-, rente-, kasstroom-, markt-, valuta-, en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Elan Wonen een beleid opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Elan Wonen te beperken.

Kredietrisico
Elan Wonen loopt kredietrisico over vorderingen en liquide middelen. Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 213 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

Rente- en kasstroomrisico
Elan Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Elan Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Elan Wonen risico's over de marktwaarde.

Afgeleide financiële instrumenten
Elan Wonen zet afgeleide financiële instrumenten (rentederivaten) in. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Elan Wonen rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

In het financieel reglement van Elan Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van renteschommelingen.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van rentederivaten:

- De leden van de treasury commissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.

- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.

- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW.

- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption.

- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Elan Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe op basis van individuele leningen. Kostprijshedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge-instrumenten
Elan Wonen maakt gebruik van 7 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Interest Rate Swap (IRS) is een Payer Interest Rate Swap, waarbij Elan Wonen een vaste rente betaalt en 3-maands Euribor ontvangt van de tegenpartij.

Alle derivatencontracten zijn afgesloten bij de BNG Bank en kennen geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Ook zijn er geen break clausules overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Accounting
Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Elan Wonen heeft al haar derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie onderstaande 'hedge-tabel'. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

Reële waarde van financiële instrumenten
De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

De totale nominale waarde van de Interest Rate Swaps bedraagt € 75.000 (31 december 2024 € 85.000). De totale marktwaarde op basis van de ester-rentecurve bedraagt € 12.700 negatief (31 december 2024: € 18.474 negatief).

Voor de verwerking van de rentederivaten past Elan Wonen kostprijshedge-accounting toe. De kostprijs van de rentederivaten is nihil.

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt (nominale waarden):

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	Na 20 jaar
	€	€	€	€	€
Interest rate swaps	10.000	25.000	7.500	20.000	12.500

In de hiernavolgende ‘hedge-tabel’ is zichtbaar dat de ‘belangrijkste kenmerken’ (rentedata, bedrag, looptijd, Euribor-type) in alle gevallen overeenkomen. Doordat deze kenmerken matchen zal de waardeontwikkeling gelijk-op lopen (tegengestelde of identieke waardeontwikkeling).

Hedgetabel swaps vs. roll overs; Gebaseerd op database d.d. 31-dec-2025

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2025	Hoofdsom 2026	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupondata rente	Conventie
IRS000328.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000		01-09-2009	01-09-2026	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9870%	01-sep	30/360
LBBT08803.a	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000		01-09-2020	01-09-2026	EUR 3M -2,5bp	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			
LBBT08803.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp		actual/360			
IRS000421.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	04-mei-2009	01-mei-2028	EUR 3M	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360	4,9725%	01-mei	30/360
LBBT09172.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	03-mei-2021	02-mei-2028	EUR 3M -8,5bp	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360			
LBBT05903.0	BNG BANK	Roll-over vast			02-mei-2016	03-mei-2021	EUR 3M +41bp		actual/360			
IRS000422.0	BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-09-2009	03-09-2029	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9725%	01-sep	30/360
LBBT10709.0	BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	15.000.000	01-09-2023	03-09-2029	EUR 3M +4bp	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			
IRS000423.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-mrt-2010	01-mrt-2035	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9725%	01-mrt	30/360
LBBT09099.0	NWB BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-mrt-2021	01-mrt-2035	EUR 3M +2bp	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			
LBBT07753.0	NWB BANK	Roll-over vast			01-mrt-2019	01-mrt-2021	EUR 3M +5bp		actual/360			
IRS000424.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-09-2010	03-09-2040	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9725%	01-sep	30/360
LBBT08804.b	BNG BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-09-2020	03-09-2040	EUR 3M +25bp	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			
LBBT08804.a	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2025	EUR 3M -4bp		actual/360			
IRS000428.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	01-02-2011	01-02-2041	EUR 3M	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360	4,7780%	01-feb	30/360
LBBT09872.a	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	02-mei-2022	01-02-2041	EUR 3M +27,5bp	02-feb, 02-mei, 02-aug, 02-nov	actual/360			
LBBT09872.0	BNG BANK	Roll-over vast			02-mei-2022	02-mei-2025	EUR 3M -1bp		actual/360			
IRS000429.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	02-mei-2011	01-mei-2046	EUR 3M	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360	4,7620%	01-mei	30/360
LBBT09173.0	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	03-mei-2021	02-mei-2046	EUR 3M -8,5bp	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360			

Elan Wonen loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
< 1 jaar	15.137	22.630
1 - 3 jaar	88.293	35.280
3 - 5 jaar	55.321	40.307
5 - 10 jaar	108.943	96.401
> 10 jaar	167.710	175.416
Totaal	435.404	370.034

Valutarisico
Elan Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico’s.

Prijsrisico
Elan Wonen heeft geen aandelen in beursgenoteerde en niet- beursgenoteerde ondernemingen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico
Elan Wonen bewaakt haar liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor Elan Wonen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven.

Elan Wonen loopt liquiditeitsrisico op de basisrentelening. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Elan Wonen geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Elan Wonen het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Concentratie liquiditeitsrisico
Elan Wonen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	124.500
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	119.903
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	95.000
Overige	16.075
	355.478

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V.

De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen
Elan Wonen ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 30 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Elan Wonen over de volgende kredietruimte:

- een kredietfaciliteit bij de BNG Bank ter grootte van € 4.000 (2024: € 4.000). Op 31 december 2025 en 31 december 2024 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt. De rente is gebaseerd op de 1-maands Euribor plus 1,5%. De bereidstellingsprovisie bedraagt 25 basispunten op jaarbasis over het niet opgenomen deel van de kredietlimiet;

- twee variabele roll-over leningen van € 7.500, totaal € 15.000 (2024: € 7.500). Minimaal 20% van dit bedrag moet zijn opgenomen. Het overige gedeelte is variabel. Elan Wonen kan tweemaal per maand een gedeelte van het variabel deel van deze leningen opnemen of aflossen. Ultimo 2025 was een volledige variabele lening opgenomen. De te betalen rente voor de twee variabele leningen bedraagt respectievelijk Euribor plus 41 basispunten en Euribor plus 44 basispunten (2024: Euribor plus 41 basispunten).

7.14 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor:

- nieuwbouw van woningen voor een bedrag van € 53.805 (2024: € 35.227) exclusief btw;
- renovatie en groot onderhoud ter grootte van € 490 (2024: € 1.385) exclusief btw;
- planmatig en overig onderhoud ter grootte van € 390 (2024: € 1.653) exclusief btw.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen 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 gecommitteerd 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% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd 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 gecommitteerd 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.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommitteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Elan Wonen heeft ultimo 2025 € 8.386 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2025 is geen bedrag of op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties
In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij Elan Wonen 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 Elan Wonen en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun
De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen
Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal € 422. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurverplichtingen lopen van 1 maart 2018 tot 31 juli 2026.

Niet langer dan 1 jaar	€ 371
Tussen 1 en 5 jaar	€ 0
Langer dan 5 jaar	€ 0
	€ 371

Leasing
Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele 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	€ 114
Tussen 1 en 5 jaar	€ 165
Langer dan 5 jaar	€ 0
	€ 279

De operationele-leaseobjecten betreffen vervoersmiddelen en printers.

WSW Volmacht
In het kader van de implementatie van het strategisch programma van het WSW heeft Elan Wonen in 2021 een nieuwe volmacht aan het WSW afgegeven tot maximaal € 810.000. Hiermee vervalt de eerdere aan het WSW afgegeven volmacht. De nieuwe onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan het WSW vestigt het recht van hypotheek op al onze DAEB-registergoederen en rechten van pand op onder andere alle rechten en vorderingen.

Nieuwe lening
Elan Wonen heeft in 2025 een nieuwe lening aangetrokken van € 15.000. Deze lening is in februari 2026 geëffectueerd.

Juridische procedure
Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn in september 2022 afwijzende verminderingsbeschikkingen verhuurderheffing afgegeven (ten bedrage van € 600) in verband met de realisatie van het project “De Slottuin”. Elan Wonen heeft een extern bureau ingeschakeld voor het voeren van een procedure tegen de afwijzing. De lopende procedure wordt gevolgd op basis van een no cure, no pay afspraak. Op 23 januari 2026 heeft het hoger beroep plaatsgevonden bij de Raad van State. Zij oordeelde dat het wel degelijk gaat om huur en heeft Elan Wonen in het gelijk gesteld.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen
De verplichtingen ten behoeve van ICT-diensten bedragen in totaal € 515. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 258.

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

8.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
Nettohuur	63.758	61.118
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-671	-1.263
	63.087	59.855
Huurderving in % van de nettohuur	1,05%	2,07%
Huurachterstand in % van de nettohuur	0,79%	0,81%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2025 verhoogd met gemiddeld 4,89% (2024: 4,58%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 4,5% (2024: 5,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,4% (2024: 4,8%).

Huurderving als gevolg van projectleegstand en frictieleegstand bedraagt respectievelijk € 544 en € 127.

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Opbrengsten servicecontracten	1.732	1.995
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	5	-6
Te verrekenen met huurders	-436	-435
	1.301	1.554

8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-5.492	-5.789

8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	-12.052	-14.800
Mutatieonderhoud	-6.486	-6.871
Reparatie-/ klachtenonderhoud	-4.660	-5.590
Toegerekende organisatiekosten	-2.747	-2.758
	-25.945	-30.019

Alle uitgaven om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden worden als onderhoudslasten verwerkt. Uitgaven voor verbeteringen worden geactiveerd.

8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Zakelijke lasten (ozb, waterschapsbelasting, rioolheffing, etc.)	-4.078	-3.744
Verzekeringen	-214	-212
	-4.292	-3.956

8.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.660	429
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.013	-902
Netto verkoopopbrengst	8.647	-473
Toegerekende organisatiekosten	-181	-172
	8.466	-645

In 2025 zijn 2 ontwikkellocaties verkocht.

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.749	7.328
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.191	-4.428
Externe verkoopkosten	-128	-696
Netto verkoopopbrengst	1.430	2.205
Toegerekende organisatiekosten	-154	-168
	1.275	2.037

In 2025 zijn 5 reguliere woningen en 1 schoolgebouw verkocht.
In 2024 zijn 14 woningen verkocht. 11 reguliere woningen en 3 kluswoningen in de Amsterdamse Buurt.

De woning uit de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop per einde 2024 is verkocht en is onderdeel van de boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille van 2025.

8.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.889	-29.027
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen in exploitatie	1.936	5.066
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-631	712
	-1.584	-23.249

8.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie	47.816	51.720
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	16.905	27.060
	64.721	78.780

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 (paragraaf 7.2).

8.10 Nettoresultaat overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengst overige activiteiten	393	312
Kosten overige activiteiten	-5	-
Netto resultaat overige activiteiten	388	312

De opbrengst overige activiteiten betreffen voornamelijk vergoedingen zonnepanelen, WKO-installaties en energieprestatie-vergoedingen.

8.11 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Totale organisatiekosten	-11.413	-11.522
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	5.492	5.789
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	2.747	2.758
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	181	172
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	154	168
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.108	1.063
	-1.731	-1.572

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2025	2024
Lonen en salarissen	-8.338	-8.311
Afschrijvingen	-162	-184
Overige bedrijfskosten	-2.733	-2.860
Obligoheffing	-87	-91
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-40	-30
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-53	-46
	-11.413	-11.522

8.12 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheid	-448	-425
Toegerekende organisatiekosten	-1.108	-1.063
Totaal leefbaarheid	-1.556	-1.488

8.13 Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	-5.494	-5.190
Sociale lasten	-1.000	-912
Pensioenlasten	-675	-589
Overige personeelskosten	-1.169	-1.620
	-8.338	-8.311

Personeelsbestand

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bedroeg in 2025 80,6 fte en in 2024 78,8 fte.

Onderstaand het aantal fte uitgesplitst naar activiteiten ultimo boekjaar:

	2025	2024
Bestuur en Staf	6,3	3,8
Vastgoed & Klant	28,5	31,1
Bedrijfsvoering & Wonen	47,7	41,8
Totaal	82,5	76,7

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

8.14 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2025	2024
Overige immateriële vaste activa	-43	-53
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-119	-131
	-162	-184

8.15 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Mutatie reële waarde voor instrumenten gewaarderd tegen reële waarde	90	90
Deposito's en spaarrekeningen	207	435
	297	525

8.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op schulden/ leningen banken	-8.294	-8.939
Rente op derivaten	-2.059	-1.084
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.859	967
Overige rentelasten	-2	-12
	-8.495	-9.068

8.17 Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

	2025	2024
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-26	-117
Mutatie acute vennootschapsbelasting	-2.556	-2.450
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	89.324	65.814
Bijzondere waardeveranderingen:		
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	985	22.775
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-64.721	-78.780
Tijdelijke verschillen:		
Verkoop onroerende zaken	813	1.270
HIR dotatie	-10.996	-3.968
Afschrijvingen materiele vaste activa	-367	-475
Personeelskosten	-102	9
Lasten onderhoud	770	-3.169
Rente en soortgelijke kosten/opbrengsten	-1.581	-595
Diversen		-54
Niet aftrekbare rente in verband met ATAD	6.862	7.009
Permanente verschillen:		
Resultaat deelnemingen	-5	-1
KIA/MIA	-11.270	-10
Beperkt aftrekbare posten	21	20
	9.733	9.845
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	9.733	9.845

Totale belastinglast (acuut + latent)	2.582	2.567
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	89.324	65.814
Effectieve belastingdruk	2,9%	3,9%

Het toepasselijke (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening als % van het resultaat vóór belastingen van € 89.324 (2024: € 68.359), bedraagt 2,9% (2024: 3,8%).

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar Financiële vaste activa (paragraaf 7.5).

8.18 Resultaat deelnemingen

	2025	2024
Resultaat Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	5	1
	5	1

8.19 Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

(bedragen x € 1)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling:

Gegevens 2025 en 2024	**M.B. Heilbron**	
Functiegegevens	**directeur-bestuurder**	
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging	**2025**	**2024**
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	182.210	164.249
Beloningen betaalbaar op termijn	22.502	22.740
Subtotaal	*204.712*	*186.989*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000	195.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		
Bezoldiging	**204.712**	**186.989**
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 wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Volgens de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 valt Elan Wonen in klasse F met een toepasselijk bezoldigingsmaximum van € 206.000 voor de bestuurder.

Het toepasselijk bezoldigingsmaximum bedraagt € 30.900 voor de voorzitter van de RvC en € 20.600 voor de overige leden van de RvC.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025	**C.P. van den Berg**	**B.P. Overeem**	**F. Voigt**	**I.W.M. van Hooff**	**G.R. Boekhout**
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 13/01 01/04 - 31/12	01/01 - 19/01 04/04 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	24.720	16.480	13.003	13.139	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	16.254	16.424	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag					
Bezoldiging	24.720	16.480	13.003	13.139	16.480
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.

De heer F. Voigt en mevrouw I.W.M. van Hooff zijn na de positieve zienswijze van de Minister (Aw) respectievelijk per 1 april 2025 en per 4 april 2025 herbenoemd.

Gegevens 2024 Functiegegevens	**C.P. van den Berg** **Voorzitter**	**B.P. Overeem** **Lid**	**F. Voigt** **Lid**	**I.W.M. van Hooff** **Lid**	**G.R. Boekhout** **Lid**
Aanvang en einde functieverwulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
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.

8.20 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Elan Wonen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants N.V. 2025	**Overig KPMG-netwerk** 2025	**Totaal KPMG** 2025
Onderzoek van de jaarrekening	-182	-	-182
Meerwerk jaarrekening 2024	-18	-	-18
Andere controleopdrachten	-11	-	-11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	-210	-	-210

	2024	2024	2024
Onderzoek van de jaarrekening	-163	-	-163
Meerwerk jaarrekening 2023	-36	-	-36
Andere controleopdrachten	-18	-	-18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	-217	-	-217

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).

9 NAAR 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 Elan Wonen 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 2024 opgenomen.

9.1 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 activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de diensten van algemeen economisch belang DAEB-tak en de niet-DAEB-tak zijn als volgt:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel (aantallen, kostenfactor, huuromzet) DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

- Met betrekking tot de latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB als volgt: ten aanzien van het disagio op leningen en derivaten is deze gebaseerd op de verhouding van de marktwaarde van niet-DAEB ten opzichte van de totale marktwaarde van het vastgoed. Voor de latenties ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de verdeling gemaakt op basis van de werkelijke verdeling van DAEB en niet-DAEB.

<u>Toelichting DAEB/ niet-DAEB gescheiden balans</u>
In de DAEB-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder de post ‘Deelnemingen in groepsmaatschappijen’. In de eliminatiekolom wordt deze deelneming geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt in de DAEB-tak opgenomen onder ‘Vorderingen op groepsmaatschappijen’ in categorie ‘Financiële vaste activa’. In de niet-DAEB tak wordt deze opgenomen onder de post ‘Schulden aan groepsmaatschappijen’ in de categorie ‘Langlopende schulden’. Deze wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Per 31 december 2025 bestaat er een rekening-courant vordering van niet-DAEB op DAEB in de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze vordering geëlimineerd tegen de schulden in groepsmaatschappijen van de DAEB-tak.

De post ‘liquide middelen’ is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Aangezien er geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-DAEB-tak is de post ‘liquide middelen fictief bepaald.

Uitkering van dividend wordt direct in het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak verwerkt. Hierdoor daalt de nettovermogenswaarde van de deelneming in de DAEB-tak met het bedrag van de uitkering.

Toelichting DAEB/ niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening
In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Toelichting DAEB/ niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht
Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden verwerkt in de renteontvangsten en rente-uitgaven (kasstroom uit operationele activiteiten) en geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Kasstroomontvangsten uit hoofde van dividend worden in de DAEB-tak verantwoord in de FVA-ontvangsten overig. In de niet-DAEB-tak in de FVA-uitgaven overig.

9.2 Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Elan Wonen bezit per 31 december 2025 de volgende aantallen niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal verhuureenheden
Bedrijfsonroerendgoed	197
Maatschappelijk Vastgoed	1
Parkeergelegenheden	1.260
Woningen	1.144
Totaal	2.602

Deze verhuureenheden betreffen woningen die momenteel of op termijn verhuurd worden in de vrije sector, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Elan Wonen. Voor wat betreft de woningen heeft Elan Wonen de strategische keuze gemaakt om woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. Deze huishoudens dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

De 4 warmte koude opslag installaties (WKO) zijn geen verhuureenheden en zijn als zodanig niet opgenomen in bovenstaande aantallen.

10 GESCHEIDEN BALANS

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, na resultaatbestemming)

Activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
Vaste Activa								
Immateriële vaste activa	104	41	-	145	91	38	-	129
	104	41	-	145	91	38	-	129
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie	1.355.224	410.403	-	1.765.627	1.297.976	397.765	-	1.695.741
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.203	4.006	-	36.209	7.934	226	-	8.160
	1.387.427	414.409	-	1.801.836	1.305.910	397.991	-	1.703.901
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	295	73	-	368	303	75	-	378
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	1.481	-	-	1.481	347	-	-	347
	1.775	73	-	1.849	650	75	-	725
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	338.591	-	-338.591	-	310.006	-	-310.006	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	90.974	-	-90.974	-	95.407	-	-95.407	-
Latente belastingvorderingen	206	48	-	254	227	54	-	281
	429.771	48	-429.565	254	405.640	54	-405.413	281
Som van vaste activa	**1.819.078**	**414.572**	**-429.565**	**1.804.084**	**1.712.291**	**398.158**	**-405.413**	**1.705.036**

Vlottende activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	512	2.450	-	2.963	258	-0	-	258
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	0	-	0	-0	963	-	963
Overige voorraden	80	19	-	99	74	18	-	92
	592	2.469	-	3.062	332	981	-	1.313
Vorderingen								
Huurdebiteuren	167	46	-	213	160	43	-	203
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.325	-1.325	-	-	1.182	-1.182	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.346	318	-	1.663	380	419	-	799
Overige vorderingen	419	120	-	539	337	103	-	441
Overlopende activa	572	130	-	703	332	77	-	409
	2.504	1.939	-1.325	3.118	1.209	1.824	-1.182	1.852
Liquide middelen	-5.387	11.931	-	6.544	-114	8.773	-	8.659
Som van vlottende activa	**-2.291**	**16.339**	**-1.325**	**12.723**	**1.428**	**11.578**	**-1.182**	**11.824**
Totaal van activa	**1.816.787**	**430.911**	**-430.890**	**1.816.808**	**1.713.719**	**409.735**	**-406.594**	**1.716.860**

Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	859.815	269.350	-	1.129.165	817.377	257.150	-	1.074.527
Overige reserves	585.435	69.241	-338.591	316.085	541.132	52.856	-310.006	283.982
	1.445.250	338.591	-338.591	1.445.250	1.358.508	310.006	-310.006	1.358.508
Voorzieningen								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	10.848	1.234	-	12.082
Latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	1	0	-	1
Voorziening deelnemingen	-	150	-	150	-	155	-	155
Overige voorzieningen	581	39	-	620	160	446	-	606
	581	189	-	770	11.009	1.835	-	12.844
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	339.252	-	-	339.252	309.978	-	-	309.978
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	90.974	-90.974	-	-	95.407	-95.407	-
Overige schulden	219	19	-	238	218	19	-	238
	339.471	90.993	-90.974	339.490	310.197	95.426	-95.407	310.216
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	16.227	-	-	16.227	16.220	-	-	16.220
Schulden aan leveranciers	2.537	666	-	3.202	6.768	1.608	-	8.376
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.325	-	-1.325	-	1.182	-	-1.182	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.039	5	-	4.044	2.378	-7	-	2.371
Overige schulden	768	228	-	997	846	564	-	1.410
Overlopende passiva	6.589	238	-	6.827	6.610	305	-	6.915
	31.485	1.137	-1.325	31.298	34.005	2.469	-1.182	35.291
Totaal van passiva	**1.816.787**	**430.910**	**-430.890**	**1.816.808**	**1.713.719**	**409.735**	**-406.594**	**1.716.860**

11 GESCHEIDEN WINST-EN-VERLIESREKENING

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
Huuropbrengsten	47.463	15.625		63.087	45.035	14.820		59.855
Opbrengsten servicecontracten	979	322		1.301	1.169	385		1.554
Lasten servicecontracten	-843	-278		-1.121	-1.100	-362		-1.462
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.489	-1.002		-5.492	-4.753	-1.036		-5.789
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.660	-5.284		-25.945	-24.558	-5.461		-30.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.229	-1.063		-4.292	-2.977	-980		-3.956
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.219	8.319	-	27.539	12.816	7.366	-	20.182
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	9.660		9.660	-	429		429
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.013		-1.013	-	-902		-902
Toegerekende organisatiekosten	-	-181		-181	-	-172		-172
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	8.466	-	8.466	-	-645	-	-645
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	3.099	521		3.621	6.633	-		6.633
Toegerekende organisatiekosten	-116	-38		-154	-126	-42		-168
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.860	-330		-2.191	-4.428	-		-4.428
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.123	153	-	1.275	2.078	-42	-	2.037
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.063	479		-1.584	-23.306	57		-23.249
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.816	16.905		64.721	51.720	27.060		78.780
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.753	17.384	-	63.137	28.413	27.117	-	55.531

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
Opbrengst overige activiteiten	295	97		393	235	77		312
Kosten overige activiteiten	-4	-1		-5	-	-		-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	292	96	-	388	235	77	-	312
Overige organisatiekosten	-1.302	-429		-1.731	-1.182	-389		-1.572
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.170	-385		-1.556	-1.119	-368		-1.488
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.113	-	-3.816	297	5.486	-	-3.994	1.492
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.495	-3.816	3.816	-8.495	-10.035	-3.994	3.994	-10.035
Totaal van financiële baten en lasten	-4.382	-3.816	-	-8.198	-4.549	-3.994	-	-8.543
Totaal van resultaat vóór belastingen	**59.532**	**29.788**	**-**	**89.320**	**36.691**	**29.122**	**-**	**65.814**
Belastingen	-1.375	-1.207		-2.582	-1.445	-1.122		-2.567
Resultaat deelnemingen	28.585	5	-28.585	5	28.002	1	-28.002	1
Totaal van resultaat na belastingen	**86.742**	**28.585**	**-28.585**	**86.742**	**63.248**	**28.002**	**-28.002**	**63.248**

12 GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
Ontvangsten								
Huurontvangsten	47.552	15.681		63.233	45.475	14.921	-	60.396
Vergoedingen	1.465	489		1.954	1.329	489	-	1.818
Overige bedrijfsontvangsten	181	22		203	92	-	-	92
Ontvangen interest	4.021		-3.816	205	4.422	-	-3.994	428
Saldo ingaande kasstromen	53.219	16.192	-3.816	65.595	51.318	15.410	-3.994	62.734
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	5.713	1.383		7.096	5.480	1.427	-	6.907
Onderhoudsuitgaven	20.109	5.985		26.094	21.316	5.380	-	26.696
Overige bedrijfsuitgaven	9.141	2.194		11.335	8.005	1.688	-	9.693
Betaalde interest	10.062	3.816	-3.816	10.062	9.782	3.994	-3.994	9.782
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	163	17		180	129	8	-	137
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	431	61		492	380	60	-	440
Vennootschapsbelasting	1.821	1.599		3.420	1.555	1.207	-	2.762
Saldo uitgaande kasstromen	47.440	15.055	-3.816	58.679	46.647	13.764	-3.994	56.417
Kasstroom uit operationele activiteiten	**5.779**	**1.137**	**-**	**6.916**	**4.671**	**1.646**	**-**	**6.317**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.311	5.885	-7.495	3.701	7.732	5.715	-6.235	7.212
Verkoopontvangsten nieuwbouw				-	-	916	-	916
Verkoopontvangsten grond		9.668		9.668	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.311	15.553	-7.495	13.369	7.732	6.631	-6.235	8.128

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2025	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2024
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	37.109	5.002		42.111	19.546	1.590	-	21.136
Verbeteruitgaven	6.417	1.634		8.051	7.108	2.074	-	9.182
Aankoop	5.352	2.143	-7.495	-	5.740	520	-6.235	25
Nieuwbouw verkoop		320		320	-	1.540	-	1.540
Sloopuitgaven				-	948	-	-	948
Investeringen overig	1.288	19		1.307	215	11	-	226
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	50.166	9.118	-7.495	51.789	33.557	5.735	-6.235	33.057
FVA								
Ontvangsten verbindingen		19		19	-	22	-	22
Ontvangsten overig	4.433		-4.433	-	4.431	-	-4.431	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.433	19	-4.433	19	4.431	22	-4.431	22
Kasstroom uit (des) investeringen	**-40.422**	**6.454**	**-4.433**	**-38.401**	**-21.394**	**918**	**-4.431**	**-24.907**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	45.500			45.500	32.500	-	-	32.500
Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	-16.130			-16.130	-16.125	-	-	-16.125
Aflossingen ongeborgde leningen		-4.433	4.433	-	-	-4.431	4.431	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**29.370**	**-4.433**	**4.433**	**29.370**	**16.375**	**-4.431**	**4.431**	**16.375**
Mutatie geldmiddelen	**-5.273**	**3.158**	**-**	**-2.115**	**-348**	**-1.867**	**-**	**-2.215**
Geldmiddelen per 1 januari	-114	8.773	-	8.659	234	10.640	-	10.874
Geldmiddelen per 31 december	**-5.387**	**11.931**	**-**	**6.544**	**-114**	**8.773**	**-**	**8.659**

13 ONDERTEKENING

13.1 Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft deze jaarrekening opgesteld en verklaart dat alle middelen van de stichting Elan Wonen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Elan Wonen onderschrijft de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Elan Wonen heeft ontplooid, zijn getoetst aan die Aedescode en daarmee in overeenstemming bevonden.

Haarlem, 27 mei 2026

_____

drs. M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

13.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening 2025 op 27 mei 2026 vastgesteld. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart in overeenstemming hiermee te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

mr. C.P. van den Berg voorzitter	Ing. F. Voigt CBM vicevoorzitter en lid auditcommissie
drs. G.R. Boekhout RC voorzitter auditcommissie	mr. B.P. van Overeem lid
Ir. I.W.M. van Hooff MBA lid	

14 OVERIGE GEGEVENS

14.1 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Elan Wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

14.2 Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende pagina’s opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Elan Wonen

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 Elan Wonen 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 wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Elan Wonen (de toegelaten instelling) te Haarlem 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 Elan Wonen 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).

3331138/26W00201616AVN

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

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 wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden bezien 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 17,1 miljoen • 1% 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 vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'. • Risico's in verband met het niet naleven 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 • Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie • Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 17,1 miljoen (2024: EUR 16,2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). 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 1,2 miljoen (2024: EUR 1,2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

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 0,9 miljoen 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 60.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk Risicomanagement 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 integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister 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 concern controller. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden 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 rapporteerbaar 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 betreffen 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 beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' 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' 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’, hebben niet geleid tot een extra een 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 die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

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 ontwikkeling in de bouwkosten 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

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)’ wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 1.765,6 miljoen. Dat komt neer op 97% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zoals beschreven in het Handboek zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit 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 van de woningportefeuille 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 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 totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- 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 deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580 en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 7.2 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 marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling 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 marktwaarde is bepaald;

— het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;

— het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.

— het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:

- 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;
- 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 meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en

- dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting 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 paragraaf 7.2DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 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 paragraaf 7.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde 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 in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2025 EUR 8,1 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 26,1 miljoen aan onderhoud en EUR 42,1 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 privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

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 vastgoed-gerelateerde inkopen;

— het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde 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) kostprijs deskundige 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 vastgoed-gerelateerde 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 Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 2023 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.

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 genoemd verslaggevingsstelsel 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.

Amstelveen, 27 mei 2026

KPMG Accountants N.V.

J.M.G. van der Veldt RA