



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bestuursverslag en jaarrekening Elkien	4
1. Bericht van het bestuur	5
1.1 Voorwoord en verslag van het bestuur	6
1.2 Elkien en ESG	9
2. Bericht van de RvC	10
2.1 Inleiding en terugblik	11
2.2 Besturen en toezichthouden	12
2.3 Over de Raad van Commissarissen	15
2.4 Tot slot	19
3. Het jaar in 12 hoogtepunten	20
3.1 Hoogtepunten 2025	21
3.2 Kerncijfers 2025 Elkien	26
4. Maatschappelijke verantwoording	27
4.1 Dienstverlening	28
4.2 Betaalbaarheid	31
4.3 Beschikbaarheid	36
4.4 Kwaliteit	41
4.5 Duurzaamheid	44
4.6 Leefbaarheid	49
5. Dit is Elkien	55
5.1 Onze organisatie	56
5.2 Slimmer werken met data en systemen	58
5.3 Samen werken we aan een goed thuis	59
5.4 Financiële continuïteit	63
5.5 Risicomanagement	69
5.6 Governance, bestuur en toezicht	72
6. Rapportage prestatieafspraken	75
Heerenveen	76
Leeuwarden	79
Opsterland	82
Súdwest-Fryslân	85

7. Jaarrekening	88
1. Balans per 31 december 2025	89
2. Winst- en verliesrekening over 2025	91
3. Kasstroomoverzicht 2025	93
4. Algemene grondslagen	95
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	98
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	113
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	118
8. Toelichting op de balans	120
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	139
10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	149
11. Overige informatie	160
12. Ondertekening	165
8. Overige gegevens	166
Statutaire resultaatbestemming	167
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	168



Bestuursverslag en jaarrekening Elkien

Perspectief in tijden van grote opgave



1. Bericht van het bestuur

1.1 Voorwoord en verslag van het bestuur

Perspectief in tijden van grote opgave

In het jaar 2025 kwamen onze koers, ons vakmanschap en onze maatschappelijke opgave sterker dan ooit samen. Het was een jaar waarin we opnieuw lieten zien wat het betekent om samen thuis te geven. We staan midden in de Friese samenleving en werken elke dag aan hechte buurten met een duurzame toekomst. En dat betekent iets!

Forse investering

In 2025 maakten we onze bijdrage opnieuw heel concreet. We investeerden fors in nieuwbouw, woningverbetering, onderhoud en verduurzaming. Daarnaast zetten we stevig in op de leefomgeving van onze bewoners. We bouwden verder aan prettige en veilige wijken en buurten. Want met iedere woning die we verbeteren en met iedere bewoner die zich gehoord voelt, bouwen we aan meer dan stenen alleen. We bouwen aan een thuis voor de bewoners van nu en van de toekomst. [En daar gaven we in 2025 maar liefst € 118 miljoen aan uit.](#)

Wijkvernieuwingen

Onze grote wijkvernieuwingen in Sneek en Leeuwarden kregen verder vorm. In mei werd op Het Eiland in Sneek de scheepsbel geluid. Daarmee gingen de bouwwerkzaamheden – na jaren van zorgvuldige voorbereiding – officieel van start. Ook in de wijk Heechterp in Leeuwarden gebeurde veel. We werkten daar aan de tweede fase van de wijkvernieuwing. Onder andere met gerecycled beton dat vrijkwam bij de sloop van een eerdere fase. Daarnaast werd door de gemeente een warmtebedrijf opgericht. In november gingen de eerste leidingen voor het warmtenet voor deze wijk de grond in. Wij zullen alle nieuwe woningen hierop aansluiten.

” Iedere dag werken we aan krachtwijken. Bijvoorbeeld in Leeuwarden Oost. Niet alleen door nieuwe duurzame woningen te bouwen. We gaan ook in gesprek met bewoners. Een extra steuntje in de rug kan al het verschil maken. Trots dat we hier langjarig aan bijdragen.

Chantal Droste

Directeur-bestuurder Elkie

Inzet op leefbaarheid

Met het project 'Sociale Plus' bouwen we in Heechterp aan meer dan nieuwe woningen. We bouwen aan perspectief. Een wijkvernieuwing betekent dat bewoners moeten verhuizen. En dat is ingrijpend. Daarom gaan onze medewerkers samen met een vertrouwd gezicht van het sociaal wijkteam op huisbezoek. Tijdens deze bezoeken krijgt de bewoner niet alleen uitleg over de veranderingen in de wijk of de werkzaamheden. Er is ook ruimte voor hulp, advies of doorverwijzing. Deze aanpak heeft inmiddels mooie resultaten opgeleverd.

Klanttevredenheid

Ook onze dienstverlening verbeterde. De klanttevredenheid steeg opnieuw, vooral bij reparatieverzoeken. Dit laat zien dat onze medewerkers en partners zich ieder dag inzetten om het verschil te maken voor onze bewoners en dat dit ook gewaardeerd wordt. We verhoogden onze service en bereikbaarheid door een chatfunctie in te voeren en maakten onze website digitaal toegankelijk voor iedereen.

Groeiende opgave

We staan er als organisatie goed voor, zowel financieel als volkshuisvestelijk. Tegelijkertijd is de opgave waar we voor staan groot, complex en groeiend. De woningmarkt staat onder druk, kosten blijven stijgen en de kwaliteitseisen nemen toe. Daarnaast voorzien we voor de toekomst grote uitgaven voor het herstellen van funderingsproblemen. Dit betekent dat de kosten sneller stijgen dan onze mogelijkheden om de inkomsten mee te laten groeien. De discussie over een mogelijke huurbevrozing in 2025 maakte dit nog eens pijnlijk duidelijk.

Rol van de overheid

Waar mogelijk pleiten we voor consistent, stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid. Als woningcorporatie kennen we de zorgen van huurders over betaalbaarheid als geen ander. Tegelijk vinden wij dat inkomenspolitiek niet via de huren moet worden gevoerd. Ook pleiten we voor het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor corporaties en dat er haast moet worden gemaakt met een landelijke aanpak van de funderingsproblematiek. Zonder landelijke erkenning, regie en financiële steun groeit deze uit tot een serieuze rem op de volkshuisvesting, verduurzaming en regionale gelijkheid. Middelen die letterlijk in de bodem verdwijnen, kunnen immers niet voor andere maatschappelijke opgaven worden ingezet.

” Richt een structureel landelijk funderingsfonds in en investeer in onderzoek waarmee we verdere funderingsproblemen voorkomen. Alleen dan kunnen we ervoor zorgen dat de hoge kosten voor funderingsherstel niet ten koste gaan van verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

Peter van de Weg

Directeur-bestuurder Elkien

Duurzame ambities

Tegelijk zijn we ambitieus. Elkien wil blijven vernieuwen en innoveren om de CO2 uitstoot te beperken, te anticiperen op klimaatverandering en maximaal bij te kunnen dragen aan de energietransitie. We bouwen aan een betere wereld en kijken daarbij niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst van onze planeet. We zorgen ervoor dat onze woningen niet alleen comfortabel en betaalbaar zijn, maar ook duurzaam. Daarom isoleren we woningen met vezelhennep, hergebruiken we beton en geven we houtwerk een tweede leven. We investeren in leefbare wijken en buurten die ook bestand zijn tegen een veranderend klimaat. Daarom nemen we maatregelen tegen hittestress in woningen en trekken we samen met gemeenten op om het watermanagement te verbeteren. Door op grotere schaal te blijven aanjagen, maken we wat nu nog bijzonder is straks het nieuwe normaal.

Koers 2026 en verder

In 2025 zijn we gestart met het herijken van onze koers 'Samen thuis geven'. Daarbij kozen we nadrukkelijk voor een benadering van buiten naar binnen. We gingen in gesprek met bewoners, partners, huurderbelangenorganisaties, gemeenten en maatschappelijke organisaties. Tijdens dit proces realiseerden we ons opnieuw dat onze volkshuisvestelijke opgave groter is dan wat wij als Elkien alleen kunnen realiseren. De nieuwe koers biedt ruimte aan de complexiteit van deze tijd, onze ambities én geeft richting aan onze keuzes. In 2026 ronden we het koersplan af.

Trots

Samen thuis geven. Het zijn onze medewerkers die dit mogelijk maken. Ze laten elke dag zien dat hun hart bij de bewoner ligt. Ze staan klaar in wijken en buurten, repareren, bieden een luisterend oor en werken samen. En ook dit kunnen we niet als Elkien alleen. We zijn trots op de samenwerking met onze partners. Van collega corporaties tot gemeenten en van bouw- en onderhoudspartners tot zorgorganisaties en huurdersbelangenorganisaties. Want samen bereiken we meer.

Terugblikkend was 2025 het jaar waarin opgave en perspectief op een b(l)oeiende manier samenkwamen. Het was ook een jaar waarin we stevige stappen zetten en bleven bouwen aan wat echt betekenis heeft. We vonden balans tussen realisme en ambitie. En dat geeft vertrouwen voor de jaren die voor ons liggen.

Heerenveen, maart 2026

Chantal Droste en Peter van de Weg

1.2 Elkien en ESG

Woningcorporaties leveren elke dag een belangrijke bijdrage aan het milieu, de samenleving en goed bestuur. Deze brede verantwoordelijkheid vatten we samen onder **ESG: Environmental, Social en Governance**. Een internationaal erkende manier om duurzaamheid en maatschappelijke waarde inzichtelijk te maken.



De ESG doelen

Bij Elkien werken we al sinds jaar en dag aan deze thema's. Het zit in ons DNA. Elke dag zetten we ons in voor een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving voor onze bewoners. Daarnaast bouwen we aan een transparante, toekomstbestendige organisatie voor onze medewerkers en partners. ESG onderwerpen lopen als een rode draad door onze ambities, keuzes en jaardoelen. Ze helpen ons om onze maatschappelijke opdracht goed uit te voeren.

In [hoofdstuk 4](#) van dit jaarverslag lees je over onze inzet op duurzaamheid (Environmental) en onze maatschappelijke bijdrage in ons werkgebied (Social). In [hoofdstuk 5](#) gaan we dieper in op onze mensen, onze manier van risicobeheersing en op governance.

Governance staat voor het geheel aan regels, processen, gedragingen en controles die zorgen voor een transparante, integere en verantwoorde manier van besturen en toezicht houden. Het beschrijft hoe wij besluiten nemen, risico's beheersen, verantwoording afleggen en ervoor zorgen dat we maatschappelijke middelen op een zorgvuldige manier inzetten.



2. Bericht van de RvC

2.1 Inleiding en terugblik

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast fungeert de RvC als sparringpartner en adviseur voor de directeur-bestuurders, zowel gevraagd als ongevraagd.

Dat betrof dit jaar vooral de volgende thema's: het herijken van de koers, de financiële uitdagingen, de samenwerking met collega corporaties en de ketensamenwerking.

Herijking van de koers

In 2025 begon het bestuur met het herijken van de koers en zij betrok daarbij alle relevante partijen. Deze aanpak noemen we zorgvuldig en verfrissend en we zien het eindresultaat met vertrouwen tegemoet. De aanbevelingen uit het [visitatierapport 2024](#) zijn belangrijke input voor de koers geweest. Dankzij de gekozen bottom-up werkwijze krijgen adviezen over wonen, verwachtingsmanagement en het delen van dilemma's een vervolg.

Financiële uitdagingen

De financiële positie vraagt voortdurend aandacht, zeker omdat overheidsbeleid soms verandert. In 2025 lag er een voorstel voor huurbevriezing. Tegelijkertijd stegen de bouwkosten terwijl de woonopgave in Fryslân groeide. De RvC is door de directeur-bestuurders actief betrokken bij het nadenken over de implicaties (vooral ook op lange termijn) van genoemde ontwikkelingen.

Samenwerking met collega corporaties

We overleggen met collega corporaties in Fryslân om de Friese opgave en middelen beter op elkaar af te stemmen. Zo werken we samen aan een financieel gezonde woningvoorraad. Een voorraad die goed aansluit op de gezamenlijke volkshuisvestelijke taak. De RvC steunt de beide directeur-bestuurders om proactief verantwoordelijkheid te nemen voor een toekomstbestendige sociale huisvesting binnen Fryslân.

2.2 Besturen en toezichhouden

De RvC volgt wet- en regelgeving, statuten en de governancecode van Aedes/VTW. Ook interne kaders, zoals de koers en beleid, zijn leidend. In 2025 is onze visie op besturen en toezicht geactualiseerd.

Volkshuisvestelijke prestaties - herijking financieel sturingskader

De volkshuisvestelijke continuïteit is de mate waarin een woningcorporatie structureel voldoende financiële middelen heeft om haar bestaande woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief op lange termijn in stand te houden. Elkien heeft haar financieel sturingskader herijkt door het saldo volkshuisvestelijke continuïteit hiervan voortaan eveneens onderdeel te laten zijn. Daarmee wordt aangesloten bij het Duurzaam Prestatie Model van Aedes. De RvC heeft erop aangedrongen in het jaarplan 2026 de mogelijkheden te verkennen om het saldo volkshuisvestelijke continuïteit te verbeteren. Dit vraagt om fundamentele keuzes in de bedrijfsvoering en de investeringsplanning, zodat we ook in de toekomst samen thuis kunnen blijven geven.

Huurbevroezing

Dit jaar heeft de organisatie veel energie gestoken in het meedenken over de gevolgen van de eventuele huurbevroezing. De RvC is in dit dossier actief betrokken als sparringpartner en adviseur, ook richting de huurdersbelangenorganisaties. Een belangrijke invalshoek in deze was het erkennen van het dilemma van de opgave voor Elkien versus de financiële belasting voor de huurders.

Beheersing van financiële en operationele prestaties

De RvC keurt elk jaar de begroting voor het volgende jaar goed. Ook keuren we de Meerjarenbegroting (MJB) voor de komende vijf jaar goed. De MJB is de financiële vertaling van de koers van Elkien. De financiële situatie en prestaties bespreken we via tussentijdse rapportages en themasessies. Zo houdt de RvC goed inzicht in hoe Elkien ervoor staat.

De RvC daagt het bestuur en de organisatie voortdurend uit om maximaal te presteren op de maatschappelijke opgave ondanks en rekening houdend met de financiële druk die Elkien kent.

Risicobeheersing

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur zorgt ervoor dat we deze risico's goed beheersen. De RvC houdt toezicht, beoordeelt risico's en bespreekt ze. De RvC let ook op de soft controls. Dit houdt in dat ze let op de bedrijfscultuur en dat Elkien gewenst gedrag stimuleert.

Elkien heeft ook dit jaar op gestructureerde wijze de risicobeheersing uitgevoerd en aangereikt aan de RvC waardoor de RvC inzicht in risico's en consequenties heeft. Hiermee kan de RvC zich een adequaat beeld vormen en haar rol ook op dit gebied naar behoren uitvoeren.

Treasury

Het Treasurystatuut en het Jaarplan geven richting aan onze treasury-activiteiten. Beide documenten zijn in 2025 geactualiseerd.

Stakeholdermanagement

Dit jaar is op aandringen van de RvC een professionaliseringsslag gemaakt waar het de omgang en interactie betreft met vele stakeholders. Er is een beter inzicht verkregen in het krachtenveld van de omgeving waarin Elkie haar werkzaamheden verricht. Intelligent interveniëren en relevante actoren tijdig betrekken bij overstijgende agenda's draagt bij aan de resultaten van Elkie. Zowel beleidsmatig als bij het realiseren van haar operationele doelen.

Ketensamenwerking

Ketensamenwerking is een fundamenteel onderdeel van de koers van Elkie. Het is al vele jaren een strategische keuze voor het realiseren van onze vastgoedopgave. De voortdurende steun van de RvC voor de strategische keuzes is essentieel voor het succesvol realiseren van de opgave en het borgen van de continuïteit. Niet alleen in formele besluiten, maar ook in het uitdragen van het belang van samenwerking en vertrouwen. Zo zijn het selectietraject en de keuze van DO-partners een wezenlijk onderdeel van genoemde ketensamenwerking waar de RvC nauw bij betrokken is.

Huurdersbelangenorganisaties

Wij werken samen met twee professionele huurdersorganisaties. Dit zijn [Nieuw Elan](#) en [Huurdersbelang Fryslân](#). Twee commissarissen in de RvC zijn benoemd op voordracht van deze organisaties. Zij hebben regelmatig contact met de huurdersorganisaties. Elk jaar houdt de RvC een formeel overleg met beide organisaties waarbij ook de directeur-bestuurders aanwezig zijn.

In 2025 spraken we over de kwaliteit van de samenwerking en de resultaten van de huurdersenquêtes. Daarnaast spraken we uitgebreid over hoe zorgvuldig te reageren op de aangekondigde huurbevriezing. In dit gesprek was vooral ook ruimte voor de verschillende perspectieven op dit onderwerp. Er is sprake geweest van een constructieve dialoog.

Ondernemingsraad

De RvC vergadert twee keer per jaar formeel met de ondernemingsraad. Eén keer in aanwezigheid van en één keer zonder de directeur-bestuurders. Actuele onderwerpen worden openhartig besproken en we benutten elkaars perspectieven. De voorzitters houden ook tussentijds informeel contact over zaken die voor beide partijen belangrijk zijn. De RvC is blij met een ondernemingsraad die deze verantwoordelijkheid serieus neemt en alle afdelingen van Elkie vertegenwoordigt.

Externe accountant

De RvC benoemt de accountant en geeft opdracht voor de controle van de jaarstukken. BDO is sinds 2021 onze accountant. De auditcommissie spreekt regelmatig met de accountant, ook zonder bestuur. De auditcommissie en de RvC bespraken het controleplan en de managementbrief. Ook evalueren we periodiek het functioneren van de accountant. Dat heeft in 2025 niet geleid tot het bijsturen op het lopende contract met de accountant.

Informatievoorziening

De RvC blijft het hele jaar goed geïnformeerd en volgt ontwikkelingen in de volkshuisvesting en beleid. Dit gebeurt via overleg met de directeur-bestuurders. Daarnaast spreken wij met de concerncontroller en de bestuurssecretaris. Twee keer per jaar overlegt de RvC met het managementteam. Eén keer in aanwezigheid van en één keer zonder de directeur-bestuurders. We bezoeken regelmatig medewerkersbijeenkomsten en gaan op werkbezoek. Dan

ontmoeten we medewerkers en bewoners op locatie. Soms loopt een RvC-lid mee in de wijk met bijvoorbeeld een vakman. Dat geeft inzicht in de dagelijkse praktijk. Daarnaast ontvangen de leden wekelijks een nieuwsoverzicht van de VTW. Daarin staan actuele onderwerpen in de volkshuisvesting.

Vergaderingen en besluiten van de RvC

Aan het begin van het jaar stelt de RvC een jaarkalender vast met vergaderdata en onderwerpen. Alle betrokkenen ontvangen deze jaarkalender. Dit zorgt voor duidelijkheid en goede voorbereiding. Tijdens elke vergadering stelt de RvC de notulen vast en keurt hij de besluitenlijst goed. De RvC bespreekt en bewaakt de actiepunten. De verslagen van de verschillende RvC-commissies delen we vooraf. Zo kan de RvC efficiënt besluiten nemen. De voorzitter van elke commissie geeft in de RvC toelichting wanneer nodig.

Invulling van de klankbordrol

De RvC is klankbord voor de directeur-bestuurders. Bij belangrijke onderwerpen betrekken zij ons vroeg. Bijvoorbeeld bij de nieuwe koers. Zo kunnen we op tijd meedenken en vragen stellen. Dit jaar werkten we bewust vanuit twee invalshoeken: agency en stewardship. Agency gaat over grenzen stellen, toetsen en verantwoordelijk houden. Stewardship gaat over ruimte geven, samen ontwikkelen en vertrouwen. De RvC wisselt bewust tussen deze rollen. Door deze aanpak ontstond meer inzicht in verwachtingen. Ook werden aannames bespreekbaar. Bestuur en RvC leerden van elkaar. Goed bestuur (governance) gaat niet alleen over regels volgen. Het gaat ook over samen leren en omgaan met onzekerheid.

Invulling van de werkgeversrol

De RvC is de werkgever van directeur-bestuurders Peter van de Weg en Chantal Droste. In 2025 zijn ze beiden herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaar. De RvC besluit over benoeming, beoordeling en beloning. Ook besluit hij over schorsing of ontslag. Elk jaar stelt de RvC samen met de directeur-bestuurders een bestuursopdracht op. Deze opdracht is de basis voor het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurders.

Er is gedurende het hele jaar veel contact met de directeur-bestuurders. De selectie- en remuneratiecommissie voert namens de RvC de beoordelingsgesprekken. Zij gebruikt daarbij informatie uit de contactmomenten met het bestuur, de organisatie en het veld.

Integriteit

De directeur-bestuurders zijn transparant over nevenfuncties en bespreken deze voor acceptatie met de RvC. Op deze manier wordt getoetst op (schijn van) belangenverstrengeling. In hoofdstuk 5.6 zijn de nevenfuncties van de directeur-bestuurders weergegeven.

Het bestuur meldt integriteitsschendingen bij de RvC in de vergadering. In 2025 is er één melding geweest. De RvC is meegenomen in zowel de melding als de vervolgacties die eruit voortvloeiden.

Bezoldiging directeur-bestuurders

Voor 2025 paste Elkien de regels van de Wet Normering Topinkomens (WNT) toe. Deze wet bepaalt het maximale salaris van topfunctionarissen. De beloning van de directeur-bestuurders blijft binnen deze wettelijke norm. De RvC stelt de hoogte van de beloning vast. Dit gebeurt op voorstel van de selectie- en remuneratiecommissie. De beloning past binnen het beloningsbeleid van Elkien. De accountant heeft dit gecontroleerd en goedgekeurd. Het beleid staat op onze website.

2.3 Over de Raad van Commissarissen

Profiel en samenstelling

De RvC werkt met een profielschets voor de benoeming van leden. Daarin staat welke kennis en ervaring nodig zijn. De leden vullen elkaar aan en werken goed samen. Ze spreken elkaar ook kritisch aan. De RvC vindt diversiteit en inclusiviteit belangrijk.

Actueel blijven

Aan het einde van een benoemingstermijn beoordeelt de RvC of de profielschets nog past. Nieuwe ontwikkelingen vragen soms om andere accenten. Denk aan digitalisering, AI en strategisch werkgeverschap.

Wisselingen in 2025

Per 1 september 2025 trad mevrouw M.P. Sulter-Zeinstra af. Zij was niet herbenoembaar. De RvC stelde een selectiecommissie in. Na een positief oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en na overleg met de ondernemingsraad benoemde de RvC mevrouw A.D. Wajer per 15 oktober 2025. Na het vertrek van mevrouw Sulter-Zeinstra werd de heer J.N.M. Haerkens voorzitter. Ook de commissies kregen een nieuwe samenstelling.

Onafhankelijk toezicht

De RvC is zo samengesteld dat ieder lid onafhankelijk en kritisch kan toezien. Leden melden nieuwe nevenfuncties direct.

Samenstelling

De RvC van Elkien bestaat per 31 december 2025 uit de volgende vijf leden:

- De heer J.N.M. Haerkens | voorzitter RvC | lid selectie- en remuneratiecommissie
- Mevrouw E. Hepping | vicevoorzitter RvC | voorzitter selectie- en remuneratiecommissie | lid auditcommissie
- Mevrouw J.C. Lens | lid RvC | voorzitter auditcommissie
- De heer H.J. Venema | lid RvC | voorzitter commissie ESG
- Mevrouw A.D. Wajer | lid RvC | lid commissie ESG

Overzicht nevenfuncties leden RvC

Onderstaande tabel geeft de nevenfuncties van de leden van de RvC weer.

Nevenfuncties RvC	Nevenfuncties RvC
Mevrouw M.P. Sulter	De heer H.J. Venema
Adviseur/eigenaar Zeinstra Advies/Governance ConSulter	Kwartiermaker Economic Board Fryslân i.o. (tot 1-1-26)
Voorzitter RvC Wierden & Borgen	Zakelijk directeur Stichting Innovatiepact Fryslân (tot 1-8-25)
Lid RvC Woonconcept (tot 1-9-25)	Directeur Strategie & Externe Betrekkingen NHL Stenden Hogeschool
Voorzitter RvC Woonconcept (vanaf 1-9-25)	Lid Raad van Toezicht Waddenacademie
Docent Wagner & Compagny	Lid RvT Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Fryslân-Noord (vanaf 1-5-25)
Docent Avicenna	Bestuurslid De Nieuwe Kanselarij (tot 1-8-25)
Lid RvT Stichting Radiotherapeutisch Instituut Friesland	Bestuurslid BeStart Boosting Climate Tec (tot 1-8-25)
	Bestuurslid Doarpstún & Iepenloftspul Snakkerburen
De heer J.N.M. Haerkens	Lid Raad van Advies Holwerd aan Zee (tot 1-8-25)
Voorzitter Bestuur Nationale Parken Dwingelderveld, Drents Friese Wold en Holtingerveld	Lid Raad van Toezicht Tryater
Voorzitter RvT Biblionet Drenthe	
Voorzitter RvT Gebiedsfonds Oostermoer Windpark	Mevrouw A.D. Wajer
Voorzitter vereniging de Hamerlanden	Voorzitter RvC Woning Stichting Nijkerk
	Docent Avicenna
Mevrouw E. Hepping	Gastdocent Governance-Academy
Manager Huisvesting, Techniek en MID, Frisius MC	Bestuursadviseur en partner GovernanceQ
Mevrouw J.C. Lens	
Directeur Finance & Control Stichting Isala Ziekenhuizen (tot 1-4-25)	
Programmadirecteur Stichting Espria	
Penningmeester van het bestuur Stichting Alde Fryske Tsjerken	
Lid Raad van Toezicht Certe	
Medische Diagnostiek & Advies	

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC hecht veel waarde aan integriteit en openheid. De leden houden onafhankelijk toezicht. Er zijn geen belangen die botsen met hun functie. De RvC toetst de onafhankelijkheid ieder jaar. Dat gebeurt ook bij nieuwe nevenfuncties. Geen van de leden bezit huurwoningen in het werkgebied van Elkien.

Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

Zelfevaluatie

De RvC besprak haar eigen functioneren in twee bijeenkomsten. Een externe adviseur begeleidde deze gesprekken. De leden reflecteren in deze gesprekken actief op hun rol en samenwerking.

Daarnaast investeren de leden van de RvC in scholing en ontwikkeling en delen hun nieuwe kennis met elkaar. De RvC volgt het reglement Permanente Educatie van de VTW. De leden behaalden allen de verplichte vijf PE-punten.

PE-punten RvC

RvC lid	Punten
De heer J.N.M. Haerkens	38,5
Mevrouw E. Hepping	18,5
Mevrouw J.C. Lens	17,5
De heer H.J. Venema	31,5
Mevrouw A.D. Wajer	6,0

Benoemingstermijn en bezoldiging RvC

Leden van de RvC worden benoemd voor maximaal vier jaar. Daarna is herbenoeming een keer mogelijk. Kandidaten moeten voldoen aan de profielschets. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW. Bij de bezoldiging volgt de RvC de beroepsregels van de VTW. Dit past binnen het vastgestelde beloningsbeleid van Elkien.

Benoeming en bezoldiging RvC

	Mevrouw M.P. Sulter-Zeinstra	De heer J.N.M. Haerkens	Mevrouw E. Hepping	Mevrouw J.C. Lens	De heer H.J. Venema	Mevrouw A.D. Wajer
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Periode in functie in 2025	01-01-25 t/m 31-08-25	01-01-25 t/m 31-08-25	01-09-25 t/m 31-12-25	01-01-25 t/m 31-12-25	01-01-25 t/m 31-12-25	15-10-25 t/m 31-12-25
Bezoldiging	€ 18.400	€ 12.267	€ 9.200	€ 18.400	€ 18.400	€ 3.858
Benoemd	01-09-17		06-09-19	10-04-20	15-06-23	24-11-23
Aftredend op	31-08-25		06-09-27	10-04-28	15-06-27	24-11-27
Herkiesbaar	Nee		Nee	Nee	Ja	Ja

In de statuten van Elkien is vastgelegd dat een lid van de RvC volgens rooster aftreedt. Een afgetreden lid kan eenmaal worden herbenoemd.

Vergaderingen RvC

In 2025 vergaderde de RvC vier keer regulier. Daarnaast waren er vier extra vergaderingen met de directeur-bestuurders. Vooraf houdt de RvC altijd een intern vooroverleg.

Commissies

Volgens reglement werkt de RvC met drie commissies. Alle leden nemen deel aan minimaal één commissie. De commissies bereiden onderwerpen voor en adviseren de RvC. Daarna nemen de RvC-leden gezamenlijk een besluit.

- Selectie- en remuneratiecommissie: deze commissie bestond eind 2025 uit mevrouw Hepping (voorzitter) en de heer Haerkens. De commissie vergaderde drie keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurders. Zij adviseert over benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van bestuurders en commissarissen.
- Auditcommissie: de auditcommissie bestond uit mevrouw Lens (voorzitter) en mevrouw Hepping. De commissie vergaderde vier keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurders. De commissie adviseert over financiën, risicobeheersing en interne controle.
- Commissie ESG: de commissie ESG bestond uit de heer Venema (voorzitter) en mevrouw Wajer. Ze vergaderden vier keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurders. De commissie bereidt het toezicht van de RvC voor op maatschappelijke thema's. Zij kijkt naar de relatie met stakeholders en hun invloed op beleid. Ook bespreekt zij hoe het bestuur invulling geeft aan de maatschappelijke rol van Elkien.
- Andere overleggen: de voorzitter overlegt regelmatig met de directeur-bestuurders en de bestuurssecretaris. Zij bereiden samen de vergaderingen voor. Daarnaast spreekt de voorzitter apart met de directeur-bestuurders over actuele onderwerpen. Twee keer per jaar organiseert de RvC een themabijeenkomst. In het voorjaar ging het over de zelfevaluatie en de mogelijke huurbevriezing. Ook de huurdersorganisaties sloten hierbij aan. In het najaar stond wonen, welzijn en zorg centraal. De RvC bezocht wijkcentrum Bilgaard in Leeuwarden en sprak met medewerkers over hun werk in de wijk.
- Gesprek met de Autoriteit woningcorporaties (Aw): De Autoriteit woningcorporaties ziet er op toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen blijven vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Daarbij houdt de Aw integraal toezicht. In het kennismakingsgesprek met de nieuwe inspecteur is o.a. gesproken over streefhuren, dagelijks onderhoud en het fraude responseplan. Daarnaast is gesproken over doorontwikkeling naar gebiedsgericht werken en de samenwerking met collega woningcorporaties. Beide partijen kijken met waardering terug op het gevoerde open gesprek.

2.4 Tot slot

Verklaring jaarrekening 2025

Op 6 mei 2026 besprak de RvC de jaarrekening en het bestuursverslag met de accountant. Daarbij lag ook het volkshuisvestelijk verslag op tafel. De RvC nam kennis van de controleverklaring. Daarna stelde zij de jaarrekening vast. De jaarrekening is opgesteld door de directeur-bestuurders. De RvC verleende décharge voor het gevoerde beleid en aan haar eigen leden.

Dankwoord

De RvC dankt alle betrokkenen voor hun inzet. Dat geldt voor ketenpartners, Huurdersbelang Fryslân en Nieuw Elan. Ook danken wij de directeur-bestuurders, het managementteam, de ondernemingsraad en alle medewerkers. Dankzij hun inzet boeken we goede resultaten. In een onzekere omgeving blijft Elkien een betrouwbare en stevige partner voor de samenleving.



3. Het jaar in 12 hoogtepunten

3.1 Hoogtepunten 2025

Het jaar in 12 hoogtepunten

Januari

Thuis bij Ynze en Alie

In januari waren we te gast bij Ynze en Alie. Ze lieten ons vol trots het mooie interieur zien van hun nieuwe woning in Bolsward. En het was niet de eerste keer dat we te gast waren. Vier jaar eerder bezochten we het stel in hun oude woning in Wons.

Daar woonden ze maar liefs 46 jaar. En ook daar bewonderden we hun bijzondere jaren 70 interieur. Nieuwsgierig naar het verhaal van Ynze en Alie?

[Lees meer](#) →



Februari

Oogsten voor het bouwen

In Gorredijk stonden 36 verouderde woningen in de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte en de Geert van der Zwaagstrjitte. We vervangen deze door 40 moderne en energieneutrale woningen. Maar voordat je kunt bouwen, moeten de oude woningen eerst plaatsmaken. En wat doe je met de materialen die daarbij vrijkomen? Is het slopen of oogsten?

[Lees meer](#) →



Maart

1.000 woningen verduurzaamd

In maart stonden we stil bij werkzaamheden in de wijk Bilgaard in Leeuwarden. Daar hebben we veel woningen die we in de afgelopen jaren allemaal hebben verduurzaamd. De laatste 48 waren nu aan de beurt. Daarmee kwam het totale aantal op meer dan 1.000 in deze wijk. In mei was deze monsterklus helemaal klaar. De bewoners genieten van meer comfort en een lagere energierekening. En de woningen kunnen weer een hele tijd mee.



April

Meer dan bouwen: de sociale plus

Woningen slopen en nieuwbouwen betekent dat bewoners moeten verhuizen. En dat is niet niks. We hebben medewerkers die bewoners daarbij begeleiden. Ze gaan op huisbezoek om uit te leggen wat er gaat gebeuren. Soms merken we tijdens zo'n huisbezoek dat er wat aan de hand is. De bewoner heeft geldzorgen, is eenzaam of heeft geen goede dagbesteding. Daarom zijn we in Heechterp een proef gestart. Als we op huisbezoek gaan, nemen we iemand mee van het sociale wijkteam. Het gesprek gaat dan niet langer alleen over de plannen. Er is ook ruimte voor advies of hulp. Een echte sociale plus dus! En de eerste mooie resultaten zijn een feit.

Mei

FrieslandHuurt heeft een app

Sinds 8 mei kunnen woningzoekenden gebruikmaken van de nieuwe app van FrieslandHuurt. De app is beschikbaar in de App Store en Play Store. Een mooie stap voor de zeven aangesloten woningcorporaties. Zij kunnen woningzoekenden nu nog beter bedienen. Het is een mooie aanvulling op de online dienstverlening.

[Lees meer](#) →



Juni

Warmtebedrijf opgericht voor duurzame, collectieve warmte in Heechterp

In juni 2025 was Warmtebedrijf Heechterp een feit. Voor het aanleggen van een collectief warmtenet is een nieuw warmtebedrijf opgericht. Op 24 juni ondertekenden gemeente Leeuwarden, Bouwgroep Dijkstra Draisma en Elkien de samenwerkingsovereenkomst. Daarmee kon de aanleg van het warmtenet officieel van start gaan.

[Lees meer](#) →

Juli

Raad de plek, win de stoel

In de zomermaanden hadden we een online winactie voor onze volgers op Facebook en Instagram: Raad de plek, win de stoel! We hadden 8 speciale Elkien strandstoelen te vergeven. Elke week 2. Want chillen doe je tenslotte ook samen. De stoelen stonden elke week op een andere plek. Op de achtergrond waren steeds - als hint - woningen van Elkien te zien. De deelnemers konden de straat en plaatsnaam aan doorgeven via een direct message. Zo maakten ze kans op twee te gekke strandstoelen.



Augustus

In oude glorie hersteld

Het Gabbemagasthuis is een van de mooiste monumenten in Leeuwarden. Het werd ooit gebouwd voor bejaarde vrouwen. Die mochten er gratis wonen. Nu is het een kleurrijk en comfortabel rijksmonument met 11 sociale huurwoningen. Het gasthuis werd in 2025 grondig aangepakt. We deden bijvoorbeeld onderzoek naar de originele kleuren. Die waren in de loop van de jaren verdwenen onder dikke lagen verf. Ook plaatsten we isolerend glas en vervingen we de zonweringen. Het fraaie hek kreeg een opknapbeurt en ook de originele kleur. En het torentje boven de entree kreeg weer een klok. Het Gabbemagasthuis kan weer jaren mee.

September

De watertoren straalt als nooit tevoren!

De mooie muurschildering van kunstenaar Sidney Waerts bracht de watertoren terug aan het Zuiderplein in Leeuwarden. Voorbijgangers genieten er elke dag van.

De fraaie schildering op de gevel kwam er op verzoek van de bewonerscommissie van het complex. De gevel is hoog en rond en zeer geschikt voor een kunstwerk. En over het onderwerp hoefden ze niet lang na te denken. Het moest de watertoren worden die in 1972 gesloopt is.

[Lees meer](#) →



Oktober

Letters gered!

Aan de Lange Miente in Akkrum stonden twee woonblokken die verouderd waren. We vervangen ze door nieuwbouw. Op de woonblokken zaten naamborden: Eendracht en Burgerzin. Enige tijd geleden belde Ineke Brandsma ons met de vraag: Wat gebeurt er met de naamborden als de woningen gesloopt worden? Die vraag maakte ons ook nieuwsgierig. Dus zochten we haar op. Ineke vertelde ons waarom de naamborden zoveel voor haar betekenen. En wat we van plan zijn met deze letters.

[Lees meer](#) →

November

Boomredder Tjalf redt tulpenboom

Twee jaar geleden kreeg het schoolplein in Akkrum een groene make-over. Dankzij Duurzaam Akkrum Nes (DAN) kwamen er bomen uit Bosk. Bosk was een kunstproject waarbij 1000 bomen in verrijdbare bakken door de binnenstad van Leeuwarden 'wandelden'. In november kwam daar nog een bijzondere boom bij. Een prachtige Tulpenboom. Deze stond achter de bouwhekken aan de Lange Miente in Akkrum. Daar gaan we nieuwe woningen bouwen. Gelukkig was daar boomredder Tjalf. Hij gaf de boom een nieuw thuis op het schoolplein in Akkrum.



December

Een terugblik op het jaar

In december publiceerden we een filmpje met een terugblik op het jaar. We deelden dit intern, met onze stakeholders en via de sociale media. Samen thuis geven samengevat in één minuut.

3.2 Kerncijfers 2025 Elkien

Betaalbaarheid

	2025	2024
Huurverhoging		
- Laag segment	0 - 5,0%	0 - 5,3%
- Middensegment	0 - 5,0%	0 - 5,3%
- Hoge segment	0 - 4,1%	0 - 5,5%
Toewijzing primaire doelgroep	95,3%	95,4%
Huurachterstand (x € 1 mln.)		
- Zittende huurder	0,6	0,8
- Vertrokken huurder	1,2	1,3

Kwaliteit en duurzaamheid

	2025	2024
Uitgaven dagelijks en planmatig onderhoud (x € 1 mln.)	42,0	41,9
Verbeterde woningen	482	475
Uitgaven woningverbeteringen (x € 1 mln.)	42,2	34,9
Woningen met E,F,G labels	11%	11%
CO2 uitstoot per woning (kg)	2.755	2.797

Organisatie

	2025	2024
Aantal fte's (eigen personeel)	185,7	188,6
Aantal fte's (externe inhuur)	8,1	12,8
Eigen personele lasten (x € 1 mln.)	16,0	14,7
Externe inhuur (x € 1 mln.)	1,6	2,6
Gemiddelde leeftijd (jaar)	48	48
Ziekteverzuim	5,0%	4,1%
Uitgaven opleidingen (x € 1 mln.)	0,3	0,3
Aedes benchmark huurdersoordeel	B	B

Beschikbaarheid

	2025	2024
Verhuureenheden	19.624	19.739
Zelfstandige woonegelegenheden	18.489	18.595
Verkochte woningen	64	60
Gesloopte woningen	122	177
Nieuw gebouwde woningen	79	79
Mutatiegraad	8,0%	7,6%

Leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheidsmeldingen	3.713	3.072
Uitgaven leefbaarheidsprojecten (x € 1 mln.)	0,6	0,7
Ontruiming huurachterstand	16	11
Ontruiming overlast	2	1
Sluiting woning op last burgemeester	6	8

Financiën

	2025	2024
Netto huuropbrengsten (x € 1 mln.)	135,3	129,6
Jaarresultaat na belastingen (x € 1 mln.)	71,9	199,9
Netto kasstroom operationele activiteiten (x € 1 mln.)	28,4	18,1
Marktwaaarde bezit (x € 1 mln.)	2.837	2.734
Beleidswaarde bezit (x € 1 mln.)	1.385	1.688
LTV (beleidswaarde)	50%	39%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	46%	57%
ICR DAEB	2,13	1,68



4. Maatschappelijke verantwoording

4.1 Dienstverlening

Klantcontact

We vinden het belangrijk dat bewoners zich welkom voelen. De afgelopen twee jaar werkten we aan betere bereikbaarheid. In 2025 zien we duidelijke resultaten. We beantwoordden 82% van de telefoongesprekken binnen 20 seconden. We werken met een vaste werkwijze en een herkenbare gesprekstijl. Zo krijgt iedereen dezelfde duidelijke service. Het maakt niet uit via welk kanaal iemand contact opneemt. Bewoners geven ons klantcontactcentrum een 7,9.

Digitaal contact

Steeds meer contact verloopt via chat en WhatsApp. Daarom investeerden we in een nieuw platform. Dit maakt digitaal contact overzichtelijk en efficiënt. Voor het eerst meten we ook de waardering van digitaal contact. Huurders en woningzoekenden geven chat en WhatsApp gemiddeld een 8,9.

	Aantal telefoongesprekken	Digitaal klantcontact	Servicelevel
2025	62.000	8.000	82%
2024	72.000	5.700	65%
2023	70.000	3.800	52%

Klanttevredenheid

Onderstaande tabel geeft de KWH scores van Elkien over 2025 en 2024 weer.

	Eindcijfer 2025	Eindcijfer 2024
Algemene dienstverlening	7,1	7,0
Contact klantservicecentrum	7,9	7,8
Nieuwe huurders	7,9	7,8
Vertrokken huurders	7,9	7,7
Reparatieverzoeken	8,3	8,2
Onderhoud PO/WVB	7,9	7,7

Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Elkien kijkt kritisch naar haar eigen prestaties en zet deze ook af tegen die van andere woningcorporaties. Dit doen we vooral om continu te verbeteren.

Onderstaande factsheet geeft de scores van Elkien weer.



Benchmark 2025 Elkien

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2025	2024
Nieuwe huurders	7,8 (B)	7,7 (B)
Huurders met reparatieverzoek	8,3 (A)	7,8 (B)
Vertrokken huurders	7,2 (C)	7,2 (C)

Klachten

Vanaf september werkten we met een aantal collega's aan het verbeteren van ons klachtenproces. Het doel is klachten sneller en beter af te handelen en ervan te leren. Zo kunnen we onze dienstverlening blijven verbeteren.

Ons klachtenproces bestaat uit drie onderdelen:

1. Het reguliere klachtenproces
2. Klachten via de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Friesland (PKWF)
3. Zaken bij de Huurcommissie

We werken nu met één uniforme aanpak die in de operationele organisatie geborgd is.

Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF)

Huurders kunnen een klacht indienen bij de PKWF. Deze commissie werkt onafhankelijk en transparant. Zij beoordeelt de klacht en geeft advies aan het bestuur van Elkien. De commissie werkt volgens een vastgesteld reglement. Dit reglement staat op de website van de [Vereniging van Friese Woningcorporaties](#).

In de tabel hieronder staat hoeveel klachten de commissie in 2024 en 2025 behandelde.

Klachten provinciale klachtencommissie

	2025	2024
Ingediende klachten	8	22
Gegronde/gedeeltelijk gegronde/ongegronde klachten/nog te behandelen	0/0/1/1	3/1/3/0
Niet ontvankelijk verklaard/nog beoordelen door PKWF	4/2	15/0

4.2 Betaalbaarheid

Betaalbare en passende huren

Ook in de toekomst willen we goede woningen blijven verhuren die passen bij het inkomen van huurders. Daarbij richten we ons op huishoudens met een inkomen onder de DAEB-huurgrens | 2025: € 900,07

Waren de huren betaalbaar in 2025?

- 91% had een huur onder de hoge aftoppingsgrens | 2025: € 731,93
- 85% had een huur onder de lage aftoppingsgrens | 2025: € 682,96
- 6% viel hiertussen

Nieuw streefhuurbeleid

Samen met de huurdersbelangenorganisaties stelden we een nieuw streefhuurbeleid op.

De huurprijzen sluiten daardoor beter aan bij de kwaliteit van de woning. We gebruiken hiervoor het woningwaarderingstelsel. Dit beleid voeren we in vanaf 2026.

Huurbevriezing

Huuropbrengsten zijn onze belangrijkste inkomstenbron. Daarmee kunnen we blijven bouwen, onderhouden en verduurzamen. In april 2025 kondigde het kabinet een huurbevriezing aan. Was dit doorgegaan? Dan had dat grote gevolgen voor onze investeringen. In juni werd dit wetsvoorstel ingetrokken.

Jaarlijkse huurverhoging

In de Nationale Prestatieafspraken 2025 - 2035 is een huursomstijging van 4,5% afgesproken. In 2025 verhoogden we de huren als volgt:

- Lage segment | maximaal 5,0%
- Middensegment | maximaal 5,0% (toegestaan was 7,7%)
- Hoge segment | maximaal 4,1%

We verkleinden opnieuw het verschil tussen contracthuur en streefhuur. We topten af op de streefhuur.

Inkomensafhankelijke verhoging

In 2025 pasten we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij midden- en hoge inkomens. Voor deze groep gold een verhoging van 9%. We beperkten deze verhoging tot de maximale huur of tot € 50,- of € 100,- per maand. Deze huurders behoren niet tot onze primaire doelgroep, maar wonen wel in een sociale huurwoning. Met de hogere huur stimuleren de doorstroming naar een koopwoning of andere passende woning. Zo blijven sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep.

Voor woningen met een huurprijs onder € 350,- verhoogden we de huur met maximaal € 25,-.

En als dat nodig was, pasten we ook hier een aftopping toe. Garages, parkeerplaatsen en andere ruimten kregen een huurverhoging van 5,0% als dit in het contract was vastgelegd.

Huurbevrozing bij woningen met E, F en G energielabel

Woningen met het energielabel E, F of G kregen geen huurverhoging.

Dit betrof 1.907 woningen.

Schematische weergave huurverhoging 2025

Huurverhoging 2025 in schema

In schema	Aftoppen op	% huurverhoging
Huurverhoging laag- en middensegment	Streefhuur	5,0%
Hoog segment (geliberaliseerd)	Streefhuur	4,1%
Woningen € 350,-	Streefhuur	Maximaal € 25
Inkomensafhankelijke huurverhoging midden en hoge inkomens*	Maximale huur	9,0%
Overige ruimten	-	5,0%
Garages/parkeerplaatsen	-	5,0%
Huurbevrozingslijst	-	0,0%

Bezwaren tegen huurverhoging

Voor 1 juli 2025 ontvingen we 53 bezwaren tegen de huurverhoging. Dat is 0,29% van alle huurverhogingen. In 2024 ontvingen we 117 bezwaren. Vier daarvan gingen naar de Huurcommissie en werden ongegrond verklaard.

De meeste gegronde bezwaren gingen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betrof huurders met een aantoonbare inkomensdaling. Zij kregen daarna de reguliere huurverhoging. In twee gevallen legden wij het bezwaar voor aan de Huurcommissie. Ook deze bezwaren zijn ongegrond verklaard.

Woonlasten

We verbeteren woningen met een slecht energielabel. Daardoor dalen de energielasten voor huurders. We kijken ook naar andere manieren om woonlasten te beperken. Daarbij werken we samen met gemeenten en partners. Denk aan de Voorzieningswijzer of energiecoaches. Ook in ons bewonersblad geven we informatie en tips. Bijvoorbeeld over toeslagen en regelingen.

Verdeling woningvoorraad naar huurprijsklasse

Onderstaande tabel geeft de verdeling van onze woningvoorraad naar huurklasse weer.

- 85% van ons bezit wordt verhuurd onder de laagste aftoppingsgrens | 2025: € 682,96

- en 91% onder de hoogste aftoppingsgrens | 2025: € 731,93

Verdeling woningvoorraad naar huurprijsklasse

	2025	2024
Goedkoop (t/m kwaliteitskortingsgrens van € 477,20)	14%	14%
Betaalbaar laag (van kwaliteitskortingsgrens € 477,21 t/m laagste aftoppingsgrens € 682,96)	71%	71%
Betaalbaar hoog (van laagste aftoppingsgrens € 682,97 t/m hoogste aftoppingsgrens € 731,93)	6%	6%
Dure lage segment (van hoogste aftoppingsgrens € 731,94 t/m DAEB-grens € 900,07)	7%	7%
Midden segment (van DAEB-grens € 900,08 t/m liberalisatiegrens € 1.184,82)	2%	2%
Vrije sector (boven de liberalisatiegrens van € 1.184,82)	0%	0%
Totaal	100%	100%

Woningtoewijzing

In 2025 hebben we 1.490 woningen toegewezen. Van deze woningen zijn in 2025 95,3% (1.420 woningen) toegewezen aan onze primaire doelgroep. Dit ligt ruim boven de norm van 92,5%.

Toewijzingen sociale huurwoningen (huurprijs ≤ € 900,07) per gemeente in 2025.

Sociale huurwoningen (huurprijs ≤ € 900,07)	De Fryske Marren	Heerenveen	Leeuwarden	Opsterland	Súdwest-Fryslân	Totaal
Primaire doelgroep (minimaal 92,5%)						
Eenpersoonshuishouden, inkomen tot en met € 49.669	3	24	561	111	321	1.020
Meerpersoonshuishouden, inkomen tot en met € 54.847	2	8	210	53	127	400
Subtotaal primaire doelgroep	5	32	773	164	448	1.420
Vrij toewijzen (maximaal 7,5%)						
Alle huishoudens, inkomen hoger dan doelgroepgrenzen	-	6	32	5	27	70
Totaal	5	38	803	169	475	1.490

Huurachterstanden

Onderstaande tabel geeft de huurachterstanden ultimo 2025 weer.

Huurachterstanden ultimo 2025

Gemeente	VHE	Vertrokken huurders		Zittende huurders	
	% van bezit	bedrag in €	% van jaarhuur	bedrag in €	% van jaarhuur
De Fryske Marren	0,30	-	-	3.470	0,00
Heerenveen	2,80	29.245	0,02	10.886	0,01
Leeuwarden	51,09	735.430	0,53	458.765	0,33
Opsterland	10,80	114.309	0,08	60.073	0,04
Smallingerland	0,02	-	-	-	-
Súdwest-Fryslân	35,00	391.864	0,28	236.275	0,17
Subtotaal	100,00	1.270.849	0,92	769.469	0,56
Nog te ontvangen van LAVG		-/-77.941		-/-170.742	
Totaal		1.192.907	0,86	598.726	0,43

Huurachterstand vertrokken huurders

De huurder heeft de woning verlaten, maar de nog openstaande huur niet betaald. De huurder blijft ondanks vertrek juridisch aansprakelijk voor de openstaande huren en eventuele schade/extra kosten tot de officiële einddatum van de huur. De huurachterstand voor vertrokken huurders bij Elkien bedraagt per ultimo 2025: € 1,2 miljoen | ultimo 2024: € 1,3 miljoen.

Huurachterstand zittende huurders

Dit gaat over de huurachterstand van huurders die nog in de woning wonen, maar (een deel van) de huur niet betalen. Over het jaar 2025 is dit uitgekomen op € 0,6 miljoen | ultimo 2024: € 0,8 miljoen.

Als het erop lijkt dat een huurder de huurachterstand niet meer zal betalen, wordt de vordering als oninbaar afgeboekt. In 2025 bedroeg dit bij Elkien € 0,3 miljoen. We zien dat het aantal afboekingen van huurachterstanden toeneemt. De meest voorkomende oorzaak is het overlijden van bewoners, waarbij erfgenamen afstand doen van de erfenis. Hierdoor blijft de huurachterstand vaak onbetaald, in combinatie met de kosten die voortkomen uit de afrekening van de eindinspectie.

We zien ook een toename van afboekingen die voortkomen uit de afwikkeling van schuldsaneringstrajecten. In deze trajecten hebben bewoners meestal niet alleen een huurachterstand bij ons, maar ook schulden bij bijvoorbeeld energiebedrijven, zorginstellingen en andere partijen. Wanneer de Kredietbank ons een finale afkoop voorstelt, ontvangen wij slechts een beperkt percentage van onze totale vordering. Het resterende deel boeken wij dan af als oninbaar.

Voorkomen van ontruimingen

Wij doen er alles aan om ontruimingen te voorkomen. In het eerste kwartaal waren er 10 ontruimingen door huurachterstand. In het tweede kwartaal waren dit er vier. In het derde kwartaal volgden nog twee ontruimingen. We vroegen 68 keer om ontbinding van de huurovereenkomst via de rechter. Uiteindelijk leidde dit dus tot 16 ontruimingen in 2025. In 52 gevallen kwamen we alsnog tot een oplossing met de huurder. In hoofdstuk 4.6 leest u meer over ontruimingen.

Tijdelijke sluiting

In de gemeente Leeuwarden werden enkele woningen tijdelijk gesloten op last van de burgemeester. Dit gebeurde toen de Opiumwet werd overtreden. Of bij illegale activiteiten in huis of ernstige overlast. In Leeuwarden geldt hiervoor een 'zero-tolerance-beleid'.

4.3 Beschikbaarheid

Een goede woning op de juiste plek voor de juiste persoon. Dat is onze volkshuisvestelijke opdracht. Met het Portefeuilleplan 2024 kijken we vooruit. Zodat we ook onze toekomstige huurders een thuis kunnen bieden. Zo dragen we bij aan de toekomst van Fryslân.

Druk op de woningmarkt

Voor jongeren en starters is kopen vaak moeilijk. In dorpen horen we dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Veel mensen geven de voorkeur aan een koopwoning. Toch blijft de vraag naar huurwoningen onverminderd groot. We zijn terughoudend met het verkleinen van onze woningvoorraad. Een verkochte of gesloopte woning bouw je niet zomaar terug.

Ontwikkeling van de voorraad

Eind 2025 heeft Elkien 19.624 verhuureenheden. In de tabel hieronder staat de verdeling naar type woning.

Aantal verhuureenheden	31-12-2025			31-12-2024		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	17.692	797	18.489	17.791	804	18.595
Onzelfstandige woongelegenheden	57	-	57	57	-	57
Intramuraal zorgvastgoed	547	1	548	547	1	548
Parkeergelegenheden	36	436	472	36	441	477
Maatschappelijk onroerend goed	22	22	44	23	22	45
Bedrijfs-onroerend goed	1	10	11	1	13	14
Overig	2	1	3	2	1	3
Totaal	18.357	1.267	19.624	18.457	1.282	19.739

Onze woningvoorraad verandert door sloop, verkoop en nieuwbouw. In de tabel hieronder ziet u hoe de woningportefeuille zich in 2025 ontwikkelde.

Ontwikkeling portefeuille verhuureenheden

	Woongelegenheden		Intramuraal	Garages /parkeer plaatsen	Maatschappelijk onroerend goed	Bedrijfs onroerend goed	Overig	Totaal
	Zelfstandig	Onzelfstandig						
Stand 31-12-2024	18.595	57	548	477	45	14	3	19.739
Verkoop	-64	-	-	-4	-	-	-	-68
Sloop	-122	-	-	-	-1	-3	-	-126
Nieuwbouw	79	-	-	-	-	-	-	79
Aankoop	1	-	-	-	-	-	-	1
Administratief	-	-	-	-1	-	-	-	-1
Stand 31-12-2025	18.489	57	548	472	44	11	3	19.624
DAEB	17.692	57	547	36	22	1	2	18.357
Niet-DAEB	797	-	1	436	22	10	1	1.267

De woningvoorraad daalde van 19.739 eenheden eind 2024 naar 19.624 eind 2025. In 2025 verkochten en sloopten we meer woningen dan we nieuw bouwden, maar een groot deel van de vervangende nieuwbouw wordt pas in 2026 opgeleverd.

Sloop

In 2025 wilden we 247 woningen slopen. Uiteindelijk sloopten we 122. De oplevering van enkele sloopprojecten is doorgeschoven naar 2026. Hier hoort bijvoorbeeld de geplande sloop van woningen in Bolsward bij. Deze is verschoven door vertraging in de aanleg van nutsvoorzieningen. Ook vindt de sloop van Het Eiland fase 2 in Sneek begin 2026 plaats.

We gaven in 2025 € 2,6 miljoen uit aan sloopprojecten.

We sloopten woningen op de volgende locaties:

- Akkrum (Heerenveen) – 26 woningen aan de Lange Miente. Deze vervangen we in 2027 grotendeels door nieuwbouw.
- Gorredijk (Opsterland) – 36 woningen aan de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte. Hier bouwen we in 2026 nieuwe woningen terug.
- IJlst (Súdwest-Fryslân) – 56 woningen aan de Ny Ylostinslaan. In 2027 bouwen we hier 32 woningen terug.
- Sibrandabuorren (Súdwest-Fryslân) – vier woningen.

Daarnaast sloopten we ook drie bedrijfsruimten (BOG) en één maatschappelijk object (MOG).



Sloop Heechterp Leeuwarden fase 2

Aan- en verkoop

In Bolsward kochten we tijdelijk één woning aan. Dit was nodig voor de voortgang van een nieuwbouwproject. In 2025 verkochten we 64 woningen en vier parkeerplaatsen.

Nieuwbouw

In 2025 leverden we 79 nieuwbouwwoningen op. Dat is volgens planning.

We investeerden in 2025 € 32,6 miljoen in nieuwbouw.

We bouwden op de volgende locaties:

- Grou (Nijdjip fase 4) – 14 woningen
- Leeuwarden (Geraniumstraat) – 32 woningen
- Sneek ('t Eiland fase 1) – 33 woningen



Nieuwbouw Jogchum Nieuwenhuisstrjitte Grou 14 woningen

Verhuur via FrieslandHuurt

Wij verhuren onze woningen via het platform FrieslandHuurt. Dit is een samenwerking van zeven Friese woningcorporaties. Met één gratis inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op woningen van al deze corporaties. Daarmee heeft een woningzoekende in Fryslân toegang tot bijna 74.000 sociale huurwoningen. In 2025 verhuurden de corporaties samen meer dan 4.000 woningen via dit platform.

In 2025 introduceerde FrieslandHuurt een app.

Sneller en duidelijker verhuren

In 2025 verbeterden we ons verhuurproces. Daardoor verliep het proces sneller. Woningen stonden korter leeg en de leegstand daalde. Vertrekkende huurders weten nu eerder wie hun opvolger wordt. Dat maakt het makkelijker om spullen over te nemen. We zien dat zowel nieuwe als vertrekkende huurders tevredener zijn over het proces.

Klanttevredenheid nieuwe en vertrokken huurders

	2025	2024
Nieuwe huurders	7,9	7,8
Vertrokken huurders	7,9	7,7

Mutatiegraad

De vertrekmutatiegraad steeg in 2025 van 7,7% naar 8,0%. Bewoners verhuizen door veranderingen in hun leven. Denk aan werk, gezin of betaalbaarheid. We stimuleren senioren om door te stromen naar een passende woning. Toch blijft het aantal vrijkomende woningen beperkt.

Bijzondere doelgroepen

We hebben een interne urgentiecommissie die aanvragen van bijzondere doelgroepen beoordeelt. Denk aan aanvragen via Weer Thuis, Fier of de Wmo. Zijn er andere gevallen waarbij snelle en passende huisvesting nodig is? Ook die vragen komen bij deze commissie terecht. We leveren maatwerk binnen duidelijke afspraken.

In 2025 waren de meeste urgente plaatsingen in Leeuwarden. Ook in Súdwest-Fryslân en Opsterland wezen we woningen toe.

Verhuringen aan doelgroepen

	Leeuwarden	Opsterland	Súdwest-Fryslân	Totaal
FIER	3	-	-	3
Gebiedsregisseurs/ Calamiteit	3	3	5	11
Seniorenconsulent	5	-	2	7
Urgentie Via Gemeente	-	-	1	1
Weer Thuis	13	-	6	19
WMO	2	-	5	7
Totaal	26	3	19	48

Statushouders

Gemeenten hebben elk jaar de taak om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. De Friese woningcorporaties verdelen deze opgave samen. Het aantal statushouders dat wij huisvesten, hangt af van de beschikbaarheid van woningen. En uiteraard moet de woning passen bij de gezinssituatie. In 2025 plaatsten we de meeste statushouders in de gemeente Leeuwarden.

Toewijzing statushouders

	Heerenveen	Leeuwarden	Opsterland	Súdwest-Fryslân	Totaal
Beschikbaar gestelde woningen	2	47	16	18	83
Getekende huurovereenkomsten	2	46	16	18	82
Aantal gehuisveste personen (zonder gezinshereniging)	5	125	48	44	222

4.4 Kwaliteit

We investeren continu in nieuwbouw, verbetering en onderhoud. Zo houden we de kwaliteit op peil. Wat deden we in 2025?

Planmatig onderhoud

We voerden planmatig onderhoud uit aan ongeveer 1.900 woningen. En plaatsten 243 nieuwe cv-ketels. Ook vervingen we vier liften en moderniseerden we er twee. Daarnaast vernieuwden we in 402 woningen de keuken, badkamer of het toilet. Huurders waardeerden het planmatig onderhoud met een 7,9.

Klanttevredenheid planmatig onderhoud / woningverbeteringen

	2025	2024
PO/WVB	7,9	7,7

Dagelijks onderhoud

Het team Dagelijks Onderhoud zorgt ervoor dat onze woningen in goede staat blijven. Ze voeren reparaties uit en doen mutatieonderhoud. Ook voeren ze verbeteringen uit die eerder zijn uitgesteld. Daarbij kijken we steeds naar noodzaak en kosten.

Vaste partners voor onderhoud

We zijn gestart met een projecten om de samenwerking met onze partners te verbeteren. We werken toe naar vaste RGS- en DO-partners. Dit zorgt efficiënter werken, kortere lijnen en minder facturen. Zo krijgen we meer grip op kosten en kwaliteit. In 2026 voeren we deze nieuwe werkwijze in.

Reparatieonderhoud

In 2025 verstrekten we 19.941 reparatieopdrachten. Onze eigen dienst voerde 57% van deze opdrachten uit. Huurders gaven het reparatieonderhoud een 8,3. Dat is hoger dan onze doelstelling van 8,0. De eigen dienst kreeg een 8,4. De gemiddelde kosten voor reparatieonderhoud stegen licht.

Klanttevredenheid reparatieverzoeken

	2025	2024
Reparatieverzoeken	8,3	8,2

Mutatieonderhoud

In 2025 registreerden we 1.461 verhuizingen. Dat is ongeveer gelijk aan 2024. Onze eigen dienst voerde 60% van het mutatieonderhoud uit. De gemiddelde kosten per woning daalden van € 3.462,- naar € 3.023,-. Deze kosten zijn niet altijd goed te voorspellen omdat dit afhangt van de staat van de woning bij vertrek.

Klanttevredenheid mutatieonderhoud

	2025	2024
Mutatieonderhoud	7,3	8,2

Hieronder ziet u hoeveel we in 2025 aan onderhoud uitgaven.

Onderhoudskosten excl. overhead x € 1 mln.

		Realisatie 2025
Planmatig onderhoud	Totaal PO	33,3
	De Fryske Marren	0,1
	Heerenveen	1,3
	Leeuwarden	15,7
	Opsterland	3,2
	Smallingerland	-
	Súdwest-Fryslân	13,0
Onderhoud via woningverbeteringen	Totaal PO WVB	3,6
	Leeuwarden	2,9
	Súdwest-Fryslân	0,7
Dagelijks onderhoud	Totaal DO	8,7
	De Fryske Marren	0,1
	Heerenveen	0,2
	Leeuwarden	3,9
	Opsterland	1,2
	Smallingerland	-
	Súdwest-Fryslân	3,3
Totaal	Totaal onderhoud	45,6

Woningverbeteringen

In 2025 investeerden we € 42,2 miljoen in de verbetering van 482 woningen.

Waar deden we dit?

- Leeuwarden: in de gemeente Leeuwarden verbeterden we 267 woningen. De grootste projecten waren in de Bildtsestraat en omgeving, de Hollanderwijk, de Weideflora, de Koestraten en de Jokse.
- Opsterland: in Beetsterzwaag (Ruiterpad en Hoofdstraat) en in Gorredijk (De Weverij) renoveerden we 63 woningen.
- Súdwest-Fryslân (152 woningen): de meeste daarvan lagen in Bolsward (65 woningen). Andere projecten waren in Heeg, Pingjum, Oudega en Wommels.

In al deze projecten lag de nadruk op isolerende maatregelen. Denk aan nieuwe kozijnen en gevel-, vloer- of dakisolatie. Waar nodig vervingen we keukens, badkamers en toiletten.

4.5 Duurzaamheid

Meerdere voordelen

Het verduurzamen van onze woningen heeft meerdere voordelen. De energierekening van huurders daalt en het wooncomfort neemt toe. Daarnaast verlagen we de uitstoot van CO₂.

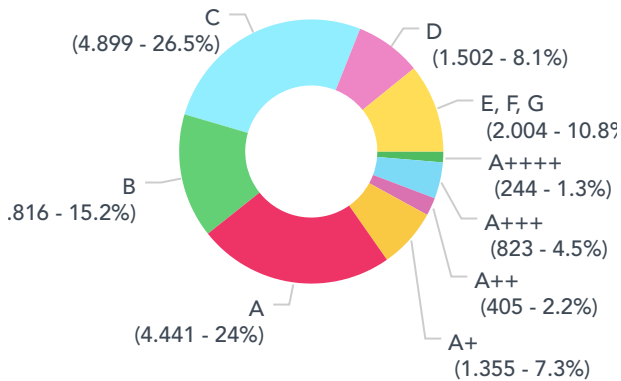
In de Nationale Prestatieafspraken 2025 – 2035 staan duidelijke doelen. We willen dat de gebouwde omgeving in 2050 geen CO₂ meer uitstoot. Voor woningcorporaties betekent dit onder andere:

- Alle woningen met label E, F of G label versneld verduurzamen (uiterlijk in 2028)
- Uiterlijk in 2030 in totaal 675.000 woningen toekomst klaar isoleren
- Uiterlijk in 2034 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij maken

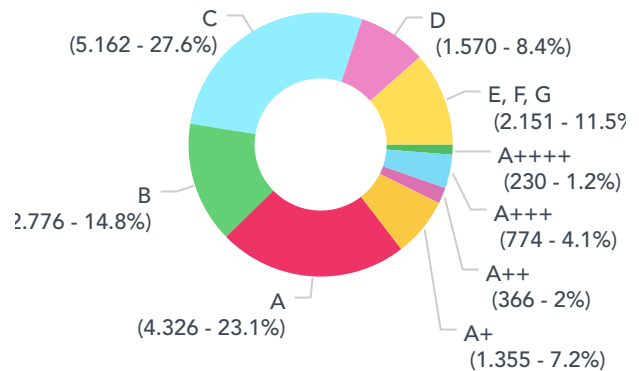
Energielabels E, F en G

Eind 2025 had 11% van onze woningen nog een E, F of G label. In de komende jaren pakken we deze woningen versneld aan. Alleen monumentale woningen en sloopwoningen vormen hierop een uitzondering. In de grafiek hieronder staat hoe onze situatie eind 2025 is en ter vergelijking 2024 ook opgenomen.

Energielabelverdeling ultimo 2025



Energielabelverdeling ultimo 2024



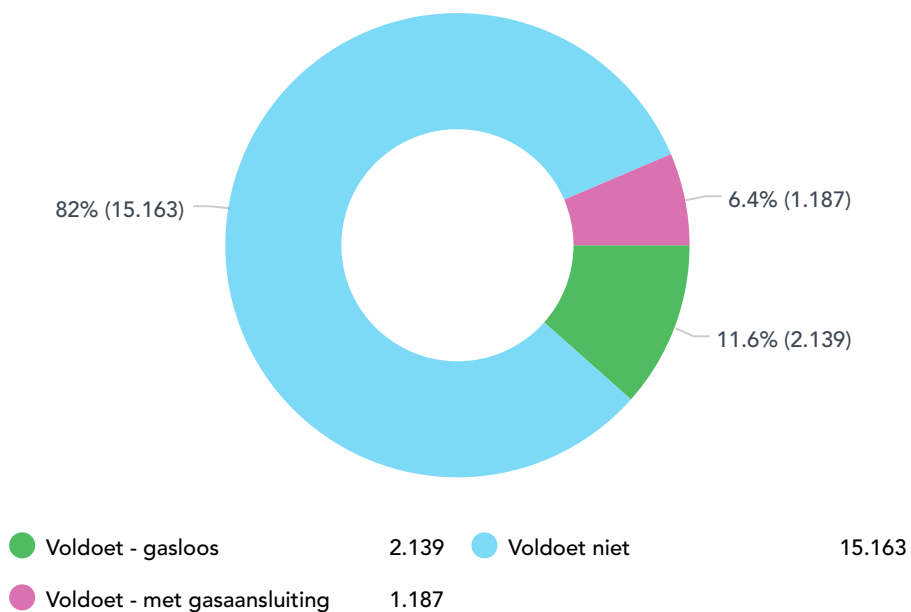
Isolatiestandaard en aardgasvrij

De isolatiestandaard is een landelijke norm die laat zien of een woning goed genoeg is geïsoleerd voor verwarming zonder aardgas. Denk aan een warmtepomp of aansluiting op een warmtenet. Zo weten we wanneer een woning klaar is voor de volgende stap.

Op 31 december 2025 voldeden 3.326 van onze 18.489 zelfstandige woningen aan deze isolatiestandaard. Daarvan hadden 2.139 woningen nog een verwarmingssysteem of tapwatersysteem op aardgas.

In de grafiek hieronder staat het aandeel woningen dat voldoet aan de isolatiestandaard met en zonder gas. Uitgedrukt in percentages.

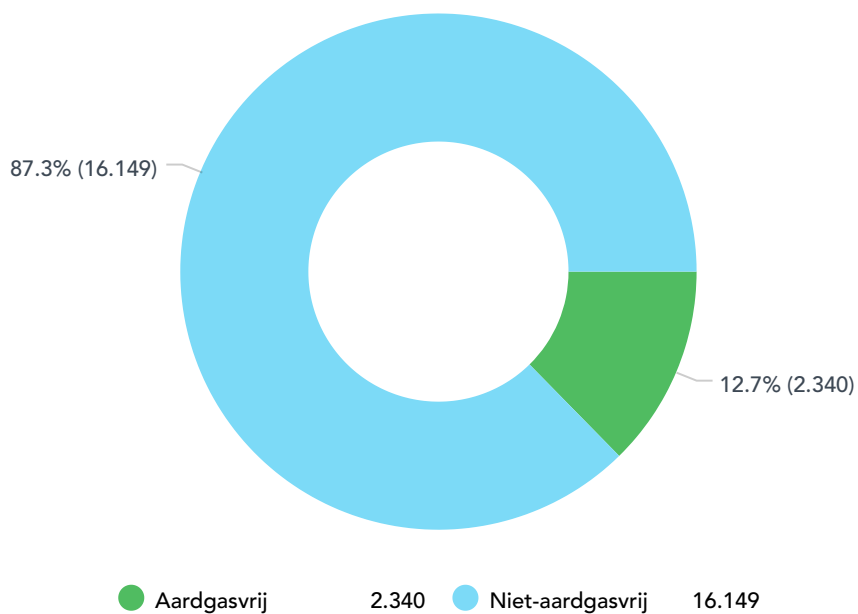
Woningen die voldoen aan isolatiestandaard



Aardgasvrij

Eind 2025 waren 2.340 van onze 18.489 woningen aardgasvrij.

Aardgasvrije woningen



CO₂-uitstoot

In deze tabel staat de uitstoot van CO₂, uitgesplitst per gemeente.

CO₂ uitstoot in kg

	Stand per 31-12-2025		Stand per 31-12-2024	
	Totaal	Gemiddeld per woning	Totaal	Gemiddeld per woning
De Fryske Marren	245.073	4.225	245.118	4.226
Heerenveen	1.450.826	2.647	1.534.497	2.673
Leeuwarden	24.562.651	2.611	24.797.040	2.639
Opsterland	6.049.669	2.865	6.417.261	2.976
Smallingerland	5.436	1.812	8.637	1.727
Súdwest-Fryslân	18.618.496	2.926	19.342.683	2.964
Totaal	50.932.151	2.755	52.345.236	2.797

Over 2025 ging de gemiddelde CO₂-uitstoot per woning van 2.797 kg naar 2.755 kg.

Biobased isoleren

Samen met gemeenten werken we aan betere isolatie van onze woningen. Bij verduurzaming kijken we verder dan de minimale eisen. Waar mogelijk kiezen we voor biobased isolatiematerialen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Fryske Vezelhennepdeal | We isoleerden zo'n 100 woningen met Friese vezelhennep.
- Prestatieafspraken 2026 | Met gemeenten Leeuwarden en Súdwest-Fryslân spraken we af toekomstbestendig en biobased isoleren verder uit te breiden.

Klimaatadaptatie en hittestress

Door de klimaatverandering hebben we meer aandacht voor hittestress en de gevolgen van extreme regenval. Samen met gemeenten verkennen we maatregelen zoals:

- Meer groen in de wijk
- Natuurlijke zonwering
- Tijdelijke wateropvang
- Wijkaanpak
- Toepassen van biobased isolatie

Ze helpen hittestress te beperken en het klimaat in de woning stabiel te houden. Intern werken we aan een model om te bepalen welke woningen extra gevoelig zijn voor hitte. Hierbij kijken we ook naar de adviezen en aanpak van Aedes. Dit model ronden we in 2026 af.

Circulariteit

Daar waar het kan bouwen en slopen we circulair. Dit betekent dat we materialen hergebruiken en slimmer inzetten. We onderzoeken samen gemeenten de mogelijkheid van een circulaire hub. Dit is een plek waar materialen worden opgeslagen en hergebruikt. In Heerenveen en Leeuwarden voerden we hierover verkennende gesprekken. Dit doen we samen met Accolade. Bij nieuwbouw en renovatie letten we steeds meer op:

- Hergebruik van materialen
- Losmaakbaar bouwen
- Toepassen circulaire en biobased materialen



Storten circulair beton in Heechterp

4.6 Leefbaarheid

Wij zetten ons dagelijks in voor leefbare wijken.

Dat betekent:

- Goed onderhoud van gebouwen
- Een veilige en prettige woonomgeving
- Het vroeg signaleren van problemen

In 2024 ontwikkelden we een Visie op leefbaarheid. Deze visie onderscheidt acht domeinen en definieert onze verantwoordelijkheid is. Per domein is uitgewerkt wat onze rol is en hoe we samenwerken met bewoners en partners. In 2025 werkten we deze visie verder uit. Dit helpt ons om bewuste keuzes te maken. Zo werken we gericht aan veilige, sociale en sterke buurten.



De acht domeinen uit de visie op leefbaarheid

We stelden een roadmap op met duidelijke doelen en richtten een dashboard in met stuurinformatie. Daarmee volgen we de voortgang en de effecten van onze inzet.

Overlast en ondermijning

Bij overlast gaan we in gesprek met huurders. We spreken hen aan op hun gedrag. Zo proberen we problemen vroeg te stoppen. Ook pakken we woonfraude en ondermijning actief aan. Daarbij werken we samen met veiligheidspartners. Zo kunnen we snel en gericht optreden.

Meldingen over kwetsbare huurders nemen we serieus. We beoordelen elke melding zorgvuldig. Waar nodig schakelen we zorgorganisaties in. Zo dragen we bij aan welzijn en zelfredzaamheid.

We werken met een duidelijke aanpak. Meldingen registreren we zorgvuldig en pakken we op. In 2025 zagen we meer contactmomenten. Dat komt doordat we beter registreren wanneer meldingen worden afgehandeld. Alle telefoontjes, brieven en e-mails tellen mee.

Aantal contactmomenten

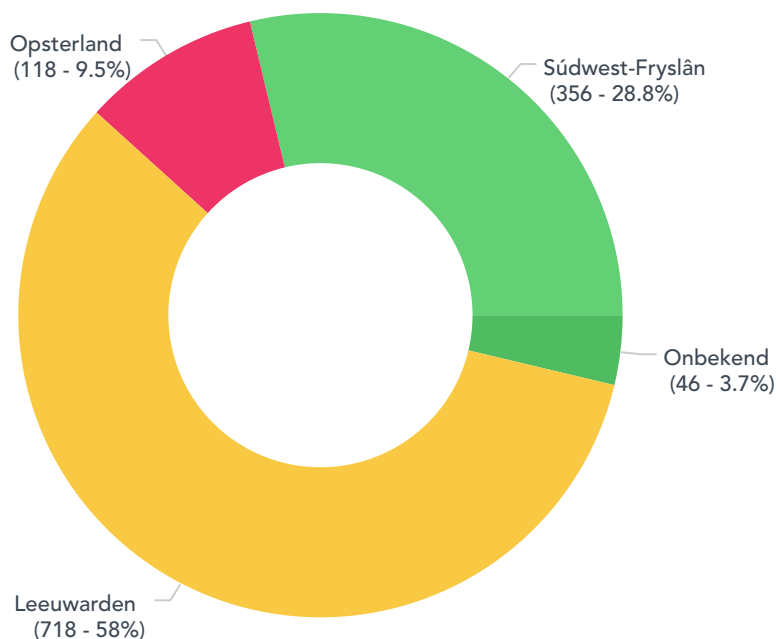
	2025	2024
Overlastmeldingen	3.095	2.905
Leefbaarheidsmeldingen	3.713	3.072

Niet elke melding leidt tot een dossier. We beoordelen eerst wat nodig is. Bij overlast zien we in 2025 meer dossiers. Dat komt ook hier door betere registratie. En door de grotere rol van onze Wijkbeheerders. Sinds we gebiedsgericht werken, spelen Wijkbeheerders een belangrijke rol. Zij werken nauw samen met Gebiedsregisseurs bij de aanpak van leefbaarheidsproblemen.

Aantal geregistreeerde dossiers leefbaarheid

	2025	2024
Agressie	11	13
Eenmalige huurverlaging	-	26
Huurbezwaar op huurverhoging	57	142
Klacht over dienstverlening	97	212
Leefbaarheidsprojecten	70	60
Overlast	825	754
Overlijdens zonder erfgenamen	19	28
Participatie bewonersoverleggen	45	26
Woonfraude	41	48
Zorgmelding bij netwerkpartner	73	45
Totaal	1.238	1.354

De verdeling van de 1.238 geregistreerde leefbaarheidsdossiers naar gemeente is als volgt:



Investering in leefbaarheidsprojecten

In 2025 gaven we in totaal € 0,6 miljoen uit aan leefbaarheidsprojecten in de gemeenten.

Uitgaven leefbaarheid (x € 1.000)

	Kosten leefbaarheidsprojecten	Toegerekende leefbaarheidskosten*	Totaal
De Fryske Marren	4	-	4
Heerenveen	7	120	127
Leeuwarden	421	1.467	1.888
Opsterland	69	290	359
Súdwest-Fryslân	134	1.033	1.167
Totaal	635	2.910	3.545

** = dit gaat om o.a. de personele lasten, overhead, groenonderhoud en onderhoudskosten i.h.k.v. leefbaarheid*

Leefbaarheid en ontmoeten

Leefbaarheid in onze wijken gaat verder dan de fysieke omgeving. Het draait om plekken waar mensen zich prettig voelen, elkaar ontmoeten en zich thuis kunnen voelen. Daarom investeren we niet alleen in goed onderhoud en een veilige woning, maar organiseren we ook activiteiten die de samenhang en het woonplezier versterken.

In 2025 brachten we de watertoren terug naar het Zuiderplein in Leeuwarden, organiseerden we samen met Amaryllis 'Bakkie in de buurt' bij wooncomplex De Hofwijck in Leeuwarden en gebruikten we in Bolsward een leegstaande woning tijdelijk als buurtkamer.

Bij 40 te slopen woningen in Bolsward en Sneek werden de struiken en planten weggehaald. Dit groen kreeg een nieuwe plek op Het Eiland in Sneek. In deze wijk organiseerden we ook een burendag die veel enthousiaste bewoners trok.

Aantal ontruiming in 2025

	Ontruiming vanwege huurachterstand	Ontruiming vanwege overlast	Sluiting woning op last van de burgemeester	Totaal
De Fryske Marren	-	-	-	-
Heerenveen	-	-	-	-
Leeuwarden	13	2	6	21
Opsterland	-	-	-	-
Súdwest-Fryslân	3	-	-	3
Totaal	16	2	6	24

Aantal huurcontracten in 2025 waarbij ontruiming voorkomen is

	Aanzeggingen (met vonnis rechter)	Voorkomen	Daadwerkelijk doorgegane ontruiming obv huurschuld	Totaal
De Fryske Marren	-	-	-	-
Heerenveen	1	1	-	2
Leeuwarden	53	40	13	106
Opsterland	-	-	-	-
Súdwest-Fryslân	14	11	3	28
Totaal	68	52	16	136

Wonen en zorg

In 2025 werkten we met de geactualiseerde woonzorgvisie. Deze sluit aan op de woonzorgvisies van de gemeenten. We startten met een onderzoek naar zorggeschikt wonen voor ouderen. We brachten in kaart waar geschikte woningen staan en bekeken we wat nog nodig is omdat we willen dat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen, ook wanneer ze meer zorg nodig hebben. Uit de cijfers blijkt dat er genoeg seniorenwoningen zijn (zie rapportage prestatieafspraken per gemeente). We vinden ze geschikt als er voorzieningen - zoals een supermarkt of wijkcentrum - dichtbij zijn. Daarnaast voerden we gesprekken met zorgpartners die intramuraal vastgoed beheren. We stemden onze visie en strategie op elkaar af. Ook bij deze partners vindt herijking plaats op basis van de woonzorgvisies.

Ontmoeten in de buurt

Ontmoeting is een belangrijk onderdeel van ons leefbaarheidsbeleid. We willen dat bewoners elkaar kennen en helpen. Dat doen we samen met gemeenten die hierin de regie voeren. Dit sluit aan bij de woonzorgvisies, waarin welzijn en preventie centraal staan.

We hebben al veel ervaring met ontmoetingsplekken bij seniorencomplexen. Bewoners denken en doen daarbij actief mee. We sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande initiatieven in de wijk. Ontmoeten kan voor de hele buurt zijn of gericht op één doelgroep, zoals ouderen.

Wat nieuw is, is dat we dit integraal aanpakken. We werken samen met gemeenten, zorgpartners en bewoners.

Mooie voorbeelden

Onze Gebiedsregisseurs werken samen met wijkteams, politie, Humanitas, Vluchtelingenwerk, welzijnsorganisaties en andere partners. Samen voorkomen we escalatie en versterken we de leefbaarheid in buurten. Bewoners komen met leefbaarheidsinitiatieven bij ons. Wij helpen om die te realiseren. Voorbeelden van onze inzet in 2025:

- Nationaal Programma Leefbare Wijken | Leeuwarden Oost: samen met de gemeente Leeuwarden en andere partners werken we mee aan het Nationaal Programma Leefbare Wijken.
- Heechterp (Leeuwarden): deze wijk valt binnen dit programma Leeuwarden Oost. In 2024 troffen we voorbereidingen voor de 'Sociale Plus'. In 2025 gingen we hiermee van start.
- Netwerkcentrum Bolsward: samen met de gemeente Súdwest-Fryslân, het Sociaal Collectief en AtHome First richtten we een netwerkcentrum op. Er zijn activiteiten zoals samen koken, fietslessen en taallessen voor nieuwkomers. Een laagdrempelige plek waar bewoners en professionals elkaar vinden.
- Ontmoetingspunt senioren IJlst: samen met de gemeente aan een ontmoetingspunt voor senioren bij nieuwbouw. Mooi om te zien dat deze plek nu breder wordt ingezet voor de wijk.
- Samen bouwen aan een zorgzame wijk Gorredijk: samen bouwen aan een zorgzame wijk in en om woonzorgcomplex De Miente.
- Lang Leven Thuis in Leeuwarden; een nieuw woonzorgconcept waarin we deelname aan de verkenning van het project. Hierbij werken we samen met bewoners, zorgorganisaties en de gemeente aan langer zelfstandig wonen in een sterke, zorgzame gemeenschap. We willen beter aansluiten bij wat bewoners nodig hebben. Zorg wordt slimmer ingezet en professionals ervaren meer werkplezier. Ook neemt de druk op zorginstellingen af. Elkien stelde een locatie in Leeuwarden beschikbaar voor deze pilot.

Podcast krachtwijken

Een podcast over een steuntje in de rug, een zelfvertrouwen-machine en het gebruikmaken van bestaande kracht.

In Leeuwarden Oost werken we elke dag aan een opgave die complex, urgent en tegelijk hoopvol is. Directeur-bestuurder Chantal Droste ging erover in gesprek met wethouder Hein de Haan van gemeente Leeuwarden. Dit deden ze onder leiding van Robert de Heer van adviesbureau Vannimwegen en Bram Klouwen van Companen Advies.



Ze spraken onder andere over:

- Hoe je bouwt aan krachtwijken
- Wat daarbij de bestuurlijke uitdagingen zijn
- En hoe je de ervaringen uit Leeuwarden Oost benut om andere wijken verder te brengen

En er kwam nog veel meer aan de orde. De wijkvernieuwing in de wijk Heechterp, de belangrijke rol van vrijwilligers en bestaanszekerheid.

Nieuwsgierig?

Je beluistert de podcast nu via Spotify: [link](#)

Brandveiligheid

De regels voor brandveiligheid zijn aangescherpt. Daarom verwijderen we obstakels in portieken en galerijen. We doen dit in overleg met bewoners, brandweer en gemeenten. In 2025 pakten we alle portiekflats aan. In 2026 volgen de galerijflats.

Seniorenconsulent

De Seniorenconsulent is het gezicht van Elkien voor oudere huurders. Zij stimuleert doorstroming naar passende woningen. In de afgelopen twee jaar voerde zij gesprekken met ongeveer 250 huurders.

Hieruit bleek dat ouderen:

- Niet nadenken over een volgende woonstap
- Niet weten dat inschrijven bij FrieslandHuurt nodig is
- Meestal 40 tot 50 jaar in dezelfde woning blijven
- Vaak pas overwegen te verhuizen bij gezondheidsproblemen of verlies van een partner
- Denken dat zij automatisch staan ingeschreven

De Seniorenconsulent biedt maatwerk en dat heeft impact. Van de 250 huurders verhuisden inmiddels 60 naar een passende woning. Dat is ongeveer 25%.



te
ten,
zame
omst

de Jaksse



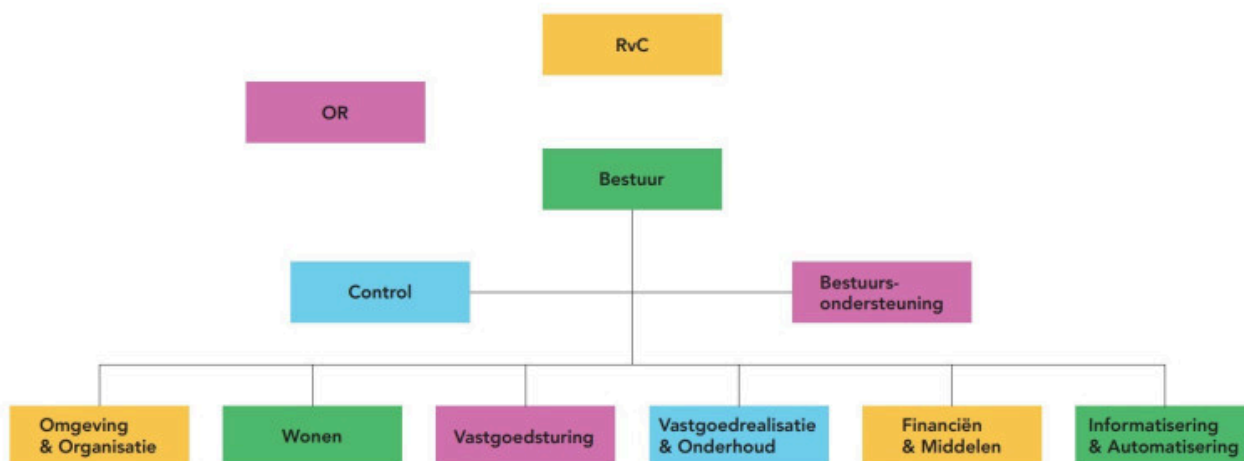
5. Dit is Elkien

5.1 Onze organisatie

Organisatie

Bij Elkien vinden we dat iedereen een thuis verdient. We willen dat bewoners zich welkom en gewaardeerd voelen. En dit geldt ook voor onze medewerkers. Vitaal en bevolgen maken ze elke dag het verschil.

Organogram



Organogram Elkien

Medewerkers

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste kengetallen weer over de medewerkers van Elkien.

Kengetallen personeel

	2025	2024
Aantal medewerkers (waarvan inhuur)	209 (11)	215 (17)
Aantal fte (waarvan inhuur)	185,7 (8,12)	188,6 (12,78)
Instroom	17	29
Doorstroom	3	11
Uitstroom	16	17
Gemiddelde leeftijd	48,0	48,4
Ziekteverzuim	4,99%	4,11%

Ten opzichte van 2024 daalde het aantal medewerkers. Ook het aantal fte nam iets af. De gemiddelde leeftijd bleef vrijwel gelijk: 48 jaar.

Instroom

In 2025 verwelkomden we 17 nieuwe collega's. We vinden het belangrijk dat zij zich snel thuis voelen. Daarom verbeterden we de pre- en onboarding. Zo organiseerden we onder andere een 'Dag voor nieuwe medewerkers'. Ook vernieuwden we het inwerkprogramma. Zo zorgen we voor een goede start.

Uitstroom

In 2025 namen we afscheid van 16 medewerkers. Dit kwam door pensionering, langdurige ziekte of een andere baan.

Ontwikkeling en groei

Investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers vinden we erg belangrijk. In 2025 besteedden we € 332.569 aan opleidingen. We introduceerden een nieuw online leerplatform en vernieuwden het opleidingsbeleid. Zo stimuleren we groei en interne doorstroom. Dat is belangrijk in een veranderende omgeving en krappe arbeidsmarkt.

Verzuim

Het verzuim steeg licht vergeleken met 2024. Dit komt vooral door enkele langdurige zieke collega's. We blijven aandacht houden voor vitaliteit en inzetbaarheid. Want betrokken en gezonde medewerkers maken elke dag het verschil.

5.2 Slimmer werken met data en systemen

Hoe realiseren we onze maatschappelijke opgave op een manier die slim, efficiënt en toekomstbestendig is? En hoe richten we onze processen zo in, dat ze maximale waarde opleveren voor onze bewoners? Dit betekent steeds opnieuw kijken naar hoe we onze middelen inzetten: tijd, geld, kennis en technologie.

We willen dat onze dienstverlening steeds beter wordt. Data en digitalisering helpen ons daarbij. We zien volop kansen en mogelijkheden voor het werken met data. Tegelijk zien we dat het gebruik van AI (Artificial Intelligence), data en digitale middelen vragen oproept. Denk aan privacy en veiligheid.

Daarnaast gaan we actief in gesprek met onze eigen afdelingen. Wat hebben zij nodig om hun werk goed te doen? Zo zorgen we dat digitale middelen onze dienstverlening en bedrijfsvoering echt ondersteunen.

We sturen scherper op onze ICT-contracten. Met leveranciers voeren we regelmatig overleg over samenwerking en toekomstige ontwikkelingen. We bespreken ook zaken als audits, oplostijd en kwaliteit van incidenten.

We zien dat digitale dreigingen toenemen. Aanvallen richten zich steeds vaker op het gedrag van gebruikers. Daarom blijven we alert en verbeteren we onze systemen continu. Samen met onze partners hebben we aanvallen kunnen afweren. De impact van incidenten bleef beperkt.

Veilig omgaan met data vinden we vanzelfsprekend. Daarom investeren we in beveiliging en duidelijke richtlijnen. In 2025 bracht een mystery guest een bezoek aan een van onze locaties.

Digitale toegankelijkheid

In juni 2025 trad de European Accessibility Act (EAA) in werking. In deze wet staat dat digitale informatie voor iedereen toegankelijk moet zijn. Ook voor mensen met een beperking of lage taalvaardigheid. Ongeveer 25% van de Nederlanders valt onder deze doelgroep. Veel van onze huurders ook. Daarom hebben we onze digitale kanalen aan de nieuwe richtlijnen aangepast. Zo zorgen we ervoor dat iedereen kan meedoen. Ook digitaal.

5.3 Samen werken we aan een goed thuis

Samen thuis geven doen we niet alleen. Daarvoor werken we samen met tal van partners. Denk aan huurdersbelangenorganisaties, bewonerscommissies, gemeenten, provincie, zorg- en welpartners, bouw- en onderhoudspartners en andere corporaties.

Samenwerken met de provincie

De provincie is een belangrijke partner. Samen kijken we naar de woningbehoefte in Fryslân. In 2025 leverden we onder andere input voor het provinciale Wenplan en de regionale woondeals.

Samenwerking met gemeenten

Met Heerenveen, Opsterland, Leeuwarden en Súdwest-Fryslân maken we meerjarenafspraken en leggen dit vast in concrete prestatieafspraken. We zetten ons samen in voor leefbaarheid, duurzaamheid, wijkvernieuwing en voldoende woningen. In Smallingerland en De Fryske Marren is ons bezit beperkt. Daarom maken we met deze gemeenten geen prestatieafspraken.

De gemeenten hebben verschillende woon- en woonzorgvisies opgesteld. Wij denken mee en geven onze zienswijze.

Samenwerken aan betaalbare en duurzame warmte

Energie besparen

Gemeenten nemen vaak het initiatief om bewoners te helpen met energiebesparing. Wij werken daar graag aan mee. In Opsterland organiseerden we een 'fixdag'. Huurders kregen gratis energiebesparende maatregelen, zoals tochtstrips.

Duurzame warmte

Wij zijn actief betrokken bij de overgang naar duurzame warmte. In Leeuwarden en Súdwest-Fryslân denken we mee over de evaluatie van de warmtetransitie-visies uit 2020 en 2021.

Daarbij geven we aan wat wij nodig hebben: duidelijke plannen en goede afstemming met onze eigen projecten. Dat is ook de basis voor de gesprekken die we met gemeenten voeren over de nieuwe warmteprogramma's. Voor sommige zijn de plannen al concreet, zoals in Aldeboarn en Nij Beets.

Warmteprojecten in de praktijk

- Heechterp Leeuwarden: hier is een warmtenet gerealiseerd. De eerste nieuwbouwwoningen zijn al aangesloten op duurzame warmte.
- Het Eiland Sneek: hier is het niet gelukt om een warmtenet te realiseren. Samen met de gemeente en Nieuw Elan hebben we hiervan geleerd voor toekomstige projecten.
- Heeg: hier zijn we afhankelijk van besluitvorming van gemeente en projectorganisatie Warm Heeg. Als het aanbod goed is, sluiten wij graag aan.

Funderingen

Een stevige fundering is de basis van een veilig thuis. Daarom zet Elkien stevig in op een goede aanpak van funderingsproblemen. We hebben goed inzicht in de risico's binnen ons woningbezit. Waar nodig doen we extra onderzoek. Zo weten we waar en wanneer actie nodig is.

Nationale en regionale aanpak

Funderingsproblemen kunnen we niet alleen oplossen. Daarom zetten we dit onderwerp ook bestuurlijk op de agenda. Het Rijk heeft hiervoor een gebiedsgerichte leeraanpak mogelijk gemaakt. In Fryslân krijgt dit vorm in een regionaal project. Elkien werkt mee aan de opzet en de uitvoering van pilotprojecten.

Gemengd bezit

Onze prioriteit ligt bij wijken met gemengd bezit. Daar staan huurwoningen naast koopwoningen. In zulke situaties is samenwerking met particuliere eigenaren en gemeenten onmisbaar. De landelijke aanpak richt zich ook op het verzamelen en delen van kennis en data. Ook daaraan levert Elkien een bijdrage.

Lobby

Directeur-bestuurder de heer P.W. van de Weg neemt namens de woningcorporaties deel aan bestuurlijke overleggen tussen Aedes, de Rijksoverheid, gemeenten, provincies en maatschappelijke organisaties. Zo zorgen we ervoor dat funderingsproblemen blijvend aandacht krijgen.

Samenwerken in de dorpen

Wij zijn actief in de stad en op het platteland en gaan regelmatig in gesprek met dorpsbelangen en initiatiefgroepen. We luisteren naar hun ideeën en plannen voor wonen in het dorp. Samen kijken we wat nodig is om dorpen leefbaar en toekomstbestendig te houden.

Voorbeelden uit 2025:

- Akkrum, Folsgare en Nij Beets: we spraken met initiatiefgroepen over energiarmede. Elkien leverde een bijdrage aan hun kleinschalige en praktische aanpak.
- Kimsward: we gaven input op de woonvisie van het dorp. Ook spraken we over de leefbaarheid in enkele straten.
- Oudega (Súdwest-Fryslân): met dorpsbelang Oudega spraken we over hun toekomstplannen voor wonen. Tijdens de jaarvergadering presenteerden we onze rol en plannen.
- Parrega, Blauwhuis, Jorwert, Wytgaard en Mantgum: met dorpsbelangen en de werkgroep Wonen in Mantgum bespraken we ons beleid en beantwoordden we vragen over onze woningen.

Met sommige dorpen spraken we over specifieke projecten:

- Reduzum – Over nieuwbouwplannen van het dorp.
- Warten – Over de toekomst van de woningen aan de Rounwei. De ideeën van dorpsbelang nemen we mee in onze besluitvorming.
- Weidum – Samen met dorpsbelang en particuliere eigenaren kijken we hoe we het onderhoud van de schouwsloot in het dorp gezamenlijk kunnen organiseren.

Huurdersbelangenorganisaties

Elkien werkt heel nauw samen met twee huurdersbelangenorganisaties. Dit zijn Huurdersplatform Nieuw Elan en Huurdersbelang Fryslân. Zij behartigen de belangen van onze huurders en zijn een belangrijke sparringpartner voor beleid en strategie.

Nieuw Elan vertegenwoordigt huurders in Leeuwarden (stad), Wytgaard, Drachten en Sneek. In 2025 waren 8.050 huurders van Elkien lid van deze organisatie.

Huurdersbelang Fryslân vertegenwoordigt huurders in de gemeenten Opsterland, Heerenveen en De Fryske Marren, het buitengebied van Súdwest-Fryslân, het Boschplein in Sneek en het buitengebied van de gemeente Leeuwarden (met uitzondering van Wytgaard). In 2025 waren 5.083 huurders van Elkien lid.

We spraken onder ander over:

- De toekomst van de volkshuisvesting
- Het bod voor de prestatieafspraken 2025
- Het streefhuurbeleid
- Het toewijzingsbeleid
- Het leefbaarheidsbeleid

Ook leverden de beide organisaties input voor de nieuwe koers van Elkien die we in 2026 vaststellen.

De huurdersorganisaties gaven in 2025 advies over:

- de huurverhoging 2025
- het Jaarplan 2026 en de Meerjarenbegroting 2026-2030
- het Portefeuilleplan 2025-2035
- het streefhuurbeleid
- het reglement voor bewonerscommissies

Daarnaast gaf Huurdersbelang Fryslân een ongevraagd advies over de plaatsing van scootmobielen. Dit nemen we mee bij het opstellen van beleid voor het stallen van elektrische voertuigen. Beide huurdersorganisaties nemen ook deel aan de klankbordgroepen voor het toewijzings- en leefbaarheidsbeleid. Zo denken zij actief mee over belangrijke keuzes.

Bewonerscommissies

In sommige wooncomplexen organiseren huurders zich in een bewonerscommissie. Zij vertegenwoordigen de belangen van bewoners en denken mee over hun woonomgeving. Elkien ondersteunt deze commissies samen met de huurdersbelangenorganisaties. De afspraken hierover staan in het reglement bewonerscommissies, dat we in 2025 vernieuwden. In totaal zijn er 35 bewonerscommissies actief.

Resultaatgericht Samenwerken

Onze RGS-partners (Resultaatgericht Samenwerken) hebben veel kennis over het onderhoud van woningen. Die kennis gebruiken we bij het maken van plannen voor onderhoud en woningverbetering. In 2025 hebben we de samenwerking opnieuw ingericht. We zetten een gezamenlijke organisatie op met duidelijke taken en

verantwoordelijkheden. Teams bestaan nu uit medewerkers van Elkien en van onze RGS-partners. Samen sturen we op planning, uitvoering en resultaat. Zo werken we efficiënter en kunnen we bewoners beter bedienen. In 2026 bouwen we deze samenwerking verder uit.

Selectie partners dagelijks onderhoud

In 2025 zijn we gestart met een traject om nieuwe partners te selecteren voor het dagelijks onderhoud (DO).

Met deze selectie willen we:

- Een betere en snellere dienstverlening bieden aan bewoners
- Meer grip krijgen op kosten en planning, denk aan het zorgen voor voorspelbare uitgaven, het beperken van faalkosten en kennisontwikkeling
- De bewonerstevredenheid hoog houden

We hebben inmiddels de marktstrategie bepaald. We doorlopen dit proces zorgvuldig. Daarom doen we de selectie, contractvorming en invoering in 2026.

5.4 Financiële continuïteit

Financiële continuïteit Elkien

Er ligt een grote volkshuisvestelijke opgave in Nederland. Met taken en verantwoordelijkheden voor overheden, woningcorporaties en andere betrokken partijen. Samen moeten we zorgen voor voldoende, betaalbare, duurzame en passende woningen. Deze opgave wordt nog eens extra benadrukt door in de Nationale Prestatieafspraken 2025 - 2035. Deze werden op 11 december 2024 ondertekend door de VNG, Aedes en het Rijk.

De financiële positie van woningcorporaties staat onder druk. En de problemen nemen alleen maar toe. De bouw- en onderhoudskosten stijgen, de kwaliteitseisen worden steeds hoger en er zijn simpelweg te weinig woningen. Ook voorzien we grote uitgaven voor het herstellen van funderingsproblemen. Al deze kosten kunnen niet worden opgebracht door onze bewoners. Die hebben het zelf vaak financieel ook niet gemakkelijk in een wereld die alleen maar duurder wordt.

” Op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW en ons eigen Financieel Sturingskader laten we in deze Jaarrekening 2025 en onze Meerjarenbegroting (MJB) 2026 - 2030 zien dat onze financiële ratio's over 2025 en de begrotingsperiode 2026 - 2030 voldoen aan de normen van Aw/WSW en grotendeels voldoen aan ons eigen normenkader.

Daarnaast moeten we kunnen inspelen op veranderingen die zich voordoen in onze omgeving. Daarom moeten we als organisatie wendbaar zijn en blijven. Onafhankelijk van politieke windrichtingen. We kennen én nemen onze verantwoordelijkheid.

De opgave waar we voor staan is groot, gecompliceerd en groeit. Ons huidige 'verdienmodel' biedt onvoldoende ruimte om hieraan te (blijven) voldoen. We zien dat na de begrotingsperiode 2026 - 2030 onze financiële continuïteit onder druk komt te staan. Voor investeringen in ons bezit lenen we geld. Maar op enig moment is dat nog maar beperkt mogelijk.

Onze volkshuisvestelijke opgave is echter groter dan het op orde brengen van de financiën. We willen ons bezit en de exploitatie daarvan ook op de lange termijn zowel kwantitatief als kwalitatief in stand houden. Dus ook de volkshuisvestelijke continuïteit moet op orde zijn.

In het Jaarplan 2026 is daarom een expliciete doelstelling opgenomen om te komen tot een plan zodat we ook in de toekomst onze woningbezit in kwantitatieve en kwalitatieve zin in stand kunnen houden. De uitkomsten van dit plan verwerken we in de volgende meerjarenbegroting.

Beoordelingskader

De financiële continuïteit van Elkien wordt beoordeeld aan de hand van het [externe gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW](#) en ons eigen interne financieel sturingskader.

Gezamenlijk beoordelingskader (extern)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken het gezamenlijk beoordelingskader met daarin een aantal financiële ratio's om de financiële continuïteit van Elkien te bepalen:

- Loan to Value (LTV): de verhouding tussen de totale leningen en de beleidswaarde van het woningbezit (norm: maximaal 70%).
- Interest Coverage Ratio (ICR): geeft aan hoe vaak Elkien haar rentelasten kan betalen uit de operationele kasstroom (norm: minimaal 1,4).
- Solvabiliteitsratio: de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (norm: minimaal 30%).
- Dekkingsratio: de verhouding tussen leningen en de marktwaarde van het woningbezit (norm: maximaal 70%).

Bovendien richt de Aw zich bij de beoordeling op de governance van Elkien en houdt zij toezicht op rechtmatigheid en integriteit. In de eind november 2025 ontvangen rechtmatigheidsbrief van het Aw is aan Elkien medegedeeld dat geen onrechtmatige zaken zijn geconstateerd.

Elkien voldoet in 2025 ook aan de kredietwaardigheidstoets die het WSW eist voor borging van financiering. Wij hebben onze middelen in 2025 uitsluitend besteed in het belang van mensen met een laag inkomen in ons werkgebied door te zorgen voor betaalbare, goede huisvesting. Ook voor het jaar 2025 heeft het WSW een positieve borgingsverklaring afgegeven.

Financieel Sturingskader (intern)

Naast het gezamenlijk beoordelingskader heeft Elkien een eigen Financieel Sturingskader opgesteld. Hierin bouwen we enige speelruimte in ten opzichte van de normen die de Aw en WSW voorschrijft. Daardoor kunnen we mogelijke risico's door bijvoorbeeld politieke en/of economische ontwikkelingen beter opvangen.

Met ons Financieel Sturingskader sturen we op de volgende elementen:

- Loan to Value (LTV): een geleidelijk oplopende LTV naar 55% in 2035. We spreiden onze investeringen in sloop-nieuwbouw en verduurzaming en het aantrekken van leningen dusdanig om dit te bereiken.
- Interest Coverage Ratio (ICR): een ICR voor zowel de gehele portefeuille als voor de DAEB-portefeuille van minimaal 1,7.
- ORT-budget: een budget voor onrendabele toppen (ORT). Dat wil zeggen dat we onze financiële ruimte tot de grens van LTV en de ICR vertalen in een bedrag dat wordt gebruikt om het financieel onrendabele deel van projecten af te dekken. Hiermee bepalen we de totale ruimte tot en met 2035.
- Volkshuisvestelijke continuïteit: vanaf 2035 dient het saldo volkshuisvestelijke continuïteit € 2,0 miljoen positief te zijn zodat we hiermee waarborgen dat er vanaf 2035 voldoende financiële middelen zijn om zowel kwalitatief goede en voldoende woningen aan te blijven bieden.

In de volgende paragraaf maken wij de ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van deze jaarrekening 2025 en de MJB 2026-2030 inzichtelijk.

Financiële kengetallen over 2025

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste ratio's weer voor de jaarrekening 2025 en op basis van de MJB 2026-2030. De normen zijn op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW en ons eigen financieel sturingskader.

Financiële kengetallen Elkien

Ratio	Begroting 2025	JR 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028	MJB 2029	MJB 2030	Externe norm	Interne norm
ICR – totaal	1,87	2,35	1,95	1,99	1,92	1,71	1,71	1,4	1,7
ICR – daeb	1,72	2,13	1,74	1,8	1,74	1,56	1,57	1,4	1,7
LTV	40%	50%	43%	46%	49%	52%	55%	70%	55%
Solvabiliteit	51%	46%	52%	49%	46%	43%	40%	30%	30%
Dekkingsratio	26%	24%	24%	24%	26%	28%	29%	70%	70%

In de tabel is te zien dat in 2025 onze ICR hoger uitvalt dan begroot. We hebben conform begroting ons periodiek en dagelijks onderhoud uitgevoerd, maar konden door de samenhang met verduurzaming een groter deel van de onderhoudskosten als investeringskasstroom verantwoorden. Daarnaast vielen de bedrijfslasten lager uit dan begroot. De LTV is juist hoger uitgevallen als gevolg van de daling in de beleidswaarde (zie volgende paragraaf).

De cijfers voor 2026 tot en met 2030 zijn overgenomen uit de MJB 2026-2030 en laten zien dat de ratio's zich steeds verder richting de normen ontwikkelen. Zoals eerder is aangegeven komen we daarom in 2026 met een plan om onze volkshuisvestelijke continuïteit op termijn te waarborgen.

Waarde van ons vastgoed (markt- en beleidswaarde)

In de Woningwet is vastgelegd dat Elkien het vastgoed moet waarderen op basis

van de marktwaarde in verhuurde staat. De uitgangspunten hierbij zijn vastgelegd in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (het waarderingshandboek) waarbij Elkien de zogenaamde full versie van het handboek hanteert.

De marktwaarde van vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed (complexgewijs) zou kunnen worden verkocht aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen.

De totale marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedraagt ultimo 2025 € 2.837 miljoen en is € 103 miljoen (4%) gestegen ten opzichte van 2024. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling weer:

Marktwaarde ultimo jaar (bedragen x € 1 miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
2024	2.542	192	2.734
2025	2.637	200	2.837
Mutatie	95	8	103

De marktwaarde betreft een potentiële waarde die wij vanwege onze sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop-)beleid echter niet gaan realiseren. Dit wordt tot uitdrukking gebracht in de beleidswaarde van het bezit.

De beleidswaarde wordt bepaald voor zowel zelfstandige DAEB en niet-DAEB woongelegenheden. Voor niet woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

De totale beleidswaarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) ultimo 2025 bedraagt € 1.385 miljoen en is € 303 miljoen (18%) gedaald ten opzichte van 2024. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling weer:

Beleidswaarde ultimo jaar (bedragen x € 1 miljoen)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
2024	1.541	147	1.688
2025	1.243	142	1.385
Mutatie	-298	-5	-303

De totale daling van de beleidswaarde ten opzichte van 2024 van € 303 miljoen wordt voornamelijk verklaard door:

- De onderhoudsnorm per vhe is toegenomen van € 3.138 in 2024 naar € 3.655 in 2025 waardoor een hogere afslag op de marktwaarde wordt toegepast.
- In afwachting van de vaststelling van het nieuwe streefhuurbeleid is de streefhuur nog niet gewijzigd. De afslag van de marktwaarde ten behoeve van de streefhuur is daardoor hoger. In de MJB 2027-2031 wordt het nieuwe streefhuurbeleid wel verwerkt en weer dit effect grotendeels rechtgetrokken.

Resultaat 2025

Onderstaande tabellen geven het resultaat over 2025 aan (functioneel en categoriaal) ten opzichte van hetgeen begroot is in de MJB 2025-2029 voor jaarschijf 2025.

Resultaat volgens functionele indeling (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	60.303	52.639	7.664
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.803	2.469	2.334
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.462	5.325	41.137
Netto resultaat overige activiteiten	1.561	1.290	271
Overige organisatiekosten	-6.115	-7.600	1.485
Leefbaarheid	-3.545	-3.417	-128
Financiële baten en lasten	-21.554	-22.380	826
Resultaat voor belastingen	81.915	28.326	53.589
Belastingen	-9.999	-6.747	-3.252
Resultaat na belastingen volgens functionele W&V-rekening	71.916	21.579	50.337

	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Vershil	Totaal
Bedrijfsresultaat na belastingen Jaarplan 2025				21.579
Bedrijfsvoering				
Huuropbrengsten	135.347	136.340	-993	
Saldo opbrengsten/lasten servicecontracten	208	526	-318	
Netto verkoopresultaat bestaand bezit en overig	4.981	2.663	2.318	
Overige bedrijfsopbrengsten	1.561	1.290	271	
Personele lasten	-16.043	-17.251	1.208	
Onderhoudslasten	-45.581	-53.989	8.408	
Leefbaarheid	-1.282	-1.216	-66	
Overige bedrijfslasten	-21.251	-22.006	755	
				11.583
Verslaglegging				
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	-933	-976	43	
Gerealiseerde waardeveranderingen	-50.048	-52.280	2.232	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.510	57.605	38.905	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.555	-22.380	825	
Belastingen	-9.999	-6.747	-3.252	
				38.753
Bedrijfsresultaat na belastingen Jaarrekening 2025				71.916

Het resultaat na belasting van Elkien komt over 2025 uit op € 71,9 miljoen positief. In het Jaarplan 2025 was een positief resultaat begroot van € 21,6 miljoen. De grootste afwijkingen tussen het voordelige verschil van € 50,3 miljoen betreffen:

- Huuropbrengsten € 1,0 miljoen | nadelig. De netto huuropbrengsten zijn met name lager uitgevallen door een hogere leegstand dan begroot. Ook de bruto huurinkomsten zijn als gevolg van het begin 2025 vastgestelde huurbeleid lager uitgevallen.
- Netto verkoopresultaat bestaand bezit en overig € 2,3 miljoen | voordelig. Er zijn meer woningen verkocht dan begroot en tegen een hogere verkoopprijs.
- Personele lasten € 1,2 miljoen | voordelig. De grootste oorzaak voor het verschil met de begroting is dat er vacatures in 2025 niet zijn ingevuld óf later zijn ingevuld. Tegenover deze lagere eigen personele lasten staan hogere kosten voor de externe invulling van de vacatures.

- Onderhoudslasten € 8,4 miljoen | voordelig. Binnen onderhoud maken we onderscheid tussen het dagelijks en het planmatig onderhoud. De realisatie van het dagelijks onderhoud is lager uitgevallen doordat er minder reparaties nodig waren dan begroot. Ook de kosten hiervoor zijn lager dan begroot. Dit wordt vrijwel volledig veroorzaakt doordat het onderhoud vanuit de woningverbeteringen voor een groter aandeel kon worden geactiveerd dan voor 2025 was begroot. Hierdoor verschuiven deze uitgaven van de operationele onderhoudskasstroom naar de investeringskastroom.
- Overige bedrijfslasten € 0,8 miljoen | voordelig. De daadwerkelijke obligobetaling aan het WSW is aanzienlijk lager uitgevallen dan het door het WSW voorgeschreven begrote bedrag.
- Gerealiseerde waardeveranderingen € 2,2 miljoen | voordelig. Op basis van de in 2025 uitgevoerde investeringsprojecten valt het onrendabele deel van onze investeringen € 2,2 miljoen voordeliger uit dan begroot.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen € 38,9 miljoen | voordelig. De uiteindelijk marktwaarde van ons bezit over 2025 is meer gestegen dan bij het opstellen van onze begroting werd verwacht.
- Rentelasten en soortgelijke kosten € 0,8 miljoen | voordelig. Door een lager dan begrote financieringsbehoefte en door rentevoordelen zijn de rentelasten over 2025 lager uitgevallen.
- Belastingen € 3,3 miljoen | nadelig. De last van de vennootschapsbelasting valt € 3,3 miljoen hoger uit als gevolg van actualisatie van de belastinglatenties en de (voorlopige) aangifte VPB 2024 en 2025.
- Overige afwijkingen € 0,7 miljoen | voordelig. Diverse overige afwijkingen verklaren het resterende voordeel.

Voor meer details over de onderliggende posten wordt verwezen naar de [Jaarrekening](#).

5.5 Risicomanagement

Bij Elkien werken we continu aan een goede interne beheersing. We maken afspraken over processen, verantwoordelijkheden en controles. Samen vormen deze ons management-controlsysteem. De basis hiervan is onze planning- en controlcyclus. Daarin maken we plannen. Ook voeren we ze uit, volgen de resultaten en sturen bij waar nodig. Zo houden we grip op onze organisatie en onze doelen.



Management Control Systeem Elkien

Bij het realiseren van onze doelen houden we rekening met verschillende risico's. Hieronder staan de belangrijkste risico's en hoe we daarmee omgaan.

Druk op verdienmodel door grote maatschappelijke opgaven

Corporaties staan voor een grote opgave: meer woningen bouwen, woningen verduurzamen, huren betaalbaar houden en investeren in leefbare wijken. Dat vraagt veel geld. Tegelijkertijd kunnen we niet onbeperkt lenen. Daarom moet ons bezit op termijn betaald kunnen worden uit onze eigen inkomsten. We werken daarom met duidelijke financiële kaders voor een toekomstbestendig bedrijfsmodel. We sturen strak op deze kaders en passen onze plannen aan als omstandigheden veranderen.

Veranderingen in wet- en regelgeving

Overheidsbeleid heeft veel invloed op ons werk. Denk aan regels over huren, toewijzing, duurzaamheid en bouwverplichtingen. Ook belastingen spelen een rol. We volgen deze ontwikkelingen op lokaal en landelijk niveau nauw. Zo oefenen we waar mogelijk invloed uit of passen ons beleid tijdig aan. In ons financieel sturingskader hanteren we parameters die nodig zijn voor een gezonde bedrijfsvoering op lange termijn. Daarnaast gaan we grote financiële verplichtingen meestal voor maximaal drie jaar aan. Zo blijven we flexibel.

Economische ontwikkelingen

Als kapitaalintensieve organisatie zijn we gevoelig voor rente en inflatie. Als de rente stijgt, kunnen leningen duurder worden bij herfinanciering. Daarom rekenen we in onze meerjarenbegroting met verschillende economische scenario's. Ook gebruiken we jaarlijks een Monte Carlo-analyse. Daarmee testen we 2.000 sets aan economische

scenario's om te kijken wat dit betekent voor onze financiële positie. Zo zorgen we dat we binnen de normen blijven van de Autoriteit Woningcorporaties.

Veranderende woningvraag door onvoorziene demografische ontwikkelingen

De samenstelling van huishoudens verandert. Daardoor kan de vraag naar woningen veranderen. In Fryslân zien we dat mensen vaker van het platteland naar de steden verhuizen. Daardoor bestaat het risico op meer leegstand in platteland. Om hierop in te spelen actualiseren we jaarlijks ons portefeuilleplan. Daarbij kijken we naar de woningmarkt, onze omgeving, ons woningbezit en de financiële ontwikkelingen.

Dalende leefbaarheid in wijken

De samenstelling van buurten verandert. Dit wordt versterkt door de landelijke toewijzingsregels. Zo moeten ouderen langer zelfstandig blijven wonen. En de huisvesting van kwetsbare groepen neemt toe. Ook kan armoede zich concentreren in bepaalde wijken. Dit kan gevolgen hebben voor onder andere de leefbaarheid. Daarom werken we samen met gemeenten en andere partners aan sterke wijken. We geloven dat een thuis meer is dan een huis en daarom investeren we niet alleen in woningen en wijkvernieuwing, maar ook in sociale programma's. Voorbeelden zijn het programma Leeuwarden Oost en convenanten zoals Langer Thuis en Weer Thuis. Ook voerden we een pilot uit rondom kernbinding. We onderzochten of de leefbaarheid in een dorp verbetert wanneer dorpsbewoners voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning.

Klimaatverandering

Door klimaatverandering krijgen we vaker te maken met extreme hitte, droogte of hevige regen. Dit kan invloed hebben op de leefbaarheid en op onze woningen. Daarom houden we in ons portefeuille- en duurzaamheidsbeleid rekening met deze risico's. Zie hiervoor ook paragraaf 4.5. Een specifiek risico is funderingsproblematiek (zie 5.3). Door schommelingen in het grondwaterpeil kunnen funderingen worden aangetast. We monitoren dit met een kennismodel dat wordt gevoed met praktijk- en satellietdata. Ook reserveren we middelen voor toekomstige aanpak. Op dit moment is er geen acuut risico voor de veiligheid van onze woningen.

Minder regie op eigen strategie

Met het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting krijgt de overheid meer invloed op de woningbouwopgave. Ook corporaties komen daarmee meer onder landelijke regie te staan. Daarnaast zijn er Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Uitgangspunt daarin is dat corporaties hun investeringscapaciteit volledig moeten benutten. Zo nodig moeten ze dit inzetten voor collega-corporaties. Deze ontwikkelingen kunnen de positie van corporaties veranderen. Daardoor kan de ruimte om zelf richting te geven aan onze strategie kleiner worden. Samen met andere Friese corporaties bespreken we hoe we omgaan met deze ontwikkelingen. Daarbij kijken we ook naar solidariteit tussen corporaties in de regio.

Cyber- en datarisico's

Door digitalisering worden systemen en data steeds belangrijker. Tegelijk neemt wereldwijd het aantal cyberaanvallen toe. Daarom investeren we continu in informatiebeveiliging. We monitoren onze systemen, beschermen onze data en besteden veel aandacht aan bewustwording bij medewerkers.

Personele bezetting

De arbeidsmarkt is krap en het werk verandert. Door technologische ontwikkelingen worden andere en nieuwe vaardigheden gevraagd van medewerkers. Daardoor bestaat het risico dat we niet altijd voldoende personeel hebben of niet over de juiste kennis beschikken. Voor werkzaamheden in bouw en onderhoud werken we daarom met langjarige afspraken met onze ketenpartners. Daarnaast investeren we in aantrekkelijk werkgeverschap en in de ontwikkeling van onze medewerkers. Met behulp van strategische personeelsplanning kijken we vooruit, zodat we ook in de toekomst voldoende en goed gekwalificeerde medewerkers hebben. Zo blijven we een wendbare organisatie.

Fraude en integriteit

Integriteit is voor Elkien een belangrijk uitgangspunt. Daarom hebben we een integriteitsbeleid en een frauderesponsplan.

We werken met maatregelen zoals

- Een integriteitscode
- Een klokkenluidersregeling
- Vertrouwenspersonen
- Functiescheiding en controles

Elk jaar maken we een fraude risicorapportage. Die bespreken we met het bestuur, de RvC en de accountant.

Operationele risico's

Naast strategische risico's zijn er ook risico's in het dagelijkse werk. Bijvoorbeeld fouten in processen, systemen of door menselijke handelingen. Voor deze risico's hebben we beheersmaatregelen ingericht. Met onze risicomanagement tool controleren we regelmatig of deze maatregelen nog goed werken en sturen we bij waar nodig. Zo blijven we alert en houden we grip op onze organisatie.

5.6 Governance, bestuur en toezicht

Governance

Governance gaat over de manier waarop Elkien wordt bestuurd en gecontroleerd. Het gaat om afspraken, regels en gedrag die ervoor zorgen dat we onze doelen bereiken en daar open over verantwoording afleggen. Elkien werkt volgens de uitgangspunten van de Governance-code Woningcorporaties 2025 en voldoet aan deze code.

Bestuur van Elkien

Elkien heeft twee directeur-bestuurders. Samen zijn zij verantwoordelijk voor het beleid en de aansturing van de organisatie. De RvC vervult de werkgeversrol voor beide bestuurders. De taken zijn als volgt verdeeld:

- Peter van de Weg: verantwoordelijk voor Financiën & Middelen, Vastgoedrealisatie & Onderhoud, Vastgoedsturing en Informatisering & Automatisering.
- Chantal Droste: verantwoordelijk voor Wonen en Omgeving & Organisatie, waaronder relatiemanagement, HRM, communicatie, beleid en implementatie.

Nevenfuncties

De directeur-bestuurders hebben naast hun werk bij Elkien enkele nevenfuncties. Deze functies zijn toegestaan volgens de geldende wet- en regelgeving. Eventuele vergoedingen komen ten goede aan Elkien.

Nevenfuncties directeur-bestuurders

Bestuurder	Nevenfunctie	Bezoldiging
Peter van de Weg	Bestuurslid Vereniging Friese Woningcorporaties	Onbezoldigd
	Bestuurslid Freonen fan Fossylfrij Fryslân	Onbezoldigd
	Bestuurslid Data Fryslân (tot 1-1-2026)	Onbezoldigd
Chantal Droste	Bestuurslid Aedes	Bezoldiging ten bate van Elkien
	Lid Raad van Advies Planbureau Fryslân	Onbezoldigd
	Lid permanente commissie van de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (tot 1-7-2025)	Onbezoldigd

Permanente Educatie (PE)

Directeur-bestuurders moeten zich blijven ontwikkelen. Daarom nemen zij deel aan permanente educatie. De norm is minimaal 36 PE-punten per jaar of 108 punten in drie jaar. Beide directeur-bestuurders voldoen aan deze verplichting.

PE-punten directeur-bestuurders

Naam	2025	2024	2023	Totaal
Peter van de Weg	60,0	34,5	41,0	135,5
Chantal Droste	29,5	93,5	36,0	159,0

Gezamenlijk functioneren

De directeur-bestuurders bespreken elk jaar hun gezamenlijk functioneren. Ze leggen hierover verantwoording af aan de remuneratiecommissie. Dit geldt als input voor het jaarlijks beoordelingsgesprek. Het verslag delen ze met de RvC.

Intern toezicht

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op het functioneren van de organisatie. De raad beoordeelt het beleid, bewaakt de strategische koers en let op de financiële gezondheid van Elkien. Ook ziet de raad erop toe dat we werken volgens wet- en regelgeving. Daarnaast beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurders. Zo draagt de raad bij aan een zorgvuldige besluitvorming en aan het vertrouwen van huurders en andere betrokkenen.

De RvC en de directeur-bestuurders stelden samen een visie op toezicht en besturen vast. Deze visie is leidend en beschrijft hoe bestuur en toezicht samenwerken. En hoe Elkien haar maatschappelijke rol invult.

Naast intern toezicht staan wij ook onder toezicht van verschillende externe partijen.

- Autoriteit woningcorporaties (Aw): de Aw is de belangrijkste toezichthouder. Deze organisatie kijkt naar het gedrag en de integriteit van corporaties, hun financiële positie en de volkshuisvestelijke prestaties. De Aw werkt daarbij nauw samen met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Autoriteit Consument en Markt (ACM): de ACM ziet toe op eerlijke concurrentie en op het naleven van regels rondom marktwerking.
- Autoriteit Persoonsgegevens (AP): de AP houdt toezicht op het naleven van de privacywetgeving (AVG).
- Autoriteit Financiële Markten (AFM): de AFM ziet toe op de regels rond financiële instrumenten zoals derivaten.

Daarnaast spelen ook andere organisaties een rol in het toezicht op ons werk:

- Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN): elke vier jaar worden wij gevisiteerd door een onafhankelijke commissie. Daarbij wordt beoordeeld hoe wij onze maatschappelijke taak uitvoeren. Het visitatierapport over de periode 2020–2023 staat op onze website.
- De externe accountant (BDO): de accountant controleert de jaarrekening en andere verplichte verantwoordingen. De bevindingen bespreken ze met het bestuur en de RvC.
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW): het WSW staat borg voor leningen van corporaties. Daardoor kan Elkien tegen gunstige voorwaarden geld lenen. Het WSW beoordeelt daarbij onder andere onze financiële positie en kasstromen.

Ook gemeenten, huurdersorganisaties, collega-corporaties en andere partners kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Compliance

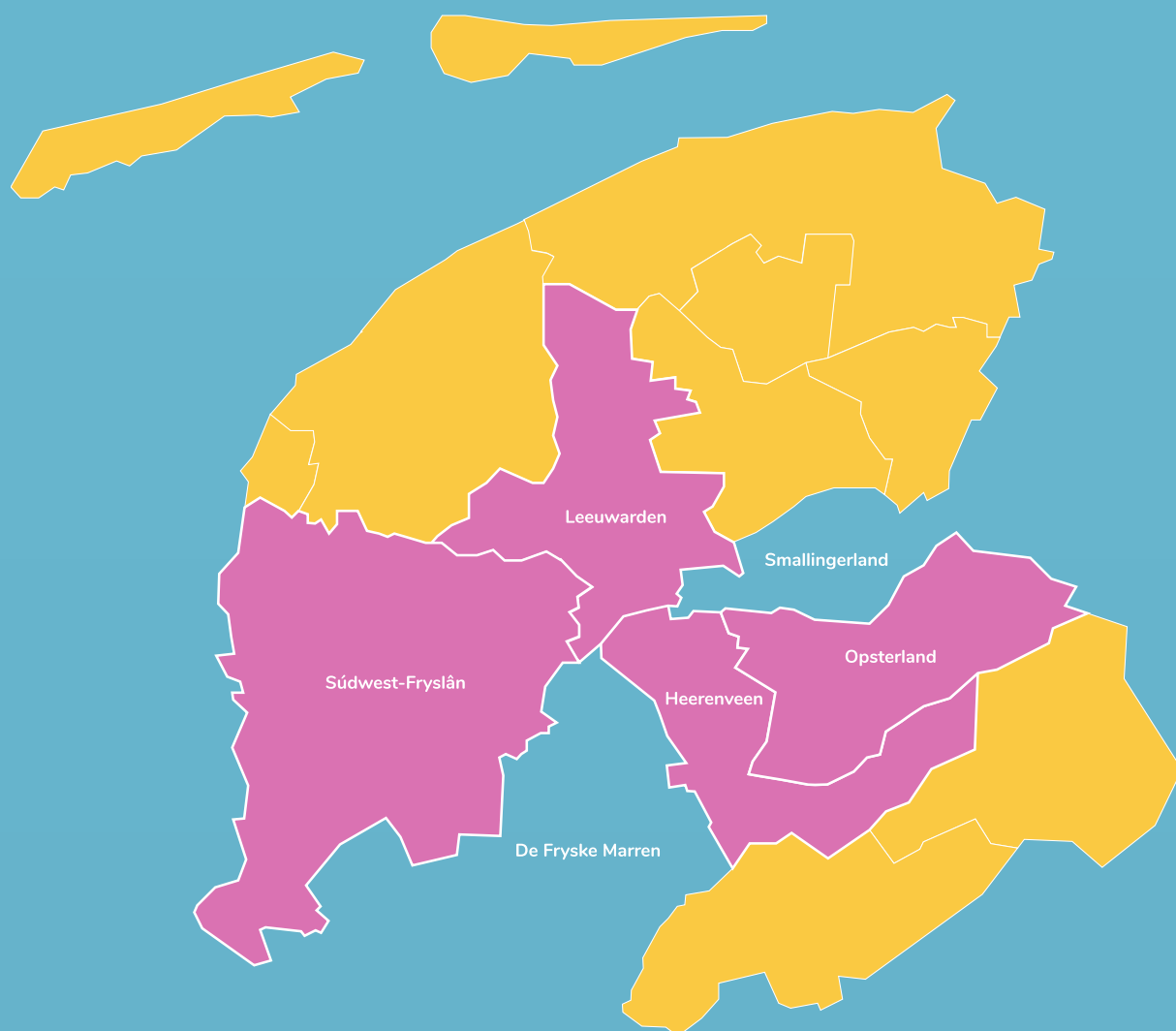
Binnen Elkien zorgen we ervoor dat we werken volgens wet- en regelgeving. Dit noemen we compliance. De organisatie van compliance is onderdeel van ons risicomanagement en volgt het zogenoemde three lines of defense-model.

1. Eerste lijn: managers zijn verantwoordelijk voor het naleven van regels binnen hun eigen werkgebied.
2. Tweede lijn: managers krijgen ondersteuning en advies van staffuncties, zoals de bedrijfsjurist, privacy officer en beleidsmedewerkers. Ook is er een compliance-commissie met een adviserende en toetsende rol. Deze commissie bespreekt ontwikkelingen in wet- en regelgeving en kijkt welke gevolgen dit heeft voor Elkien. De bestuurssecretaris vervult op het gebied van governance een belangrijke rol. Deze bewaakt het besluitvormingsproces en de toepassing van governance-regels. Bijvoorbeeld bij nevenfuncties of samenwerkingsverbanden.
3. Derde lijn: de afdeling Control, Risk Management, Audit en Compliance beoordeelt onafhankelijk of het systeem van risicobeheersing en compliance goed werkt. In deze afdeling werken de concerncontroller, businesscontroller, bedrijfsjurist (ook functionaris gegevensbescherming) en privacy officer. De concerncontroller heeft rechtstreeks toegang tot de RvC en kan de raad gevraagd en ongevraagd adviseren. De concerncontroller heeft een toetsende rol. Bij besluitvorming maken we gebruik van het toezichts- en toetsingskader van Elkien. Hierin staat welke regels en criteria gelden voor besluiten en processen. Dit kader is in 2025 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de RvC.

Integriteit

Integer handelen vinden we bij Elkien vanzelfsprekend. We stimuleren dit met duidelijke regels. En met een organisatiecultuur waarin medewerkers elkaar aanspreken op hun gedrag. We hebben een integriteitsbeleid en een frauderesponsplan. Dit plan beschrijft hoe we omgaan met meldingen van mogelijke integriteitsschendingen. Het frauderesponsplan actualiseerden we in 2025.

6. Rapportage prestatieafspraken



Heerenveen

Realisatie prestatieafspraken

Realisatie prestatieafspraken (bedragen uitgaven x € 1.000)

		Prestatieafpraak	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Nieuwbouw	Aantal opleveringen	-	-	-	-
	Uitgaven in het jaar	-	128	-	-
Woningverbeteringen	Aantal opleveringen	-	-	18	-
	Uitgaven in het jaar	-	-	281	-
Onderhoud	Uitgaven in het jaar	-	1.560	992	796
Sloop	Aantal opleveringen	26	26	-	-
Verkoop	Aantal verkopen	-	-	1	-
Leefbaarheid*	Uitgaven in het jaar	-	30	59	31
Totaal uitgaven			1.718	1.332	827

* = betreffen kosten leefbaarheidsprojecten en (groen)onderhoud gerelateerd aan leefbaarheid (excl. personeel en overhead).

Betaalbaarheid

Verdeling bezit naar huurprijsklasse

Huurprijsklasse		2025	2024	2023
Goedkoop	tot en met € 477,20	18,3%	19,5%	22,2%
Betaalbaar laag I	van € 477,21 tot en met € 544,56	7,8%	7,0%	10,8%
Betaalbaar laag II	van € 544,57 tot en met € 615,58	14,6%	16,0%	35,1%
Betaalbaar laag III	van € 615,59 tot en met € 682,96	44,9%	43,6%	21,2%
Betaalbaar hoog	van € 682,97 tot en met € 731,93	6,3%	5,6%	4,0%
Bereikbaar	van € 731,94 tot en met € 900,07	7,7%	8,0%	5,9%
Vrije sector	meer dan € 900,07	0,5%	0,3%	0,9%

Gemiddeld inkomen nieuwe huurder

	2025	2024
Heerenveen	34.982	32.362
Elkien	26.486	24.843

Beschikbaarheid

Naar woningtype

	2025	2024
Appartement	161	177
Eengezinswoning	387	398
Totaal	548	575

Senioren

	2025	2024
Levensloopbestendig	55	53
Senioren	236	192

Bijdrage aan huisvesting statushouders

	2025	2024	2023
Aangeboden woningen	2	1	5
Gehuisveste personen	5	7	13

Bijdrage aan huisvesting urgenten totaal: 31% van de toewijzingen

Zoekduur in maanden

	2025	2024	2023	2022
Gemeente	20,7	23,9	27,1	34,4
Elkien	23,9	23,6	29,1	26,8

Mutatiegraad (%)

	2025	2024	2023	2022
Mutatiegraad	10,6	8,5	7,4	7,1

Duurzaamheid

Verdeling energielabels over bezit

	Aantal	%
A++++	25	5%
A+++	54	10%
A++	0	0%
A+	8	1%
A	111	20%
B	108	20%
C	172	31%
D	27	5%
E	24	4%
F	11	2%
G	8	1%

Percentage energielabels B of beter

	2025	2024
Energielabel B of beter	56%	54%

Zonnepanelen en gasloze woningen

	2025	2024
Aantal woningen met PV-panelen	162	163
Totaal aantal PV-panelen	2.334	2.340

Leeuwarden

Realisatie prestatieafspraken

Realisatie prestatieafspraken (bedragen uitgaven x € 1.000)

		Prestatieafpraak	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Nieuwbouw	Aantal opleveringen	46	46	36	30
	Uitgaven in het jaar	-	8.991	8.874	6.688
Woningverbeteringen	Aantal opleveringen	389	267	233	143
	Uitgaven in het jaar	-	21.805	12.018	15.192
Onderhoud	Uitgaven in het jaar	-	19.635	19.273	23
Sloop	Aantal opleveringen	-	-	129	-
Verkoop	Aantal verkopen	-	35	35	26
Leefbaarheid*	Uitgaven in het jaar	-	604	717	533
Totaal uitgaven			51.035	40.882	22.436

* = betreffen kosten leefbaarheidsprojecten en (groen)onderhoud gerelateerd aan leefbaarheid (excl. personeel en overhead).

Betaalbaarheid

Verdeling bezit naar huurprijsklasse

Huurprijsklasse		2025	2024	2023
Goedkoop	tot en met € 477,20	14,0%	17,7%	18,4%
Betaalbaar laag I	van € 477,21 tot en met € 544,56	13,7%	17,6%	16,7%
Betaalbaar laag II	van € 544,57 tot en met € 615,58	22,6%	41,4%	44,1%
Betaalbaar laag III	van € 615,59 tot en met € 682,96	37,7%	13,7%	11,6%
Betaalbaar hoog	van € 682,97 tot en met € 731,93	4,3%	3,5%	3,4%
Bereikbaar	van € 731,94 tot en met € 900,07	4,8%	4,0%	3,5%
Vrije sector	meer dan € 900,07	2,3%	2,1%	2,3%

Gemiddeld inkomen nieuwe huurder

	2025	2024
Leeuwarden	24.605	22.022
Elkien	26.486	24.843

Beschikbaarheid

Naar woningtype

	2025	2024
Appartement	5.426	5.436
Eengezinswoning	4.048	4.037
Totaal	9.474	9.473

Senioren

	2025	2024
Levensloopbestendig	143	128
Senioren	2.045	1.888

Bijdrage aan huisvesting statushouders

	2025	2024	2023
Aangeboden woningen	47	46	53
Gehuisveste personen	125	88	125

Bijdrage aan huisvesting urgenten totaal: 14% van de toewijzingen

Zoekduur in maanden

	2025	2024	2023	2022
Gemeente	26,5	25,7	32,8	29,9
Elkien	23,9	23,6	29,1	26,8

Mutatiegraad (%)

	2025	2024	2023	2022
Mutatiegraad	8,6	8,6	9,5	8,8

Duurzaamheid

Verdeling energielabels over bezit

	Aantal	%
A++++	126	1%
A+++	419	4%
A++	284	3%
A+	731	8%
A	1.985	21%
B	1.335	14%
C	2.546	27%
D	938	10%
E	545	6%
F	325	3%
G	170	2%

Percentage energielabels B of beter

Energielabel B of beter	52%	50%
-------------------------	-----	-----

Zonnepanelen en gasloze woningen

Zonnepanelen en gasloze woningen	2025	2024
Aantal woningen met PV-panelen	1.632	1.506

Opsterland

Realisatie prestatieafspraken

Realisatie prestatieafspraken (bedragen uitgaven x € 1.000)

		Prestatieafpraak	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Nieuwbouw	Aantal opleveringen	-	-	3	15
	Uitgaven in het jaar	-	952	347	2.453
Woningverbeteringen	Aantal opleveringen	63	63	2	61
	Uitgaven in het jaar		4.054	146	1.241
Onderhoud	Uitgaven in het jaar	-	4.364	4.130	6.513
Sloop	Aantal opleveringen	36	36	-	-
Verkoop	Aantal verkopen	-	11	7	9
Leefbaarheid*	Uitgaven in het jaar	-	153	134	119
Totaal uitgaven			9.523	4.757	10.326

* = betreffen kosten leefbaarheidsprojecten en (groen)onderhoud gerelateerd aan leefbaarheid (excl. personeel en overhead).

Betaalbaarheid

Verdeling bezit naar huurprijsklasse

Huurprijsklasse		2025	2024	2023
Goedkoop	tot en met € 477,20	6,4%	9,4%	10,6%
Betaalbaar laag I	van € 477,21 tot en met € 544,56	9,9%	13,6%	15,1%
Betaalbaar laag II	van € 544,57 tot en met € 615,58	19,8%	38,2%	37,6%
Betaalbaar laag III	van € 615,59 tot en met € 682,96	43,3%	21,9%	19,2%
Betaalbaar hoog	van € 682,97 tot en met € 731,93	10,5%	9,3%	10,4%
Bereikbaar	van € 731,94 tot en met € 900,07	7,3%	5,2%	4,3%
Vrije sector	meer dan € 900,07	2,8%	2,4%	3,0%

Gemiddeld inkomen nieuwe huurder

	2025	2024
Opsterland	25.833	26.900
Elkien	26.486	24.843

Beschikbaarheid

Naar woningtype

	2025	2024
Appartement	562	563
Eengezinswoning	1.544	1.590
Totaal	2.106	2.153

Senioren

	2025	2024
Levensloopbestendig	167	159
Senioren	542	466

Bijdrage aan huisvesting statushouders

	2025	2024	2023
Aangeboden woningen	16	9	10
Gehuisveste personen	48	27	32

Bijdrage aan huisvesting urgenten totaal: 19% van de toewijzingen

Zoekduur in maanden

	2025	2024	2023	2022
Gemeente	18,4	19,6	25,9	17,3
Elkien	23,9	23,6	29,1	26,8

Mutatiegraad (%)

	2025	2024	2023	2022
Mutatiegraad	9,0	9,8	7,2	8,3

Duurzaamheid

Verdeling energielabels over bezit

	Aantal	%
A++++	21	1%
A+++	242	11%
A++	1	0%
A+	43	2%
A	529	25%
B	461	22%
C	576	27%
D	50	2%
E	67	3%
F	69	3%
G	52	2%

Percentage energielabels B of beter

	2025	2024
Energielabel B of beter	61%	57%

Zonnepanelen en gasloze woningen

	2025	2024
Aantal woningen met PV-panelen	623	589
Totaal aantal PV-panelen	7.352	7.195

Súdwest-Fryslân

Realisatie prestatieafspraken

Realisatie prestatieafspraken (bedragen uitgaven x € 1.000)

		Prestatieafpraak	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Nieuwbouw	Aantal opleveringen	33	33	40	-
	Uitgaven in het jaar	-	6.769	9.742	-
Woningverbeteringen	Aantal opleveringen		152	222	382
	Uitgaven in het jaar	-	10.665	12.428	30.965
Onderhoud	Uitgaven in het jaar	-	16.318	17.450	14.630
Sloop	Aantal opleveringen	189	60	48	14
Verkoop	Aantal verkopen	-	16	19	17
Leefbaarheid*	Uitgaven in het jaar	-	491	505	400
Totaal uitgaven			34.243	40.125	45.995

* = betreffen kosten leefbaarheidsprojecten en (groen)onderhoud gerelateerd aan leefbaarheid (excl. personeel en overhead).

Betaalbaarheid

Verdeling bezit naar huurprijsklasse

Huurprijsklasse		2025	2024	2023
Goedkoop	tot en met € 477,20	12,9%	17,2%	18,0%
Betaalbaar laag I	van € 477,21 tot en met € 544,56	12,7%	14,3%	14,4%
Betaalbaar laag II	van € 544,57 tot en met € 615,58	15,8%	39,9%	42,3%
Betaalbaar laag III	van € 615,59 tot en met € 682,96	40,8%	13,6%	11,3%
Betaalbaar hoog	van € 682,97 tot en met € 731,93	6,4%	6,1%	6,0%
Bereikbaar	van € 731,94 tot en met € 900,07	8,9%	7,2%	5,7%
Vrije sector	meer dan € 900,07	2,5%	1,5%	2,2%

Gemiddeld inkomen nieuwe huurder

	2025	2024
Súdwest-Fryslân	29.137	27.841
Elkien	26.486	24.843

Beschikbaarheid

Naar woningtype

	2025	2024
Appartement	2.212	2.270
Eengezinswoning	4.135	4.119
Totaal	6.347	6.389

Senioren

	2025	2024
Levensloopbestendig	441	409
Senioren	1.816	1.434

Bijdrage aan huisvesting statushouders

	2025	2024	2023
Aangeboden woningen	18	23	17
Gehuisveste personen	44	56	61

Bijdrage aan huisvesting urgenten totaal: 21% van de toewijzingen

Zoekduur in maanden

	2025	2024	2023	2022
Gemeente	22,9	21,5	24,4	24,1
Elkien	23,9	23,6	29,1	26,8

Mutatiegraad (%)

	2025	2024	2023	2022
Mutatiegraad	8,5	8,9	8,4	8,0

Duurzaamheid

Verdeling energielabels over bezit

	Aantal	%
A++++	72	1%
A+++	108	2%
A++	120	2%
A+	571	9%
A	1.813	28%
B	902	14%
C	1.591	25%
D	469	7%
E	364	6%
F	203	3%
G	149	2%

Percentage energielabels B of beter

	2025	2024
Energielabel B of beter	56%	55%

Zonnepanelen en gasloze woningen

	2025	2024
Aantal woningen met PV-panelen	1.787	1.697
Totaal aantal PV-panelen	11.349	11.696



7. Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2025

(vóór resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-25	31-12-24
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1	2.730	3.245
		2.730	3.245
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	2.636.789	2.541.940
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	200.101	192.529
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	1.359	1.212
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	13.985	3.346
		2.852.234	2.739.027
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvordering(en)	8.4	8.705	18.013
Leningen u/g		483	715
Overige vorderingen		105.532	107.240
		114.720	125.968
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5	497	152
		497	152
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	8.6	428	464
Gemeenten		225	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.606	809
Overige vorderingen		2.882	1.731
Overlopende activa		1.200	1.023
		7.341	4.040
<i>Liquide middelen</i>			
	8.7	12.628	8.122
		2.990.150	2.880.554

(vóór resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-25	31-12-24
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	8.8	1.347.128	1.299.717
Overige reserves	8.9	744.845	592.339
Resultaat boekjaar		71.915	199.917
		<u>2.163.888</u>	<u>2.091.973</u>
Vorzieningen			
	8.10		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		12.261	8.862
Overige voorzieningen		1.354	1.261
		<u>13.615</u>	<u>10.123</u>
Langlopende schulden			
	8.11		
Schulden aan overheid		2.273	2.674
Schulden aan kredietinstellingen		736.706	726.126
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		594	594
		<u>739.573</u>	<u>729.394</u>
Kortlopende schulden			
	8.12		
Schulden aan kredietinstellingen		45.143	26.036
Schulden aan leveranciers		9.988	5.878
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.209	3.910
Overige schulden		1.876	2.261
Overlopende passiva		11.858	10.979
		<u>73.074</u>	<u>49.064</u>
		<u>2.990.150</u>	<u>2.880.554</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2025

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	9.1	135.347	129.638
Opbrengsten servicecontracten	9.2	5.775	5.311
Lasten servicecontracten	9.3	-/- 5.998	-/- 5.611
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-/- 13.611	-/- 14.046
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-/- 52.328	-/- 54.438
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-/- 8.882	-/- 8.537
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		60.303	52.317
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.7.1	15.747	12.537
Verkoopopbrengst bedrijfsruimtes en kavels		7	716
Toegerekende organisatiekosten		-/- 178	-/- 179
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en kavels	9.7.2	-/- 10.773	-/- 9.361
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.803	3.713
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8.1	-/- 50.048	-/- 38.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8.2	96.510	216.647
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		46.462	178.417
Opbrengsten overige activiteiten	9.9	1.561	1.226
Netto resultaat overige activiteiten		1.561	1.226
Overige organisatiekosten	9.10	-/- 6.116	-/- 6.241
Leefbaarheid	9.11	-/- 3.545	-/- 4.024
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	9.12.1	857	857
Opbrengst van vorderingen vaste activa en van effecten		25	31
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		328	325
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.12.2	-/- 22.764	-/- 22.458
Saldo financiële baten en lasten		-/- 21.554	-/- 21.245
Resultaat voor belastingen		81.914	204.163
Belastingen	9.13	-/- 9.999	-/- 4.332

	Ref.	2025	2024
Resultaat uit deelnemingen		-	86
Resultaat na belastingen		71.915	199.917

3. Kasstroomoverzicht 2025

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren		135.328	129.851
Vergoedingen		6.595	6.495
Overige bedrijfsontvangsten		1.371	999
Renteontvangsten		334	328
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<i>143.628</i>	<i>137.673</i>
Uitgaven:			
Erfpacht		16	19
Lonen en salarissen		12.455	11.490
Sociale lasten		2.181	1.975
Pensioenlasten		1.857	1.580
Onderhoudsuitgaven	9.5	48.178	49.746
Overige bedrijfsuitgaven	9.10	25.586	28.053
Rente-uitgaven	9.12	20.800	21.190
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		390	383
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		1.280	1.328
Vennootschapsbelasting		2.488	3.854
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>115.231</i>	<i>119.618</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten		28.397	18.055
(B) (Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur		16.003	13.746
Verkoopontvangsten grond		70	134
Verkoopontvangsten overige		-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>		<i>16.073</i>	<i>13.880</i>
Nieuwbouw huur		29.037	17.297
Verbeteruitgaven		37.071	31.587
Sloopuitgaven	8.2	3.606	3.593
Investeringen overig	8.1	417	1.174
Externe kosten bij verkoop		519	443
<i>Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>		<i>70.650</i>	<i>54.094</i>

	Ref.	2025	2024
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>		-/- 54.577	-/- 40.214
FVA			
Ontvangsten overig	8.4	22	1.185
Uitgaven overig	8.4	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		22	1.185
Kasstroom uit (des)investeringen		-/- 54.555	-/- 39.029
(C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen		64.700	81.300
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-/- 34.036	-/- 63.861
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.11	30.664	17.439
Mutatie liquide middelen		4.506	-/- 3.535
Liquide middelen per 1-1		8.122	11.657
Liquide middelen per 31-12		12.628	8.122

4. Algemene grondslagen

Algemeen

Elkien is een stichting met de status “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Friesland. De statutaire vestigingsplaats is Leeuwarden, het bezoekadres is De Opslach 69, 8448 GV te Heerenveen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de verhuur van woningen aan de sociale doelgroep en de daarvoor benodigde investeringen in vastgoed. Elkien staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Friesland onder nummer 01031575.

4.1 Continuïteit

Bij de waardering van de activa en passiva in deze jaarrekening wordt uitgegaan van continuïteit van de corporatie.

4.2 Groepsverhoudingen

Per ultimo 2025 heeft Elkien geen deelneming meer.

Per ultimo 2023 had Elkien een deelneming in Elkien Holding B.V. (100%), welke op haar beurt 100% eigenaar was van Elkien CPS B.V. die een 33 1/3% deelneming had in V.O.F. Oppenhuizerweg. In 2024 is Elkien CPS B.V. uit de V.O.F. getreden en zijn Elkien CPS B.V. en Elkien Holding B.V. geliquideerd.

4.3 Stelselwijzigingen

Er hebben in 2025 geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

4.4 Schattingswijzigingen

Er hebben in 2025 geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

4.5 Presentatiewijzigingen

Er hebben in 2025 geen presentatiewijzigingen plaatsgevonden.

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening 2025 vormt het bestuur van Elkien zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening 2025 opgenomen jaarrekeningposten. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.7 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ultimo 2025 is hier geen sprake van.

Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook het bestuur, andere sleutelfunctionarissen in het management van Elkien en nauwe verwanten, zijn verbonden partijen.

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

4.8 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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 investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

4.9 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Elkien heeft gekozen voor een administratieve scheiding tussen haar DAEB en niet-DAEB bezit. De volgende redenen lagen hieraan ten grondslag:

- De portefeuillestrategie van Elkien richt zich uitsluitend op de primaire doelgroep;
- Elkien is en blijft uitsluitend werkzaam in één woningmarktregio; te weten Friesland;
- Elkien bouwt haar niet-DAEB activiteiten af en wordt niet extern gefinancierd voor de niet-DAEB activiteiten.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor zowel de DAEB als de niet-DAEB te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 22 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht, wordt uitgegaan van een aantal uitgangspunten. De belangrijkste uitgangspunten betreffen:

Grondslag voor scheiding**Posten in gescheiden verantwoording**

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden rechtstreeks toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Balans:

- Vastgoedbeleggingen.
- Voorraden: vastgoed bestemd voor de verkoop.
- Vorderingen: huurdebiteuren en overige vorderingen.
- Liquide middelen.
- Voorziening onrendabele investeringen.
- Interne lening.
- Kortlopende schulden: crediteuren en overlopende passiva.

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten.
- Opbrengsten en kosten servicecontracten.
- Verkoopopbrengsten en -lasten.
- (Niet-) gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
- Lasten leefbaarheid.
- Directe exploitatielasten (o.a. onderhoudslasten, verzekeringen, WOZ-belasting, rioolrechten, heffingen).
- Financiële baten en lasten.

Kasstroomoverzicht:

- Huurontvangsten.
- Ontvangsten en uitgaven m.b.t. servicecontracten.
- Uitgaven leefbaarheid.
- Directe exploitatie-uitgaven (o.a. onderhoud, verzekeringen, WOZ-belasting, rioolrechten, heffingen).
- Financiële ontvangsten en uitgaven.
- Verkoopontvangsten en -uitgaven.
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen.
- Financieringskasstromen.

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Elkie op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is 95% / 5%.

Balans:

- Belastinglatenties.
- Overlopende activa en passiva.

Winst- en verliesrekening:

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten.
- Toegerekende organisatiekosten.

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven.
- Overige bedrijfsuitgaven.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Op grond wordt niet afgeschreven.

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

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

5.3.2 Vastgoedbeleggingen

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Op grond wordt niet afgeschreven.

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

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking van groot onderhoud

Elkien verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief, wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen.

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 22 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Elkien als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Elkien voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Elkien richt zich op het realiseren van volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Elkien waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV.

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

Elkien past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 toe. De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte: 10% plus dan wel 10% minus de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Alle verhuureenheden in exploitatie van Elkien maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk 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.

Waarderingsmethode

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

- de aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op, indien van toepassing, de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar zijn onderdeel van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van ontvangsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

In beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht.

Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de ontvangsten en uitgaven wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- *bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Elkien heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn in de volgende tabellen opgenomen (leegwaardestijging alleen 2024 en 2025 volgens handboek, daarna Best Practice).

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijnsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging overig	15,65%	3,38%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden		
	Splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud (mutatie, EGW en MGW)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Beheerkosten EGW	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Beheerkosten MGW	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Verhuurderheffing in % WOZ (1e jaar)	
	Huurderving	
	Mutatieleegstandsduur DAEB (in mnd)	
	Mutatieleegstandsduur niet-DAEB (in mnd)	
	Taxatiewaarde gemiddeld (alle woningen)	
	Taxatiewaarde gemiddeld (standing woningen)	
	Leegwaarde/m2 gemiddeld (alle woningen)	
	Contracthuur	
Parkeergelegenheden		
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud (algemeen)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Taxatiewaarde gemiddeld (alle parkeergelegenheden)	
	Leegwaarde/m2 gemiddeld (alle parkeergelegenheden)	
	Kosten koper (geen vrijheidsgraad)	
	Maanden leegstand voor verkoop	
BOG/MOG/ZOG		
	Onderhoud bij mutatie BOG	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud bij mutatie ZOG	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast (nvt: BOG wordt altijd als doorexpluatievariant meegenomen)
	Bijzondere omstandigheden	Beheerskosten (geen vrijheidsgraad)
	Taxatiewaarde /m2 vvo	
	Gemiddelde van Exploitatielasten/th.huur	

De externe taxateur kan de vrijheidsgraden voor wat betreft exit yield en onderhoud hier wel hebben toegepast.

Onder toepassing van de full-versie heeft Elkien voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bij woongelegenheden 6 afwijkende standpunten ingenomen en bij parkeergelegenheden 4, zoals in de volgende tabel weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Elkien opereert.

Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	Gemiddeld 2025	Laagste 2025	Hoogste 2025	Gemiddeld 2024	% verschil gem. 2025/2024
Woongelegenheden							
	Markthuur /vhe (en stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Als basis dient een tabel uit 'Best practices' (advies vanuit gezamenlijke groep taxateurs, accountants, gebruikers en overheid)	910	382	1.604	883	3,1%
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau juist, referenties geraadpleegd.	238.714	50.568	516.771	224.315	6,4%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. Als basis dient (opnieuw) dit jaar een methodiek voor bepaling uit 'Best practices'.	7,84%	5,00%	10,00%	7,87%	-0,4%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij volledige taxaties. Extern taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. Als basis dient (opnieuw) dit jaar een methodiek voor bepaling uit 'Best practices'.	5,13%	1,9%	19,4%	5,09%	0,8%
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Als basis dient (opnieuw) dit jaar 5 jrs gemiddelde volgens (gelijk aan basisversie), en een tabel voor aanpassing uit 'Best practices'.	8,4%	4,0%	14,0%	8,6%	-2,3%

Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	Gemiddeld 2025	Laagste 2025	Hoogste 2025	Gemiddeld 2024	% verschil gem. 2025/2024
	Onderhoud (algemeen)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.	1.223	555	2.216	1.179	3,7%
Parkeergelegenheden							
	Markthuur /vhe (en stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	58,41	25,00	105,00	58,15	0,4%
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau juist, referenties geraadpleegd.	14.372	5.000	27.500	14.213	1,1%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend.	7,0%	4,3%	9,0%	7,3%	-4,2%
	Mutatie en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	9,3%	5,0%	12,0%	9,8%	-5,3%
BOG/MOG/ZOG							
	Markthuur /m2 (en stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau referenties geraadpleegd.	120,58	55,00	283,33	118,25	2,0%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend.	10,04%	6,1%	19,4%	9,83%	2,1%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. Alle complexen worden door een extern taxateur gewaardeerd.	6,87%	5,2%	13,3%	6,74%	1,9%
	Onderhoud / instandhouding	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. (prijs / m2)	10,11	6,68	15,96	9,77	3,50

Het generieke deel van de disconteringsvoet is dit jaar niet verhoogd.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. Daarbij vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Bij woningen wordt het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie intern gewaardeerd. Bij BOG wordt dit gedaan middels een externe markttechnische update.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Elkien, zoals lopende huurcontracten. De in 2025 gebruikte markthuurtabel is gebaseerd op een markthuurverkenning van een externe partij, die door meerdere corporaties als 'Best Practice' in de waardering wordt gebruikt. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerkosten.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Elkien. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Het inrekenen van de toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsplanning (MJOP), waarbij geldt dat:
 1. de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. De hierdoor ontstaande meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) is beleidsarm. Hierin wordt geen rekening gehouden met sloop, verkoop en woningverbeteringen. Eventuele activeringen door ingrijpende verbouwingen zijn hier ook niet in opgenomen. Naast dat deze MJOP wordt opgenomen in de beleidswaarde, vormt deze MJOP ook de basis voor het opstellen van de Financiële Meerjarenbegroting (FMJB). In de vastgestelde FMJB wordt deze beleidsarme MJOP verrijkt met het effect door sloop, nieuwbouw, verkoop en woningverbetering. Het onderhoud in de FMJB is daarmee niet een op een te vergelijken met de MJOP.
 2. de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst- en verliesrekening.

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

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Elkien heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	69%	72%
Onderhoud	€ 3.655	€ 3.138
Beheer	€ 1.227	€ 1.169
Disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
Disconteringsvoet niet-DAEB	4,76%	4,70%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Elkien heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Elkien onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

Verkopen waarbij Elkien een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur. Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'Netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

Verkopen waarbij Elkien een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- de betreffende onroerende zaken worden direct, voorafgaand aan de verkoop, gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs;
- de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen onder de post 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (eerste waardering).
- de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat Elkien verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de post 'Kortlopende schulden' op de balans verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

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.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op € nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Elkien in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

5.4.2 Latente belastingvordering

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen voor (tijdelijke) verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de (boek-)waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt op basis van de belastingtarieven die per 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 verrekening kan worden benut.

De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,33% (2024: 2,36%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Elkien geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2025 van 3,14% (2024: 3,18%), onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2025-2038. Het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt voor 2025 en verder 25,8%.

5.4.3 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht.

5.4.4 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.4.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Elken op balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Elken de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.5 Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

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

5.6 Vorderingen

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

5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder de post 'Schulden aan kredietinstellingen' (onderdeel van de post 'Kortlopende schulden'). Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.8 Eigen vermogen

5.8.1 Herwaarderingsreserve

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

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

5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor 1) in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en 2) verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Elkien zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Elkien rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw en in woningverbeteringsprojecten worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

5.9.2 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 hieronder anders is aangegeven. Elkien onderkent de volgende Overige voorzieningen:

- *de Voorziening jubilea* wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. De disconteringsvoet bedraagt 3,1% (2024: 3,1%);
- *de Voorziening opleidingen* wordt opgenomen tegen de contante waarde van de opgebouwde rechten. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met opgebouwde rechten en de blijfkans. De disconteringsvoet bedraagt 3,1% (2024: 3,1%).

5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Met boeten, verschuldigd voor vervroegde aflossing, dient rekening gehouden te worden indien en voor zover die vervroegde aflossing bij de schuldeiser is aangekondigd of op andere wijze vaststaat.

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

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

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.12.

5.11 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Elkien ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.12 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elkien maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument kostprijs hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Elkien een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Bij het toepassen van kostprijs hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Elkien derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

5.13 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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 ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Elkien naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een ander inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Elkien. Voorbeelden zijn: huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en opbrengsten servicecontracten.

Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden rechtstreeks verantwoord aan de betreffende activiteiten. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Direct toerekenbare kosten

Dit is bij Elkien ruim 90% van alle kosten en is als volgt bepaald:

Alle kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de voorgeschreven activiteiten zijn direct toegerekend.

Voorbeelden hiervan zijn: onderhoudskosten, waardeveranderingen, lasten servicecontracten en het saldo van de financiële baten en lasten.

Niet direct toerekenbare kosten

Nadat de directe toerekenbare opbrengsten en kosten zijn toegerekend, resteert de categorie 'niet direct toerekenbare kosten'. Dit is bij Elkien minder dan 10% van het totaal.

Bij de toerekening van de 'niet direct toerekenbare kosten' kiest Elkien voor de zogenaamde opslagmethode. Dat wil zeggen het hanteren van een opslag op de directe kosten om de indirecte kosten te dekken.

Voor de toerekening van indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een verdeelsleutel op basis van de directe toegerekende lonen en salarissen en/of de FTE's.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen 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.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse reguliere huurverhoging is vastgesteld op basis van de nationale prestatieafspraken 2025-2030. De huursomstijging is 4,5%. De reguliere huren zijn verhoogd met 5%, dit is gelijk aan de huursom in 2025 (loonstijging plus 0,5%). Vervolgens zijn deze huren afgetopt op de streefhuur. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd voor huurders die een hoger inkomen hebben, deze verhoging was maximaal 9%, of maximaal € 50,00 voor de middeninkomens of maximaal € 100,00 voor de hoge inkomens. De geliberaliseerde contracten zijn verhoogd met 4,1%. Daarnaast waren er 266 contracten die een huur lager dan € 350 euro hadden, waarbij de huur met een vast bedrag van € 25,00 verhoogd is. Tenslotte hebben 782 huurders geen huurverhoging gekregen, omdat Elkien besloten heeft deze huren te bevriezen, bijvoorbeeld wanneer de bestemming sloop is. Verder zijn er 1.200 huurders die geen huurverhoging gekregen hebben, omdat de streefhuur bereikt was.

Huursombenadering 2025

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd. De huursomstijging voor 2025 is vastgesteld op 4,5% dit is volgens de tijdens de Woontop in december 2024 gemaakte nationale prestatieafspraken.

In 2025 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- Woningen die met een geliberaliseerde huurprijs zijn verhuurd.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevriezing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.4 Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de post 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' (opgenomen onder de Voorraden). Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van Vastgoed in exploitatie.
- netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op grond en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het storings- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een levensduurverlenging en/of waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.5 Pensioenlasten

Elkien kent de pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Elkien heeft voor bijna al haar medewerkers een verplichtingenbenadering. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van het personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elkien betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

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. De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elkien. 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.

Naast de premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen.

6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Elkien, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.7 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen, verantwoord onder effecten, worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen, verantwoord onder effecten, worden verantwoord zodra Elkien het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde gewaardeerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar. Vrijgevallen gerealiseerde herwaarderingen worden ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

6.5 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Elkien wordt toegerekend.

6.6 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Elkien integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Beheersingskader

Bij de besluitvorming en uitvoering van treasuryactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de volgende treasurykaderdocumenten: Treasurystatuut, Treasurybeleid en Treasury AO/IC. Het Treasurybeleid is nader uitgewerkt door het opstellen van een Financieringsstrategie. Jaarlijks wordt een Treasuryjaarplan opgesteld, vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de RvC, waarmee de jaarlijkse treasury activiteiten mandaat en richting krijgen. De Treasurycommissie heeft een adviserende functie ten behoeve van het Bestuur. De Treasurycommissie adviseert over het Treasuryjaarplan, transactievoorstellen en wijzigingen van het Treasurystatuut, Treasurybeleid, Financieringsstrategie en Treasury AO/IC.

7.2 Renterisico

Als kapitaalintensief bedrijf is sprake van een materiële vreemd vermogenspositie. Over dat vreemde vermogen moet rente betaald worden, die van invloed is op de operationele kasstroomruimte.

Renterisico's voortvloeiende uit bestaande financieringsposities en nieuwe financieringen worden beheerst door gebruik te maken van renterisiconormen en sturing op financiële ratio's. Elkien maakt gebruik van de diensten van Zanders B.V. op het vlak van treasury-advies.

7.3 Liquiditeitsrisico

Een (beperkt) deel van de vastgoedportefeuille is variabel gefinancierd. Het renterisico is hierbij gehedged door gebruik te maken van renteswaps. Hierbij is geen sprake van onderpandverplichtingen en/of break clauses.

7.4 Herfinancieringsrisico

Het risico dat Elkien geen aflossingen kan doen op gewenste momenten is afgenomen door hogere investeringsuitgaven de eerstkomende jaren. Hierdoor is sprake van een materiële toename van de financieringsbehoefte.

Het herfinancieringsrisico wordt beheerst door voldoende spreiding aan te brengen in de aflosmomenten van de leningenportefeuille. Het beschikbaarheidsrisico is beperkt door de aanwezigheid van de sectorbanken BNG Bank en NWB Bank.

7.5 Reële waarde van leningen en afgeleide 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 waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

De in de toelichting op de jaarrekening vermelde reële waarde van de leningen is berekend op basis van de contante waarde methode. Hierbij maakt Elkien gebruik van het treasurypakket van Aareon.

7.6 Risicobeoordeling Aw en WSW

Vanaf 1 januari 2019 is sprake van een gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit is een voortvloeisel van de intensievere samenwerking tussen Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Gedeelde toetsingsonderwerpen zijn: Financiële continuïteit, Bedrijfsmodel en Governance & Organisatie. Daarnaast toetst Aw de beoordelingsonderwerpen Integriteit en Rechtmatigheid.

Elkien werkt binnen de door Aw en WSW gestelde kaders. Dit betekent onder andere dat sprake is van gezonde financiële ratio's en beheerste business risks. Elkien stuurt op een "laag" risicoprofiel en het verkrijgen van een jaarlijks adequaat borgingsplafond.

7.7 Verzekering & zekerheden

Elkien handelt bij de uitvoering van schade- en verzekeringsactiviteiten binnen het kader van het in 2023 vastgestelde Verzekeringsbeleid & AO/IC. Gebruik wordt gemaakt van de diensten van Acrisure Netherlands BV voor wat betreft advisering, risico- en assurantiebeheer en schadebehandeling.

Elkien is onder meer voor brand- en stormschade verzekerd. Bij schade aan woningen wordt de werkelijk geleden schade vergoed. Bij het overige bezit is sprake van een verzekerde som die gebaseerd is op de onderliggende herbouwwaarden, waaraan taxatierapporten ten grondslag liggen.

Het onroerend goed (voor zover gefinancierd met vreemd vermogen) is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW borgstelling. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Wel is een zgn. volmacht DAEB van toepassing. Hiermee verleent Elkien aan WSW volmacht om rechten van hypotheek en pand te vestigen. WSW kan zijn rechten van hypotheek en pand aanspreken indien Elkien op enig moment niet voldoet aan haar betalingsverplichtingen tegenover WSW.

8. Toelichting op de balans

8.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat

(bedragen x € 1.000)

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs-middelen	ICT Investe- ringen	Totaal
Stand per 1 januari 2025				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.691	639	2.840	5.170
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 592	-/- 331	-/- 1.002	-/- 1.925
Boekwaarde 1 januari 2025	1.099	308	1.838	3.245
Mutaties				
Investeringen	49	84	284	417
Desinvesteringen	-	-/- 131	-/- 75	-/- 206
Afschrijvingen	-/- 173	-/- 131	-/- 628	-/- 932
Afschrijvingen desinvesteringen	-	131	75	206
Totaal mutaties	-/- 124	-/- 47	-/- 344	-/- 515
Stand per 31 december 2025				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.740	592	3.049	5.381
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 765	-/- 331	-/- 1.555	-/- 2.651
Boekwaarde 31 december 2025	975	261	1.494	2.730

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

- bedrijfsgebouwen en terreinen - lineair - 10 jaar
- andere vaste bedrijfsmiddelen - lineair - 5 jaar
- ICT ERP-systeem - lineair - 5 jaar
- ICT apparatuur - lineair - 3 jaar

Met betrekking tot de inventaris is sprake van een uitgebreide brandverzekering met een verzekerde som van € 2,7 miljoen.

8.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties van de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat

(bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Verkrijgingsprijzen	1.339.403	1.304.208	133.224	135.078	1.472.627	1.439.286
Herwaarderingen	1.237.514	1.074.645	62.204	47.872	1.299.718	1.122.517
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 34.977	-/- 41.591	-/- 2.899	-/- 5.184	-/- 37.876	-/- 46.775
Boekwaarde 1 januari	2.541.940	2.337.262	192.529	177.766	2.734.469	2.515.028
Mutaties						
Investerings overboekingen nieuwbouw	16.154	14.480	-	-	16.154	14.480
Investerings direct	38.294	28.462	384	242	38.678	28.704
Desinvesteringen verkoop	-/- 8.811	-/- 7.968	-/- 1.962	-/- 1.300	-/- 10.773	-/- 9.268
Desinvesteringen sloop	-/- 6.128	-/- 9.786	-/- 225	-/- 375	-/- 6.353	-/- 10.161
Herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Afboeking directe investeringen	-/- 31.264	-/- 20.632	-/- 384	-/- 167	-/- 31.648	-/- 20.799
Waardemutatie bestaand bezit	86.604	200.122	9.759	16.363	96.363	216.485
Totaal mutaties marktwaardering	94.849	204.678	7.572	14.763	102.421	219.441
Stand per 31 december						
Verkrijgingsprijzen	1.392.377	1.339.403	132.501	133.224	1.524.878	1.472.627
Herwaarderingen	1.278.218	1.237.514	68.909	62.204	1.347.127	1.299.718
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 33.806	-/- 34.977	-/- 1.309	-/- 2.899	-/- 35.115	-/- 37.876
Boekwaarden 31 december	2.636.789	2.541.940	200.101	192.529	2.836.890	2.734.469

DAEB vastgoed in exploitatie

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn totaal 18.357 eenheden verantwoord.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.267 eenheden verantwoord.

Verklaring waardemutaties

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

(bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarden per 1 januari 2025	2.541.940	192.529	2.734.469
Vorraadmutaties			
Verkoop/sloop	-/- 14.939	-/- 2.189	-/- 17.128
Nieuwbouw	16.224	44	16.268
Herclassificatie	-	-	-
Objectgegevens			
Mutatie huur en maximaal redelijke huur	52.911	3.920	56.831
Mutatie markthuur	7.958	527	8.485
Mutatie leegwaarde	75.581	5.288	80.869
Mutatie oppervlak	-	-	-
Parameterwijzigingen			
Onderhoud	-/- 9.071	-/- 288	-/- 9.359
Disconteringsvoet	-/- 3.625	-/- 28	-/- 3.653
Exit yield	785	5.406	6.191
Overdrachtskosten	-	-	-
Inflatiecijfers	27.445	729	28.174
Vrije verkoopwaardestijging	-/- 29.987	-/- 3.057	-/- 33.044
Mutatiekans	-/- 23.628	-/- 2.460	-/- 26.088
Belastingen	-/- 1.459	-/- 66	-/- 1.525
Beheerkosten	-/- 3.346	-/- 254	-/- 3.600
Marktwaarde per 31 december 2025	2.636.789	200.101	2.836.890

Gevoeligheidsanalyse marktwaardering

Over het gehele bezit van Elkien per eind 2025 is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd ten aanzien van de marktwaarde. De uitkomsten hiervan zijn als volgt:

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/25	Effect wijziging parameter	Nieuwe parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000.000)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	7,8%	1%	8,8%	-/- 232	-/- 8%
	7,8%	-1%	6,3%	366	13%
Gemiddelde markthuur	€ 910	1%	€ 919	3	0,1%
	€ 910	-1%	€ 901	-/- 3	-/- 0,1%
Mutatiegraad	7,9%	1%	8,9%	77	3%
	7,9%	-1%	6,9%	-/- 89	-3%
Leegwaarde	€ 4.516 miljoen	1%	€ 4.561 miljoen	16	0,6%
	€ 4.516 miljoen	-1%	€ 4.471 miljoen	-/- 16	-/- 0,6%

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 voor Elkien bedraagt € 1.385 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2025 is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2025	2.636.789	200.101	2.836.890
Beschikbaarheid	-/- 202.872	-/- 22.996	-/- 225.868
Betaalbaarheid	-/- 679.645	-/- 24.415	-/- 704.060
Kwaliteit	-/- 690.760	-/- 35.588	-/- 726.348
Beheer	-/- 166.794	-/- 3.789	-/- 170.583
Disconteringsvoet	346.526	28.146	374.672
Maatschappelijke bestemming	-/- 1.393.545	-/- 58.642	-/- 1.452.187
Beleidswaarde per 31 december 2025	1.243.244	141.459	1.384.703

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

Uitgangspunten	DAEB	niet-DAEB
Streefhuur per maand	€ 659 per woning	€ 994 per woning
Beheerlasten per jaar	€ 1.227 per woning	€ 1.227 per woning
Onderhoudslasten per jaar	€ 3.647 per woning	€ 3.840 per woning
Aantal woningen met EFG-labels	2.009 woningen	5 woningen

Streefhuur

Tot en met 2018 werd door Elkien de markthuur gevolgd als streefhuur. Vanaf 2019 stegen de markthuren echter dusdanig dat ervoor is gekozen om deze streefhuren te verhogen met prijsinflatie. In afwachting van het nieuwe streefhuurbeleid zijn de streefhuren ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2024.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten zijn opgebouwd op basis van de directe en indirecte lasten die gerelateerd zijn aan de 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening.

De directe onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatieonderhoud- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Overig onderhoud (bijdrage in het onderhoud van de vve's, tekenwerk, ketensamenwerking, indirecte onderhoudslasten, narenovaties, dynamisch onderhoud en extra onderhoud voor specifieke projecten)

De indirecte lasten bestaan voornamelijk uit de toerekening van onderhoudsgerelateerde personeels- en bedrijfskosten zoals bijvoorbeeld de personele lasten van de eigen onderhoudsdienst en de afschrijvingslasten van de bedrijfsmiddelen.

De in de door het Bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Financiële Meerjarenbegroting 2026-2030 (FMJB) opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- alsmede mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de beleidsvrije meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) van Elkien. De MJOP gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden.

In de beleidswaarde wordt uitgegaan van deze beleidsvrije MJOP. Dit wijkt daarmee af van onze door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde FMJB met een doorkijk naar 2035. In de FMJB wordt namelijk uitgegaan van de MJOP. Deze MJOP is vervolgens beleidsrijk gemaakt. Na verkoop en sloop wordt immers geen onderhoud meer

uitgevoerd. Daarnaast wordt bij een woningverbetering, het onderhoud 4 jaar voorafgaand aan de woningverbetering alsook het onderhoud gepland in de eerste 6 jaar erna, geclusterd, zodat dit meegenomen kan worden bij de woningverbetering. Indien dit een ingrijpende verbouwing betreft, wordt dit als investering geclassificeerd.

De opgestelde beleidsvrije MJOP die gebruikt wordt in de beleidswaarde gaat uit van prijspeil 31-12-2025. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

De MJOP is beleidsarm opgesteld voor 60 jaar. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Doorgaande (eeuwige) exploitatie
- Geen rekening gehouden met woningverbeteringen, ingrijpende verbouwingen, EFG-labels
- Sloop, nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG-labels

Elkien heeft ultimo 2025 nog 2.014 woningen waarop een EFG-label van toepassing is. De verduurzaming is niet meegenomen in de MJOP, dus hoeft hierin niet te worden gecorrigeerd. In de beleidswaarde worden hiervoor de normbedragen meegenomen vanuit het Handboek modelmatig waarderen.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde en beleidswaarde is voor € 7,3 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit betreft funderingsproblematiek, brandveiligheidsproblematiek en inventarisatie rondom asbest binnen geplande projecten. Dit is niet verwerkt in de MJOP.

Van bovengenoemde € 7,3 miljoen (2024: € 3,7 miljoen) heeft € 3,3 miljoen (2024: € 2,2 miljoen) betrekking op funderingsproblematiek. Dit bedrag is ingerekend voor complexen waar deze problematiek duidelijk aan de orde is en waarvoor een indicatie is gemaakt van de herstelkosten. Daarnaast is er een aantal complexen die wel in de risicocategorie vallen, maar waar nog geen duidelijke signalen zijn en/of schade is. Voor deze complexen is nog geen bedrag ingerekend voor funderingsproblematiek.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de functionele winst- en verliesrekening vanuit de FMJB. De beheerlastennorm is gebaseerd op de bedragen uit deze begroting voor de eerstvolgende 15 jaar.

Gevoeligheidsanalyse

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

Uitgangspunten	DAEB	niet-DAEB
€ 25 lagere streefhuur	€ 122 miljoen lager (-/- 10%)	€ 4 miljoen lager (-/- 3%)
€ 50 hoger onderhoud per vhe	€ 35 miljoen lager (-/- 3%)	€ 1 miljoen lager (-/- 1%)
€ 50 hogere beheerkosten	€ 35 miljoen lager (-/- 3%)	€ 1 miljoen lager (-/- 1%)
1% lagere mutatiegraad	€ 7 miljoen lager (-/- 1%)	€ 1 miljoen lager (-/- 1%)
1% hogere disconteringsvoet	€ 197 miljoen lager (-/- 16%)	€ 23 miljoen lager (-/- 16%)

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

De mutaties in de overige vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

(bedragen x € 1.000)

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Stand per 1 januari	2025	2024	2025	2024
Verrijingsprijzen	682	682	11.738	8.532
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	530	368	-/- 8.392	-/- 5.101
Boekwaarden per 1 januari	1.212	1.050	3.346	3.431
Mutaties				
Investeringen	-	-	38.593	24.104
Desinvesteringen	-	-	-/- 1.317	-/- 507
Waardeveranderingen	147	162	-/- 22.095	-/- 18.027
Overboeking voorziening	-	-	11.612	8.825
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-	-/- 16.154	-/- 14.480
Totaal mutaties	147	162	10.639	-/- 85
Stand per 31 december				
Verrijingsprijzen	682	682	29.600	11.738
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	677	530	-/- 15.615	-/- 8.392
Boekwaarden per 31 december	1.359	1.212	13.985	3.346

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 5 eenheden opgenomen (2024: 5 eenheden). Deze 5 eenheden zijn allen verkocht met een terugkoopverplichting. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister BZK hebben. Elkien biedt geen mogelijkheid meer tot (ver)kopen onder voorwaarden.

8.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)

	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2025	18.013	715	107.240	125.968
Investerings / vermeerderingen	534	14	2.168	2.716
Desinvesteringen / verminderingen	-	-/- 246	-/- 3.876	-/- 4.122
Waardeverminderingen	-/- 9.842	-	-	-/- 9.842
Overige mutaties	-	-	-	-
Stand per 31 december 2025	8.705	483	105.532	114.720
Inbegrepen in de stand per 31 december 2025 zijn:				
- looptijd korter dan één jaar	1.807	-	-	1.807

8.4.1 Latente belastingvordering

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken, de langlopende schulden, verrekenbare verliezen en derivaten. De latentie zal naar verwachting voor € 1,8 miljoen binnen één jaar worden gerealiseerd.

(bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Verrekenbare verliezen	32.875	36.990
Onroerende zaken en afschrijvingspotentieel	2.535	4.115
Langlopende schulden	21	50
Derivaten	114	101
Herstructurering derivatenportefeuille	-/- 15.815	-/- 12.481
Voorziening onderhoud	-/- 11.025	-/- 10.762
Totaal	8.705	18.013

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,33% (2024: 2,36%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Elkien geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2025 van 3,14% (2024: 3,18%), onder aftrek van het gemiddelde

nominale belastingtarief over de periode 2025-2038. Het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt voor 2025 en verder 25,8%.

Verrekenbare verliezen € 32.875k

Van de compensabele verliezen is de verwachting dat deze gecompenseerd worden binnen de daarvoor beschikbare termijn van verliescompensatie binnen de fiscale wetgeving hierover.

Bij het bepalen van de verrekenbare verliezen is rekening gehouden met de vastgestelde aangiften tot en met boekjaar 2018. Van 2019 tot en met 2021 is sprake van nog lopende bezwaarprocedures omtrent de renteaftrekbepanking, namelijk welke mutaties wel en niet als rente in de zin van de ATAD-renteaftrekbepanking kwalificeren. Dit leidt tot een mogelijke correctie. In de berekening van de verrekenbare verliezen zijn we uitgegaan van het voor ons meest ongunstige scenario.

Onroerende zaken en afschrijvingspotentieel € 2.535k

In 2020 is een actieve latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel. Deze bedraagt nominaal € 11 miljoen en loopt in 2055 af.

Langlopende schulden € 21k

De latentie bedraagt nominaal € 0,1 miljoen en loopt in 2036 af.

Derivaten € 114k

De latentie bedraagt nominaal € 0,7 miljoen en loopt in 2037 af.

Herstructurering derivatenportefeuille -/- € 15.815k

Deze latentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering van de geactiveerde kosten herstructurering derivatenportefeuille € 15,8 miljoen (2024: € 12,4 miljoen). De latentie bedraagt € 105,5 miljoen (2024: € 92,8 miljoen) en loopt in 2061 af.

Voorziening onderhoud -/- € 11.025k

In 2022 heeft Elkien een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de belastingdienst voor de vorming van een onderhoudsvoorziening in het jaar 2018. Deze voorziening bedraagt nominaal € 45,8 miljoen. Over de vorming van deze voorziening loopt nog een landelijke gerechtelijke procedure. Wij zijn voorzichtigheidshalve van het scenario uitgegaan dat deze uitspraak in ons nadeel uitvalt en daarmee de voorziening in 2028 vrijvalt.

8.4.2 Leningen u/g

(bedragen x € 1.000)

Geldnemer	Rente	Restant looptijd in jaren	Saldo 31/12/25	Saldo 31/12/24
Social Finance SRR	n.v.t.	17	20	31
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	n.v.t.	19	463	684
Totaal			483	715

8.4.3 Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn de volgende posten opgenomen:

(bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Geactiveerde kosten herstructurering derivaten	38.574	39.973
Geactiveerde marktwaarde derivaten	66.958	67.267
Totaal	105.532	107.240

Geactiveerde kosten herstructurering derivaten

Het negatieve resultaat van afgekochte renteswaps in 2010, 2014 en 2020 wordt jaarlijks afgeschreven naar rato van de looptijd van de afgekochte swaps. De afschrijving naar rato van de oorspronkelijke looptijd geldt zolang de oorspronkelijk ingedekte leningen er nog zijn.

De afschrijving voor 2025 is circa € 1,4 miljoen (2024: circa € 1,4 miljoen). De afschrijving is verantwoord in de resultatenrekening onder de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Geactiveerde marktwaarde derivaten

In 2018, 2019 en 2021 tot en met 2025 zijn renteswaps bij een vijftal derivatenbanken doorgezakt in nieuw afgesloten langlopende leningen. Deze leningen zijn gepassiveerd tegen marktwaarde. Als gevolg hiervan ontstaat een agio. Op dit agio wordt jaarlijks afgeschreven conform de effectieve interestmethode waarmee een rentebate in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking komt. De marktwaarde van deze afgewikkelde renteswaps is geactiveerd en hierop wordt jaarlijks eveneens afgeschreven conform de effectieve interestmethode, waarmee een rentelast tot hetzelfde bedrag als de rentebate in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking komt. Per saldo hebben deze mutaties in de winst- en verliesrekening financieel geen impact, maar zijn om verslaggevingstechnische redenen voorgeschreven.

8.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Vastgoed bestemd voor de verkoop	497	152
Totaal	497	152

Het vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit:

Bolsward Skilwyk

En de kavels:

Tersoal Buorren

Sibrandabuorren It Lange Ein

Wons Noorderlaan

Gorredijk De Miente

8.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Huurdebiteuren	428	464
Gemeenten	225	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.606	809
Overige vorderingen	2.882	1.731
Overlopende activa	1.200	1.023
Totaal	7.341	4.040

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Vorderingen op zittende huurders	599	669
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 171	-/- 205
Totaal	428	464

Overige vorderingen (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Vorderingen op niet-huurders	490	68
Vorderingen op vertrokken huurders	1.194	1.203
Overige vorderingen	2.274	1.522
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 1.076	-/- 1.062
Totaal	2.882	1.731

Overlopende activa (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Vooruitbetaalde facturen	988	990
Overige	212	33
Totaal	1.200	1.023

8.7 Liquide middelen

Dagelijks opvraagbare liquide middelen (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
BNG Bank	12.433	7.991
Rabobank	194	131
ING Bank	1	-
Totaal liquide middelen	12.628	8.122

Ultimo 2025 heeft Elkien de volgende kredietfaciliteiten:

(bedragen x € 1.000)

BNG Bank	2.000	2.000
----------	-------	-------

De liquide middelen zijn vrij aanwendbaar.

8.8 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.299.717	1.129.828
Realisatie door sloop	-/- 3.499	-/- 6.428
Realisatie door verkoop	-/- 6.329	-/- 5.399
Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	57.239	181.716
Stand per 31 december	1.347.128	1.299.717

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elkien dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Ultimo 2025 is in totaal circa € 1.347 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen (2024: circa € 1.300 miljoen). In 2025 is € 9,8 miljoen (2024: € 11,8 miljoen) onttrokken aan de ongerealiseerde herwaarderingsreserve wegens sloop en verkopen ten gunste van de overige reserves. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (€ 1.385 miljoen) in relatie tot de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (€ 2.836 miljoen) is een bedrag van € 1.451 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Elkien niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elkien. 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 Elkien 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 Elkien.

8.9 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Stand per 1 januari	592.339	904.650
Resultaat voorgaand boekjaar	199.917	-/- 142.422
Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	-/- 47.411	-/- 169.889
Stand per 31 december	744.845	592.339

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het bevorderen van het doel van de stichting. Elkien stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de regio Friesland. Voorgesteld wordt dan ook om het gehele resultaat van het boekjaar 2025 van € 72 miljoen positief aan de overige reserves, als onderdeel van het totale eigen vermogen, toe te voegen.

8.10 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	Stand per 1/1/25	Dotaties	Onttrek-kingen	Vrijval	Stand per 31/12/25
Onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw	8.825	11.612	-/- 8.825	-	11.612
Onrendabele investeringen en herstructureringen WVB	37	649	-/- 37	-	649
Jubilea/gratificaties	761	151	-/- 54	-	858
Opleidingen (opgebouwde rechten)	500	51	-/- 55	-	496
Totaal	10.123	12.463	-/- 8.971	-	13.615

Van de voorzieningen is een bedrag van circa € 1,4 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

8.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen betreft het per saldo verlieslatende deel van (toekomstige) contracten ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouw en woningverbeteringen van huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt (en geactiveerd) om het verlies daarop in mindering te brengen.

8.11 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden op korte termijn.

(bedragen x € 1.000)

	Stand 31/12/25 exclusief aflossings- verplichting	Aflossings- verplichting 2026	Stand 31/12/25 inclusief aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid totaal	2.273	400	2.673	2.273	888
Leningen	643.779	44.743	688.522	643.779	573.522
Agio herstructurering derivatenportefeuille	66.958	-	66.958	-	-
Agio voormalige extendible leningen	17.527	-	17.527	-	-
Agio genoveerde Vestia-ruillening	8.442	-	8.442	-	-
Schulden aan kredietinstellingen totaal	736.706	44.743	781.449	643.779	573.522
Totaal leningen	738.979	45.143	784.122	646.052	574.410
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	594	-	594	-	-
Marktwaaarde Embedded derivaten	-	-	-	-	-
Totaal	739.573	45.143	784.716	646.052	574.410

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

(bedragen x € 1.000)

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden aan overheid	340	344	348	352
Schulden aan kredietinstellingen	28.548	17.445	7.193	17.072
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Marktwaaarde Embedded derivaten	-	-	-	-
Totaal	28.888	17.789	7.541	17.424

De posten marktwaaarde embedded derivaten en agio leningen hebben geen impact op de kasstromen, maar zijn verantwoord om verslaggevingstechnische redenen.

Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2025 van de leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

(bedragen x € 1.000)

	Schulden overheid	Schulden krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2025	3.066	657.465	660.531
Bij: nieuwe leningen	-	57.500	57.500
Af: Aflossingen	-/- 393	-/- 26.443	-/- 26.836
Stand per 31 december 2025	2.673	688.522	691.195

Schulden aan overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door de gemeenten Opsterland, Leeuwarden en Súdwest-Fryslân. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.674	3.066
Gemiddelde rente	1,21%	1,30%
Gemiddelde looptijd	8 jr.	9 jr.
Reële waarde	2.541	2.942

Schulden aan kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	622.322	582.965
Gemiddelde rente	3,09%	3,07%
Gemiddelde looptijd	25 jr.	27 jr.
Reële waarde	604.207	671.900

Leningen met variabele rente (bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	66.200	74.500
Gemiddelde rente	2,18%	3,22%
Gemiddelde looptijd	8 jr.	9 jr.
Reële waarde	66.542	75.013

De financieringsrente van de portefeuille inclusief effecten derivaten bedraagt ultimo 2025 3,1% (2024: 3,2%) en de duration 15. De gemiddelde liquiditeits- c.q. rente typische looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 23 jaar respectievelijk 23 jaar.

De totale leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 691 miljoen (2024: € 661 miljoen). Hiervan is € 8 miljoen niet door het WSW geborgd (2024: € 10 miljoen). Van de leningen verstrekt door de overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 683 miljoen (2024: € 651 miljoen) opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is 99% van de totale leningenportefeuille. De hieraan gekoppelde onroerende zaken zijn vrij van hypotheek. Op deze zaken kan op verzoek van het WSW een hypotheekrecht gevestigd worden. In een dergelijk geval zal een financier het WSW wel moeten aanspreken.

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2025 € 673 miljoen (2024: € 750 miljoen). Hierbij zijn de cashflows contant gemaakt op basis van de Euro Swaps Curve.

Basisrenteleningen

Van de totale leningenportefeuille ultimo 2025 ad € 691 miljoen bestaat € 118 miljoen uit basisrenteleningen. De door Elkien afgesloten basisrenteleningen zijn verstrekt door de BNG Bank en de NWB Bank. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,6% (2024: 3,6%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,3%.

Essentie basisrenteleningen

Een basisrentelening kan gezien worden als een combinatie van een renteswap en een roll-over lening. Het voordeel van een basisrentelening is dat geen sprake is van margin call verrekening (mogelijke storting van onderpand) en dat voor zeer lange looptijden gekozen kan worden. De basisrentelening bestaat uit een basisrente verhoogd met een

kredietopslag voor een bepaalde periode. Nieuwe basisrenteleningen komen alleen onder specifieke voorwaarden in aanmerking voor WSW borging.

Risico creditspread

Bij een basisrentelening is het risico dat de geldgever bij een kredietopslag herzieningsmoment een niet marktconforme opslag biedt. Indien de geldnemer deze opslag niet accepteert vindt afwikkeling tegen marktwaarde plaats. Deze kan hoger liggen dan de nominale waarde van de lening. Elkien typeert dit risico als beperkt, omdat de basisrenteleningenportefeuille niet verstrekt is door commerciële partijen, maar door de sectorbanken. Bij hoge kredietopslagen kan Elkien opteren voor een korte(re) looptijd.

Marktwaarde derivaten

Alle derivaten met een startdatum voor 31 december 2025 zijn gekoppeld aan een variabele lening, waardoor het renterisico voortvloeiende uit de variabele lening afgedekt is door het derivaat.

Van de variabel rentende leningen is voor een nominale waarde van € 35 miljoen aan renteswaps afgesloten om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Dit zijn renteswaps met als tegenpartij de BNG Bank, waarmee een Raamovereenkomst Financiële derivaten (RFD) zonder CSA (Credit Support Annex) - waarin onderpandsverplichtingen zijn opgenomen - is afgesloten.

Daarnaast is geen sprake van breakclausules.

De marktwaarde van deze renteswaps is eind 2025 € 8 miljoen negatief (2024: € 10,7 miljoen negatief).

Embedded derivaten

Een embedded derivaat is een derivaat dat deel uitmaakt van een contract; het zogenaamde basiscontract. Elkien waardeert haar derivaten tegen kostprijs en moet volgens de RJ 290 de embedded derivaten, die niet nauw verbonden zijn met het basiscontract, gescheiden waarden.

Er is geen sprake van derivaten die nog uitgeoefend kunnen worden door partijen.

8.12 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Schulden aan kredietinstellingen	45.143	26.036
Schulden aan leveranciers	9.988	5.878
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.209	3.910
Overige schulden	1.876	2.261
Overlopende passiva	11.858	10.979
Totaal	73.074	49.064

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan. Met boeten verschuldigd voor vervroegde aflossing dient rekening gehouden te worden indien en voor zover die vervroegde aflossing bij de schuldeiser is aangekondigd of op andere wijze vaststaat.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal circa € 1,8 miljoen (2024: circa € 2,8 miljoen). Hiervan heeft circa € 1,2 miljoen een looptijd van meer dan een jaar.

Van de huurverplichtingen ultimo 2025 zijn geen huurbetalingen in 2025 in de winst- en verliesrekening verwerkt. In 2025 is € 539k aan huren betaald.

Operationele lease

Leasecontracten waarbij de voor- en nadelen geheel of nagenoeg geheel verbonden zijn aan Elkien, maar het eigendom niet bij Elkien ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Eind 2025 heeft Elkien ten aanzien van haar wagen- en fietspark leaseverplichtingen ter grootte van circa € 2,2 miljoen (2024: circa € 1,6 miljoen). Deze leaseverplichting is in onderstaande tabel nader toegelicht:

(bedragen x € 1.000)

	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leaseverplichting	577	1.579	17	2.173

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt:

(bedragen x € 1.000)

Minimale leasebetalingen	715
Voorwaardelijke leasebetalingen	78
Totaal	793

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen en onderhoud tot een bedrag van circa € 26 miljoen (2024: circa € 32 miljoen).

Ultimo boekjaar is Elkien onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van circa € 10 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit betreft onderhoudsafspraken met betrekking tot opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2017 t/m 2019 door en met de ketenpartners voor de komende 25 jaar na oplevering.

Per 1 januari 2016 is Elkien de Ketensamenwerking aangegaan met zes partners uit de bouwwereld. De overeenkomsten zijn getekend voor meerjarige afspraken over het planmatig onderhoud en de woningverbeteringen van zo'n 20.000 woningen in Friesland.

Obligolening

Als deelnemer van het WSW is sprake van een obligoverplichting. Deze bestaat uit het Jaarlijks Obligo en het Gecommitteerd Obligo. Het Jaarlijks Obligo vormt het eerste middel voor WSW om het Risicovermogen aan te vullen. Wanneer het Jaarlijks Obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het Gecommitteerde Obligo. Dit betreft een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening afgesloten bij de BNG Bank groot € 17,4 miljoen ultimo 2024. Ultimo 2025 is niet getrokken op deze obligolening.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Woningen en woongebouwen	131.839	126.290
Vastgoed niet zijnde woningen	6.401	6.388
	138.240	132.678
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-/- 2.564	-/- 2.744
Huurderving wegens oninbaarheid	-/- 329	-/- 296
Totaal	135.347	129.638

De "te ontvangen netto-huur" is gewijzigd ten opzichte van 2024 als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en harmonisatie € 6,3 miljoen;
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen € 0,6 miljoen;
- Kortingen, verkopen en sloop van woningen in exploitatie -/- € 1,3 miljoen.

9.2 Opbrengst servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	6.398	6.268
Af: te verrekenen met huurders	-/- 508	-/- 796
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-/- 115	-/- 161
Totaal	5.775	5.311

9.3 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Onderhoudskosten exploitatie levering & diensten	2.699	2.364
Verwarmingskosten	1.462	1.408
Elektrakosten	1.187	1.191
Waterkosten	125	124
Kosten / premie glasverzekering	391	383
Overige directe exploitatiekosten	-	-
Subtotaal	5.864	5.470
Toegerekende organisatiekosten	134	141
Totaal	5.998	5.611

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	13.611	14.046
Totaal	13.611	14.046

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	37.485	37.774
Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	14.843	16.664
Totaal	52.328	54.438

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Planmatig onderhoud	36.900	37.304
Mutatie-onderhoud	4.125	4.645
Klachtenonderhoud	4.556	6.397
Toegerekende organisatiekosten	6.747	6.092
Totaal	52.328	54.438

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	7.889	7.636
Verzekeringskosten	871	802
Overige sectorheffingen	106	81
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	18
Totaal	8.882	8.537

9.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Voormalige huurwoningen	15.747	12.537
Bedrijfsruimtes en kavels	7	716
Totaal	15.754	13.253

De verkoopopbrengst betreft 68 woningen en 4 stroken groen (2024: 65 woningen, 5 BOG-eenheden en 1 kavel). De door de verkoop in 2025 gerealiseerde waardedaling begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 6,3 miljoen.

9.7.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Boekwaarde huurwoningen	10.773	8.893
Boekwaarde bedrijfsruimtes en kavels	-	468
Totaal	10.773	9.361

9.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Afwaardering woningverbeteringen naar marktwaarde huidig jaar	31.611	18.107
Afwaardering woningverbeteringen naar marktwaarde volgend jaar	648	37
Marktwaarde gesloopt bezit	3.716	5.425
Projecten opgeleverd in boekjaar en grondquote	73	-/ 818
Projecten opgeleverd vóór boekjaar	-	-
Dotatie aan voorziening	14.000	15.479
Totaal	50.048	38.230

9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	86.604	200.122
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.759	16.363
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	147	162
Totaal	96.510	216.647

9.9 Opbrengsten overige activiteiten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Vergoeding EPV en PV-panelen	883	835
BTW ProRata en suppletieaangiften	330	-
Opbrengst administratiekosten servicekosten	152	150
Overige baten	196	241
Totaal	1.561	1.226

9.10 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Toegerekende afschrijvingen	170	249
Toegerekende personele lasten	3.787	3.523
Toegerekende bedrijfslasten	1.875	2.167
Toegerekende heffingen	284	302
Totaal	6.116	6.241

Onder de post worden de organisatiekosten opgenomen die niet rechtstreeks aan de primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. Het betreffen hier o.a. de personele, facilitaire en huisvestingskosten voor de ondersteunende afdelingen van de organisatie (o.a. HRM, Communicatie, Strategie, Control en Financiën).

9.11 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	644	729
Sociaal gerelateerde leefbaarheid	638	697
Toegerekende organisatiekosten	2.263	2.598
Totaal	3.545	4.024

9.12 Saldo financiële baten en lasten

9.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Vrijval geactiveerde rente	857	857
Totaal	857	857

9.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	21.401	20.964
- Afschrijving herstructurering derivatenportefeuille '10-'14 en '20	1.399	1.399
- Afschrijving herstructurering derivatenportefeuille '18, '19 en '21	2.477	2.346
- Afschrijving gepassiveerde agio leningen	-/- 2.477	-/- 2.346
- Borgstellingsvergoeding- en bereidstellingsprovisie	170	178
- Vrijval agio Vestia ruillening	-/- 212	-/- 211
- Overige rentekosten	6	128
Totaal	22.764	22.458

De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
- Rentelasten van leningen met een vaste rente	18.929	16.943
- Rentelasten van leningen met een variabele rente	1.548	3.711
- Rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	924	310
Totaal rente langlopende schulden	21.401	20.964

9.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	2.275	2.672
Te betalen vennootschapsbelasting vorig boekjaar	-/- 1.583	-/- 766
Mutatie latentie verliescompensatie resultaat boekjaar (incl. correcties voorgaande jaren)	4.115	3.276
Mutatie latentie doorzak derivaten 2010 - 2025	3.810	-/- 1.038
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	1.579	1.963
Mutatie latentie voorziening onderhoud	264	-/- 777
Overige mutaties latente belastingen	-/- 461	-/- 998
Totaal	9.999	4.332

De acute belastinglast over 2025 is als volgt bepaald:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	81.914	204.163
Bij: fiscaal niet-aftekbare kosten		
Bijzondere waardeverminderingen	50.048	38.230
Agio herstructurering renteswaps	2.477	2.139
Doorzak derivatenportefeuille	-	801
Geactiveerde kosten herstructurering derivaten	1.399	1.399
Geactiveerde rente nieuwbouw	205	149
Geactiveerde kosten nieuwbouw	200	-
Oort	48	45
Totaal	54.377	42.763
Af: fiscaal aftrekbare kosten		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.510	216.647
De-activering niveauverbetering	24.712	18.912
Fiscaal resultaat verkochte woningen en kavels	4.981	3.892
Afschrijvingen MVA ie	2.048	2.168
Mutatie derivaten beginbalans	293	393
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	18

	2025	2024
Totaal	128.544	242.030
Belastbaar bedrag boekjaar voor ATAD	7.747	4.896
Afschrijvingen	2.981	3.502
Werkelijke rentelasten	17.973	23.214
Correctie i.v.m. negatieve werkelijke rentelasten	-	-
Geactiveerde rente correctie	-/- 205	-/- 149
Grondslag fiscale rentelasten = EBITDA	28.496	31.463
Maximale renteaftrek m.i.v. 2022 van de EBITDA	6.982	6.293
Huidige rentelasten	17.768	23.065
Correctie op fiscaal resultaat	-/- 6.982	-/- 6.293
Belastbaar bedrag boekjaar na ATAD	18.738	21.817
Toe te rekenen winst aan compensabel verlies	9.869	11.409
Te betalen belasting (kasstroom)	2.275	2.672
Mutatie belastinglatentie	9.307	2.426
Te betalen vennootschapsbelasting vorig boekjaar	-/- 1.583	-/- 766
Belastingen in resultatenrekening	9.999	4.332

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt voor 2025 25,8%. De effectieve belastingdruk wordt berekend door de opgegeven vennootschapsbelasting te delen door het nettoresultaat vóór belasting, waarop correcties hebben plaatsgevonden en bedraagt in 2025 12,2% (2024: 2,1%).

Aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met 2024. Er zijn definitieve aanslagen opgelegd tot en met 2021. Van 2019 tot en met 2021 is sprake van nog lopende bezwaren. Vanwege de in 2022 gewijzigde fiscale regelgeving is Elkien met ingang van 2022 vennootschapsbelasting verschuldigd. Per saldo zijn we niet méér vennootschapsbelasting verschuldigd, maar het wordt uitgespreid over een eerdere en langere periode.

9.14 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	933	1.334
Totaal	933	1.334

9.15 Lonen en salarissen

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Lonen en salarissen	12.115	11.220
Sociale lasten	2.121	1.929
Pensioenpremies	1.806	1.543
Overige personeelskosten	2.764	3.621
Totaal	18.806	18.313

9.16 Gemiddeld aantal FTE's

Gedurende het jaar 2025 had Elkien gemiddeld 178 fte's in dienst (2024: 170), verdeeld over de afdelingen:

	2025
Bestuur/Directie	3
Concern control	4
Bestuursondersteuning	4
Omgeving & Organisatie	15
Financiën & Middelen	21
Informatisering & Automatisering	8
Klant & Wonen	54
Vastgoed Realisatie & Onderhoud	58
Vastgoedsturing	11
Totaal	178

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

9.17 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(bedragen x € 1.000 en inclusief BTW)

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	204	199
Andere controlewerkzaamheden	15	14
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	219	213

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Elkien zijn uitgevoerd door BDO Audit & Assurance B.V., als zijnde de onafhankelijke externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria zijn inclusief BTW en hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Er is geen sprake van kosten voor fiscaal advies of overige niet-controlewerkzaamheden.

9.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 26 januari 2026 is nieuw streefhuurbeleid door de RvC goedgekeurd. Dit beleid is ingegaan per 1 februari 2026. Gemiddeld is de aanvangshuur van de DAEB woningen gelijk aan € 726 (74% van de maximale huur); niet-DAEB € 1.253 (90% van de maximale huur). In afwachting van dit nieuwe streefhuurbeleid was de streefhuur per 31 december 2025 nog niet aangepast.

10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

10.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(vóór resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.730	3.245
	<u>2.730</u>	<u>3.245</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.636.789	2.541.940
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.359	1.212
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.985	3.346
	<u>2.652.133</u>	<u>2.546.498</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	197.746	190.987
Latente belastingvordering(en)	8.288	17.143
Leningen u/g	483	715
Interne lening niet-DAEB	-	0
Overige vorderingen	105.532	107.240
	<u>312.049</u>	<u>316.085</u>
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	497	152
	<u>497</u>	<u>152</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	407	442
Gemeenten	214	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.481	770
Overige vorderingen	2.744	1.645
Overlopende activa	1.143	975
	<u>6.989</u>	<u>3.844</u>
<i>Liquide middelen</i>	12.628	8.122
	<u>2.987.026</u>	<u>2.877.946</u>

(vóór resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.347.128	1.299.717
Overige reserves	744.845	592.339
Resultaat boekjaar	71.915	199.917
	<u>2.163.888</u>	<u>2.091.973</u>
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.261	8.862
Overige voorzieningen	1.289	1.200
	<u>13.550</u>	<u>10.062</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.273	2.674
Schulden aan kredietinstellingen	736.706	726.126
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	594	594
Marktwaaarde embedded derivaten	-	-
	<u>739.573</u>	<u>729.394</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	45.143	26.036
Schulden aan leveranciers	9.510	5.594
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.007	3.721
Overige schulden	1.786	2.152
Overlopende passiva	9.569	9.014
	<u>70.015</u>	<u>46.517</u>
	<u>2.987.026</u>	<u>2.877.946</u>

10.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	126.869	121.437
Opbrengsten servicecontracten	5.541	5.035
Lasten servicecontracten	-/- 5.693	-/- 5.331
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-/- 12.870	-/- 13.277
Lasten onderhoudsactiviteiten	-/- 50.216	-/- 51.567
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 8.264	-/- 7.932
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.367	48.365
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.859	11.120
Verkoopopbrengst kavels	-	153
Toegerekende organisatiekosten	-/- 168	-/- 169
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-/- 8.811	-/- 8.061
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.880	3.043
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 48.496	-/- 37.221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.604	200.122
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.108	162.901
Opbrengsten overige activiteiten	1.538	1.219
Netto resultaat overige activiteiten	1.538	1.219
Overige organisatiekosten	-/- 5.797	-/- 5.914
Leefbaarheid	-/- 3.255	-/- 3.815
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	857	857
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	25	31
Rentebaten interne lening	-	98
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	328	325
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 22.764	-/- 22.458
Saldo financiële baten en lasten	-/- 21.554	-/- 21.147
Resultaat voor belastingen	68.287	184.652
Belastingen	-/- 9.520	-/- 4.123
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	13.148	19.388
Resultaat na belastingen	71.915	199.917

10.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (bedragen x € 1.000)

	2025	2024
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	126.870	121.667
Vergoedingen	6.347	6.227
Overige bedrijfsontvangsten	1.349	992
Renteontvangsten	334	426
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>134.900</i>	<i>129.312</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	15	18
Lonen en salarissen	11.831	10.915
Sociale lasten	2.071	1.877
Pensioenlasten	1.764	1.501
Onderhoudsuitgaven	46.367	47.338
Overige bedrijfsuitgaven	24.292	26.551
Renteuitgaven	20.800	21.190
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	380	374
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.126	1.269
Vennootschapsbelasting	2.364	3.661
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>111.010</i>	<i>114.694</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.890	14.618
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.197	11.991
Verkoopontvangsten grond	-	2
<i>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<i>13.197</i>	<i>11.993</i>
Nieuwbouw huur	29.037	17.297
Verbeteruitgaven	36.133	31.447
Aankoop	-	-
Sloopuitgaven	3.571	3.417
Investeringen overig	417	1.174
Externe kosten bij verkoop	497	396
<i>Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	<i>69.655</i>	<i>53.731</i>

FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	-	5.339
Ontvangsten overig	6.410	807
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>6.410</i>	<i>6.146</i>
Kasstroom uit (des)investeringen	-/- 50.048	-/- 35.592
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	64.700	81.300
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-/- 34.036	-/- 63.861
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.664	17.439
Mutatie liquide middelen	4.506	-/- 3.535
Liquide middelen per 1-1	8.122	11.657
Liquide middelen per 31-12	12.628	8.122

10.4 Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(vóór resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	200.101	192.529
	<u>200.101</u>	<u>192.529</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	-	-
Latente belastingvordering(en)	417	870
	<u>417</u>	<u>870</u>
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	21	22
Gemeenten	11	1
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	125	39
Overige vorderingen	138	86
Overlopende activa	57	48
	<u>352</u>	<u>196</u>
<i>Liquide middelen</i>	-	-
	<u>200.870</u>	<u>193.595</u>

(vóór resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31-12-25	31-12-24
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	68.909	62.204
Overige reserves	122.077	110.202
Dividenduitkering aan DAEB	-/- 6.388	-/- 807
Resultaat boekjaar	13.148	19.388
	<u>197.746</u>	<u>190.987</u>
Vorzieningen		
Overige voorzieningen	65	61
	<u>65</u>	<u>61</u>
Langlopende schulden		
Interne lening DAEB	-	-
	<u>-</u>	<u>0</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	478	284
Belastingen en premies sociale verzekeringen	202	189
Overige schulden	90	109
Overlopende passiva	2.289	1.965
	<u>3.059</u>	<u>2.547</u>
	<u>200.870</u>	<u>193.595</u>

10.5 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	8.478	8.201
Opbrengsten servicecontracten	234	276
Lasten servicecontracten	-/- 305	-/- 280
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-/- 741	-/- 769
Lasten onderhoudsactiviteiten	-/- 2.112	-/- 2.871
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 618	-/- 605
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.936	3.952
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.888	1.417
Verkoopopbrengst kavels	7	563
Toegerekende organisatiekosten	-/- 10	-/- 10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-/- 1.962	-/- 1.300
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	923	670
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 1.552	-/- 1.009
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.906	16.525
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.354	15.516
Opbrengsten overige activiteiten	23	7
Netto resultaat overige activiteiten	23	7
Overige organisatiekosten	-/- 319	-/- 327
Leefbaarheid	-/- 290	-/- 209
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-/- 98
Saldo financiële baten en lasten	-	-/- 98
Resultaat voor belastingen	13.627	19.511
Belastingen	-/- 479	-/- 209
Resultaat uit deelnemingen	-	86

	2025	2024
Resultaat na belastingen	13.148	19.388

10.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (bedragen x € 1.000)

	2025	2024
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	8.458	8.184
Vergoedingen	248	268
Overige bedrijfsontvangsten	22	7
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>8.728</i>	<i>8.459</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	1	1
Lonen en salarissen	625	575
Sociale lasten	109	98
Pensioenlasten	93	79
Onderhoudsuitgaven	1.811	2.408
Overige bedrijfsuitgaven	1.294	1.502
Rente-uitgaven interne lening	-	98
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10	9
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	154	59
Vennootschapsbelasting	124	193
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>4.221</i>	<i>5.022</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.507	3.437
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.806	1.755
Verkoopontvangsten grond	70	132
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.876</i>	<i>1.887</i>
Verbeteruitgaven	938	140
Sloopuitgaven	35	176
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	22	47
<i>Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	<i>995</i>	<i>363</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.881</i>	<i>1.524</i>

	2025	2024
FVA		
Ontvangsten overig	-	1.185
Uitgaven overig	-/- 6.388	-/- 807
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-/- 6.388</i>	<i>378</i>
Kasstroom uit (des)investeringen	-/- 4.507	1.902
(C) Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing interne lening	-	-/- 5.339
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-/- 5.339
Mutatie liquide middelen	-	-
Liquide middelen per 1-1	-	-
Liquide middelen per 31-12	-	-

11. Overige informatie

11.1 Bestuurders en commissarissen

Per ultimo 2025 wordt het bestuur gevormd door twee directeur-bestuurders die benoemd zijn voor bepaalde tijd. Voor het inkomensbeleid voor het bestuur volgt Elkien de aanbevelingen van de Beloningscode VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Voor de honorering van commissarissen volgt de raad de code voor honorering van commissarissen in woningcorporaties, welke geldt vanaf 1 juli 2010 en onderdeel is van de vernieuwde Governance Code Woningcorporaties.

11.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Elkien van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningbouwcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Stichting Elkien is € 225.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder.

11.2.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

(bedragen x € 1)

Gegevens 2025	drs. P.W. van de Weg RA	ir. C. Droste
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01/31-12	01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	202.694	202.696
Beloningen betaalbaar op termijn	27.242	27.242
<i>Subtotaal</i>	<i>229.936</i>	<i>229.938</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000	230.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	229.936	229.938
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

(bedragen x € 1)

Gegevens 2024	drs. P.W. van de Weg RA	ir. C. Droste
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01/31-12	01-06/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	189.251	189.026
Beloningen betaalbaar op termijn	27.535	27.535
<i>Subtotaal</i>	<i>216.786</i>	<i>216.561</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	218.000
Bezoldiging	216.786	216.561

Toezichthoudende topfunctionarissen

(bedragen x € 1)

Gegevens 2025	mr. drs. M.P. Sulter-Zeinstra	J.N.M. Haerkens	J.N.M. Haerkens
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01/31-08	01-09/31-12	01-01/31-08
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.400	9.200	12.267
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.968	11.532	15.312
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.400	9.200	12.267
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

(bedragen x € 1)

Gegevens 2024	mr. drs. M.P. Sulter-Zeinstra	J.N.M. Haerkens
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	26.160	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800

(bedragen x € 1)

Gegevens 2025	drs. E. Hepping	ir. drs. J.C. Lens	drs. ing. H.J. Venema
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12

Bezoldiging			
Bezoldiging	18.400	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.400	18.400	18.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

(bedragen x € 1)

Gegevens 2024	drs. E. Hepping	ir. drs. J.C. Lens	drs. ing. H.J. Venema
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12

Bezoldiging			
Bezoldiging	17.440	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800	21.800

(bedragen x € 1)

Gegevens 2025	drs. A.D. Wajer
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	15-10/31-12

Bezoldiging	
Bezoldiging	3.858
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.915
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	3.858
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

11.2.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

12. Ondertekening

Heerenveen, 6 mei 2026

Stichting Elkien

Bestuur,

drs. P.W. van de Weg RA
Directeur-bestuurder

ir. C. Droste
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen,

J.N.M. Haerkens MIB
Voorzitter

ir. drs. J.C. Lens
Lid

drs. A.D. Wajer
Lid

drs. E. Hepping
Vice-voorzitter

drs. ing. H.J. Venema
Lid



8. Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Elkien is geen specifieke bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het bevorderen van het doel van de stichting. Elkien stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de regio Friesland.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Elkien

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Elkien te Heerenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Elkien op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Elkien zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 53.141.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2.779.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 18.174.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie 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 zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2.657.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 139.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1.212.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Elkien heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Elkien die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Elkie bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurdersmutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de stichting en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

<p>Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie</p>	<p>Onze controleaanpak en observaties</p>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.836.890 wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Elkien.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Elkien waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ als toegelicht op pagina 124 - 129 van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Elkien externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Elkien aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output (1)</p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd.</p>

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlabel belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktgegevens en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Elkien toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.

Controle output (2)

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd.

De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateur is gewaardeerd.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet..

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 166 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Elkie gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.</p> <p>Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Op pagina 169 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 16 maart 2026.</p>
--	---

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, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Elkien vanaf de controle van het boekjaar 2021 en zijn sinds dat boekjaar 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 getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 8 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA