



Jaarverslag & Volkshuisvestelijk verslag 2025

Jaarverslag
Jaarrekening
Overige gegevens

area
Laat wonen leven

Inhoud

Inleiding	4
Leeswijzer	6
Volkshuisvestelijk verslag 2025	8
Beschikbaarheid	10
Betaalbaarheid	18
Duurzaamheid	20
Kwaliteit	26
Leefbaarheid	32
Wonen en zorg	36
De organisatie	38
Verslag van de Raad van Commissarissen	44
Inleiding	45
Besturen en toezicht houden	46
Governance	47
Verslag van gehouden toezicht	48
Verslag vanuit de werkgeversrol	52
Verslag vanuit Klankbordfunctie en adviesrol	54
Samenstelling en functioneren	54
Verslag van de Bewonersraad 2025	58
Verslag van de Ondernemingsraad 2025	60
Financieel jaarverslag 2025	62
Beoordelingskader	63
Financiële kengetallen	64
Financieel resultaat 2025	65
Risicobeheersing, toetsing en risicoprofiel	68
Vooruitblik naar 2026	72
Verklaring van het bestuur	76

Ruimte scheppen om te genieten

Inleiding

In 2025 bleef de maatschappelijke opgave van Area onverminderd groot. De druk op de woningmarkt hield aan, de behoefte aan betaalbare woningen bleef hoog en ook de samenhang tussen wonen, leefbaarheid, zorg en duurzaamheid werd steeds nadrukkelijker zichtbaar. In die context heeft Area zich ook dit jaar ingezet voor goed, betaalbaar en duurzaam wonen voor de mensen die op ons zijn aangewezen. Dat deden wij door te investeren in de beschikbaarheid en kwaliteit van woningen, door samen te werken aan leefbare buurten en door samen met gemeenten en maatschappelijke partners te zoeken naar oplossingen voor opgaven die de volkshuisvesting steeds directer raken.

De omstandigheden waarin wij dat werk uitvoeren, waren ook in 2025 complex. Stijgende bouw- en onderhoudskosten, afhankelijkheden in procedures en uitvoering, druk op de investeringsruimte en ontwikkelingen als netcongestie maakten duidelijk dat de opgaven waarvoor wij staan niet eenvoudiger worden. Tegelijk groeit de urgentie. Voor veel woningzoekenden is een betaalbare woning niet vanzelfsprekend. Ook voor zittende huurders zijn betaalbaarheid, wooncomfort en een prettige leefomgeving van groot belang. Dat vraagt van Area dat wij koersvast blijven, zorgvuldig prioriteren en steeds opnieuw de afweging maken hoe wij onze maatschappelijke middelen zo effectief mogelijk inzetten.

Tegen die achtergrond zijn in 2025 op meerdere fronten concrete stappen gezet. Op het gebied van beschikbaarheid bleef Area werken aan de voortgang van nieuwbouw en gebiedsontwikkeling. Daarnaast is geïnvesteerd in de bestaande voorraad, onder meer door verduurzaming en verbetering van woningen. Ook in de kwaliteit van onze dienstverlening, de aandacht voor leefbaarheid in buurten en de verdere ontwikkeling van wonen en zorg zijn stappen gezet die direct raken aan het dagelijks leven van bewoners.

In 2025 werd opnieuw zichtbaar dat volkshuisvesting meer is dan het beheren en ontwikkelen van woningen. In projecten en samenwerkingen kwam steeds sterker naar voren dat de opgaven van deze tijd vragen om verbinding tussen fysieke investeringen en maatschappelijke meerwaarde. Dat geldt bijvoorbeeld voor de samenhang tussen wonen en zorg, voor de rol van leefbaarheid in buurten en voor de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties. Area wil in die samenwerking een betrouwbare en betrokken partner zijn, met oog voor de lokale gemeenschap en met aandacht voor wat bewoners nodig hebben om prettig en zelfstandig te kunnen wonen.

Daarbij vraagt ook de ontwikkeling van onze eigen organisatie blijvend aandacht. Een corporatie kan haar maatschappelijke opdracht alleen waarmaken als ook de interne basis op orde is. Daarom is in 2025 verder gewerkt aan meer samenhang in sturing, duidelijkere prioriteiten en een manier van werken die meer gericht is op voorspelbaarheid, samenwerking en leren. Niet als doel op zich, maar om bewoners en partners beter te kunnen bedienen en om ook in een complexe omgeving een stabiele en betrouwbare organisatie te blijven.

Dit jaarverslag laat zien hoe Area in 2025 invulling heeft gegeven aan die opdracht. Van betaalbaarheid en beschikbaarheid tot duurzaamheid, kwaliteit, leefbaarheid en wonen en zorg. Wij laten zien welke resultaten zijn bereikt, welke ontwikkelingen ons werk hebben beïnvloed en welke keuzes nodig zijn om ook in de toekomst van betekenis te blijven voor onze bewoners en onze regio. Met vertrouwen in de koers die is ingezet en met realisme over de opgaven die voor ons liggen, werken wij verder aan goed wonen voor de mensen die ons echt nodig hebben.

Veel leesplezier!

Patrick Barské, directeur-bestuurder



Leeswijzer

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop Area in 2025 invulling heeft gegeven aan haar maatschappelijke opdracht. Dit doen we deels ook door de lens van Environment, Social en Governance (ESG). Het verslag biedt inzicht in onze prestaties, keuzes en dilemma's en laat zien hoe wij duurzaamheid, maatschappelijke waarde en goed bestuur steeds nadrukkelijker verbinden aan onze dagelijkse praktijk.

Waarom wij rapporteren over ESG

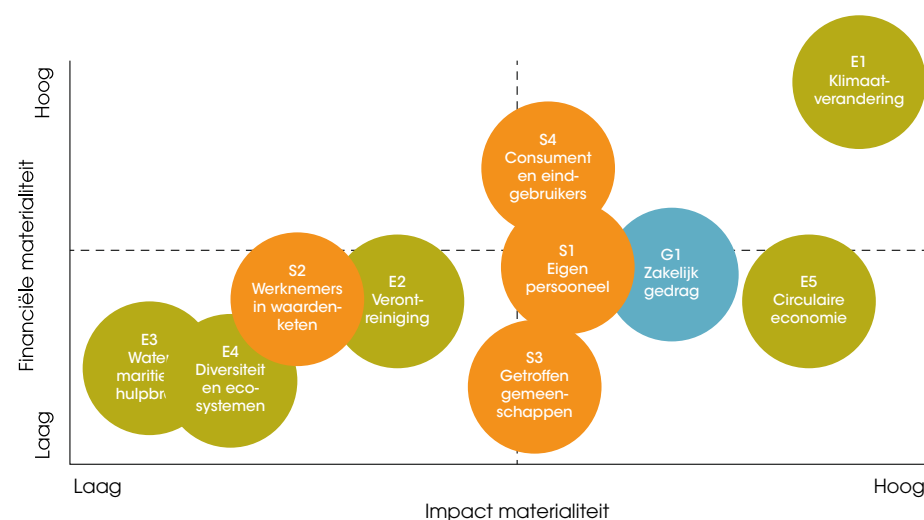
De Europese wetgeving rond duurzaamheidsrapportage (CSRD) is primair gericht op grote ondernemingen en is formeel niet van toepassing op woningcorporaties. Toch kiest Area er bewust voor om een start te maken met rapporteren over ESG thema's. Dit doen wij omdat maatschappelijke organisaties steeds vaker worden aangesproken op hun brede impact: financieel, ecologisch en sociaal.

Rapporteren over ESG helpt ons om:

- gericht te sturen op duurzaamheid en maatschappelijke effecten;
- inzichtelijk te maken waar wij vooruitgang boeken en waar bijsturing nodig is;
- dezelfde taal te spreken als gemeenten, financiers en ketenpartners;
- intern het gesprek te voeren over prioriteiten, risico's en lange termijn keuzes.

Welke ESG-thema's zijn voor Area nu écht relevant?

Area heeft meegewerkt aan een "dubbele materialiteitsanalyse" van De Vernieuwde Stad om te bepalen welke ESG thema's het meest relevant zijn voor Area. Daarbij is gekeken naar zowel de impact van de organisatie op mens en milieu als naar de financiële risico's en kansen voor Area zelf. In dit proces zijn eerst de waardeketen en relevante stakeholders in kaart gebracht, waarna mogelijke impacts, risico's en kansen zijn opgesteld en beoordeeld door interne en externe stakeholders. Deze beoordeling heeft geleid tot een overzicht van materiële duurzaamheidsthema's, onderscheiden naar impact en financiële materialiteit. Deze uitkomsten vormen de basis voor de inhoud en prioritering van het ESG verslag en voor verdere beleidsontwikkeling in de komende jaren:



Wat lees je hier nu over terug?

In dit jaarverslag sluiten wij aan bij de thema's uit ons jaarplan. Die hebben sluiten goed aan bij de belangrijkste relevante ESG thema's voor Area.

- Onze bewoners ("S4 - Consument en eindgebruikers") zijn het hart van ons jaarverslag. In dit hele verslag staat beschreven hoe we ons bezit beschikbaar, bereikbaar en betaalbaar houden voor onze bewoners;
- Onze bewoners samen, vormen de gemeenschappen waarin wij ons werk doen. Ten aanzien van deze "getroffen gemeenschappen" (S3) vertellen we ook wat we hebben bereikt in 2025 (zie p.16);
- Klimaatverandering (E1) en de circulaire economie (E5) komen nadrukkelijk terug in ons hoofdstuk over verduurzaming. We hebben hier zelfs enkele toegespitste trendgrafieken aan toegevoegd (zie p.22);
- Ook thema S1 ("Eigen personeel") geven we een nadrukkelijke plek in ons jaarverslag (zie p.40).
- Thema G1 ("Zakelijk gedrag") wordt in hoofdstuk 4 behandeld.

SDG's

De Sustainable Development Goals (SDG's), zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Ze zijn een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. SDG's zijn in 2015 door de Verenigde Naties vastgesteld als de nieuwe mondiale duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030. Ze worden gepromoot als de wereldwijde doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. En ze zijn goed te relateren aan de thema's 'Environment' en 'Social'.

Area kan niet bijdragen aan alle zeventien doelen. Maar toch kunnen we in meer of mindere mate wel aan onderstaande doelen bijdragen. In ons volkshuisvestelijk verslag koppelen we onze jaarresultaten ook aan de het SDG-doel, waar wij aan bijdragen door middel van het weergeven van een van onderstaande symbolen:



Volkshuis- vestelijk verslag 2025

Area zorgt voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen, speciaal voor mensen met een kleinere portemonnee. Wat ons drijft, is dat we echt iets kunnen betekenen in het leven van onze bewoners. We willen vanuit een toonaangevende rol opkomen voor de bewoners die ons écht nodig hebben.

**Onze missie is:
*Wij werken samen aan betaalbaar
en duurzaam wonen voor mensen
die ons écht nodig hebben.***

Het jaar 2025 stond voor Area nadrukkelijk in het teken van koers houden en gericht toewerken naar de afronding van het huidige koersplan. In dit een-na-laatste uitvoeringsjaar lag de strategische focus op eerder ingezette ambities en het zorgvuldig afronden van lopende programma's. Daarbij was het uitgangspunt om, ondanks een dynamische context en wisselingen in de organisatie, stabiliteit te bieden aan bewoners en partners. Beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en dienstverlening vormden onverminderd de inhoudelijke pijlers, met specifieke aandacht voor het 'in control' brengen en houden van kernprocessen. 2025 was daarmee geen jaar van grote nieuwe koerswijzigingen, maar van verdiepen, consolideren en keuzes maken binnen de bestaande strategische kaders.

Tegelijkertijd had 2025 een duidelijk voorbereidend karakter richting de volgende koersperiode. Naast het realiseren van concrete resultaten werd bewust ruimte gemaakt voor reflectie, duiding en strategische verkenning. De 100-dagenanalyse van de nieuwe directeur-bestuurder, strategische sessies met RvC en MT en het versterken van ritme en regie in de organisatie droegen bij aan een scherp beeld van wat behouden moet blijven én waar bijstelling nodig is. Deze combinatie van afronden en vooruitkijken gaf richting aan het handelen in 2025 en legde een stevig fundament onder de koersontwikkeling na 2026. Zo fungeerde 2025 als een scharnierjaar: afrondend in uitvoering, maar ook richtinggevend voor de strategische keuzes van de toekomst.

Het jaarverslag is ingericht naar zeven thema's uit het herijkte huidige koersplan. Het is vertaald naar lange termijn doelstellingen en uit het jaarplan 2025 naar meetbare jaardoelen. In onderstaande paragrafen geven we per thema inzicht in de realisatie van de benoemde doelstellingen.

Beschikbaarheid

Onze woningvoorraad neemt toe door nieuwbouw en aankoop en neemt af door sloop en verkoop van woningen. In onze portefeuillestrategie beschrijven we de verwachte demografische ontwikkelingen en het aandeel benodigde sociale huurwoningen dat daarbij past. In de landelijke prestatieafspraken zijn aanvullende afspraken gemaakt over de landelijke nieuwbouwopgave. De plannen sluiten uiteraard aan bij de prestatieafspraken die met de gemeenten Meierijstad en Maashorst zijn overeengekomen. In het jaarplan 2025 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

Lange termijn doelstellingen

- In 2030 staan er ruim 600 nieuwe woningen in Maashorst en ruim 600 nieuwe woningen in Meierijstad.
- In 2025 is de kans voor verschillende doelgroepen om een woning te krijgen meer in evenwicht.

Doelen 2025

- We hebben 155 woningen in realisatiefase
- We maken zachte plannen hard voor 2026 en 2027
- We versterken de doorstroming

We hebben 155 woningen in realisatiefase en we maken zachte plannen hard voor 2026 en 2027.

Al vanaf 2023 en zeker ook in 2024 merken we dat de woningmarkt redelijk op slot zit. De realisatiekosten zijn flink gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Deze ontwikkelingen zijn in de resultaten terug te zien; veel nieuwbouw moeten we tegen relatief hoge huren verhuren, anders kunnen we die woningen niet betalen. Tegelijkertijd zien we het woningtekort met name in huurcategorieën 'zeer goedkoop' en 'goedkoop'.

Het aanbod betaalbare sociale huurwoningen is onvoldoende en het aantal actief woningzoekenden neemt toe.

We slagen er maar mondjesmaat in om nieuwbouw toe te voegen. In 2025 hebben we maar 7 woningen opgeleverd (project "Teresiahoeve" in Veghel). In 2026 hebben we meer opleveringen gepland staan, namelijk:

- Kloosterkwartier Moederhuis - Veghel (50 woningen) zijn in februari 2026 opgeleverd.
- Kloosterkwartier Gebouw GH - Veghel (64 woningen) is in mei 2026 opgeleverd.
- Bolst fase 5 - Erp (16 woningen) wordt in juni 2026 opgeleverd.
- Zijtaart Zuid fase A - Zijtaart (14 woningen) worden in juni 2026 opgeleverd
- Bundersehoek -Veghel (19 woningen) is in maart 2026 opgeleverd.
- P&P - Eerde (12 woningen) worden medio 2026 opgeleverd.

De samenstelling van ons verhuurbaar bezit (en de mutaties daarin in 2025) zijn als volgt uit te splitsen:

Bezit uitgesplitst naar wel of niet Dienst van Algemeen Economisch Belang	2024	2025	Gemeente Maashorst	Gemeente Meierijstad
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB	8.303	8.289	5.014	3.275
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB	329	330	188	142
Onzelfstandige woonegelegenheden	162	159	121	38
Totaal woonegelegenheden	8.794	8.778	5.323	3.455
Overig bezit DAEB	26	28	16	12
Overig bezit Niet-DAEB	511	481	333	148
Totaal bezit	9.331	9.287	5.672	3.615

Tabel 1 Totaal bezit per 31-12-2025

Mutaties in bezit	2025	Gemeente Maashorst	Gemeente Meierijstad
Nieuwbouw woningen	7	-	7
Verkopen DAEB *	14	11	3
Verkopen niet-DAEB	1	-	1
Samenvoegingen	2	2	-
Sloop**	28	15	13
Totaal mutatie	38	28	10

Tabel 2 Wijzigingen bezit in 2025

* We voeren een gematigd verkoopbeleid, (mede vanuit prestatieafspraken) gericht op 10 tot 15 DAEB-woningen per jaar.

** In 2025 heeft Area géén woningen gesloopt, het betreft hier garageboxen.



Ontwikkelingen in de gemeente Maashorst

In 2025 hebben we in Maashorst belangrijke stappen gezet in de voorbereiding en verdere ontwikkeling van onze projecten. Daarmee hebben we een stevige basis gelegd voor de komende jaren. Vanaf 2026 gaan we deze inspanningen verzilveren met de start van de realisatie van meerdere projecten, waarna we in 2027 een mooie versnelling zien in het opleveren van woningen.

In 2026 starten we onder andere met de bouw van de projecten Dierenparkje (22) en Niemeskant fase 1 (14) in Volkel, en Violierstraat (36), Pius X (22) en Connect (29) in Uden. Gedurende het jaar volgen nog meer projecten, waardoor we onze bijdrage aan de woningbouw in Maashorst verder vergroten.

Daarnaast zetten we in op het maken van goede afspraken met de gemeente Maashorst, onder andere over de plannen rond Kastanjeweg-Oost in Uden. Tegelijkertijd blijven we actief nieuwe projecten verwerven, zodat we ook op de langere termijn kunnen blijven groeien en ontwikkelen

Gemeente Maashorst	2021	2022	2023	2024	2025
Zelfstandige woonegelegenheden	5.120	5.161	5.180	5.218	5.208
Onzelfstandige woonegelegenheden	128	128	128	124	121
Overig bezit	367	368	368	364	349
Totaal bezit	5.615	5.657	5.676	5.706	5.678

Tabel 3 Ontwikkelingen van ons bezit gemeente Maashorst 2021-2025



Ontwikkelingen in de gemeente Meierijstad

In 2025 hebben we mooie resultaten behaald met de oplevering van het Leefgoed-centrum (Kloosterkwartier) en de Theresiahoeve (7) in Veghel. Tegelijkertijd hebben we een sterke basis gelegd voor verdere groei door meerdere projecten succesvol in uitvoering te brengen, die in 2026 worden opgeleverd.

Het gaat onder andere om deelprojecten binnen Kloosterkwartier in Veghel (114), De Bolst 5 in Erp (16), het P+P-terrein in Eerde (12) en Zijtaart-Zuid fase A (14). Daarnaast starten in 2026 opnieuw diverse projecten met de realisatie, waarmee we onze ontwikkelportefeuille verder versterken.

Ook richten we ons op het maken van heldere en constructieve afspraken met de gemeente Meierijstad, onder andere over de plannen rond het centrumplan in Veghel. Tegelijkertijd blijven we actief nieuwe kansen benutten en projecten acquireren, zodat we ook in de toekomst blijven bouwen aan groei en kwaliteit.

Gemeente Meierijstad	2021	2022	2023	2024	2025
Zelfstandige woonegelegenheden	3.198	3.239	3.270	3.414	3.417
Onzelfstandige woonegelegenheden	38	38	38	38	38
Overig bezit	174	174	174	173	160
Totaal bezit	3.410	3.451	3.482	3.625	3.615

Tabel 4 Ontwikkelingen van ons bezit gemeente Meierijstad 2021-2025

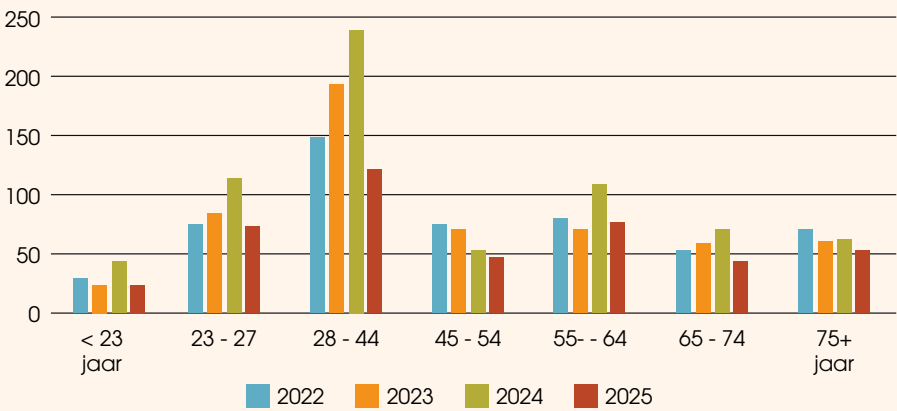
We versterken de doorstroming

In afwachting van een regionaal doorstromingsbeleid, hanteerden we in 2025 onze eigen doorstroomregeling. Het is in 2025 gelukt om 20% meer doorstroming te realiseren van bewoners >55 jaar. Het totaal aantal doorstromingen was 92 en daarvan zijn 53 bewoners boven de 55 jaar (= 26% meer ten opzichte van 2024). In 2026 besteden we meer aandacht aan bewoners en hun kansen bij doorstroming. Dit in combinatie met oplevering van nieuwbouw, moet ertoe leiden dat we ook in 2026 meer doorstroming realiseren.

Slaagkansen voor jongeren

Door de opgeleverde nieuwbouw in 2023 en 2024 die specifiek voor jongeren tot 44 jaar geschikt was, was het percentage toewijzingen aan deze doelgroep hoog. In 2025 hebben we die specifieke nieuwbouw niet en dat heeft effect op het aantal toewijzingen en de verhoudingen tussen de leeftijdscategorie tot 44 jaar en daarboven.

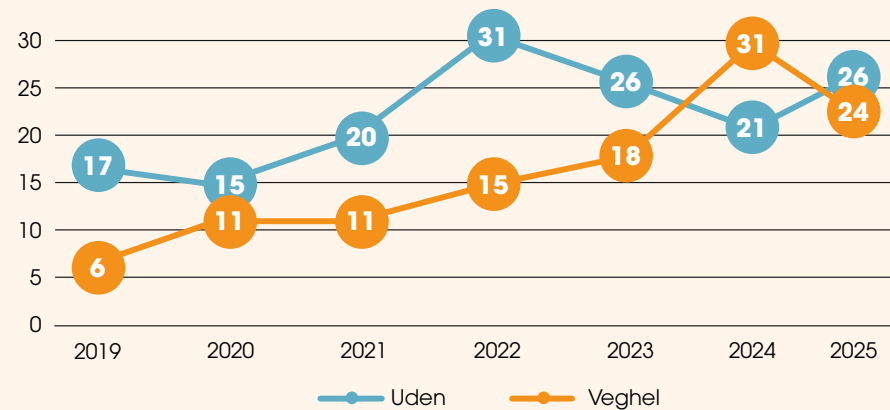
We hebben nog geen specifiek beleid voor toewijzen met voorrang voor mensen tot 44 jaar in vrijkomende woningen en ook nog geen specifiek bezit hiervoor aangewezen en dat beperkt de mogelijkheden om te sturen. In 2026 beoordelen we hoe we beter kunnen sturen op kansen voor jongeren.



Grafiek 1 toewijzingen naar leeftijdsklasse

Toewijzingsmethode	Meierijstad	Maashorst
Inschrijfduur	57%	62%
Loting	10%	10%
Directe verhuur	1%	0%
Bemiddeling	32%	28%
Totaal	100%	100%

Tabel 5 Toewijzingsmethodes in 2025



Grafiek 2 Aantal woningen met gehuiste statushouders



Figuur 1 Werkgebied Thuispoort

Statushouders

In het verslagjaar was de toestroom van statushouders opnieuw groot als gevolg van diverse voortdurende crisissituaties in de wereld. In de gemeente Maashorst hebben we niet altijd kunnen voldoen aan de vraag.

Urgenties

De urgentiecommissie behandelt urgentieaanvragen voor zowel Area als voor Woonmeij. In 2025 zijn 9 dossiers behandeld. Daarvan zijn 3 urgenties toegekend (2024: 3). Medische urgentie wordt toegekend op basis vanuit de afdeling WMO van de gemeentes, daarvan zijn er 4 toegekend in 2025, 3 in Meierijstad en 1 in Maashorst. Door een goede mix en samenwerking met gemeente en netwerkpartners worden mensen in nood geholpen middels Urgentieplus en soms ook plaatsing in de Maatschappelijke Opvang. Onze voor spoedzoekers bestemde modulaire woningen in Uden, Erp en Veghel spelen hier eveneens een grote rol in. Echter zijn de modulaire woningen in Uden alleen bestemd voor alleenstaanden. We zien in het verslagjaar dat spoedzoekende eenoudergezinnen vaak moeilijker aan een woning komen.

Passend toewijzen

Ook in 2025 zijn we in staat geweest binnen de wettelijke normen te blijven op het gebied van passend toewijzen. Van alle huishoudens die wij hebben gehuist met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, hebben wij 96,3% (2023: 97,6%) met een passende huur, verhuurd.

Wij gaan zorgvuldig om met de eisen op dit gebied. In specifieke gevallen kijken we af van de passendheidsregel. Wij kijken goed naar het huisvesten van de juiste doelgroepen op de juiste plek. Dat vereist in een aantal gevallen dat we bewust niet passend toewijzen. Een voorbeeld is zeker het huisvesten van grote gezinnen. Daar conflicteert passend toewijzen met de volkshuisvestelijke richtlijn.

Totale toewijzingen

Acht Noordoost Brabantse woningcorporaties – Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, JOOST, Mooiland, Woonmeij, Woonveste en Zayaz werken sinds mei 2024 samen in een regionaal woonruimtefindsysteem 'Thuispoort'.

Met de komst van Thuispoort is het makkelijker zoeken naar een sociale huurwoning in de regio Noordoost-Brabant. Woningzoekenden vinden nu alle vrijkomende sociale huurwoningen op één plek, waardoor de woningzoekenden zich niet meer hoeven in te schrijven op verschillende website en bij verschillende woningcorporaties en daarmee ruimere keuze hebben.

Net zoals het landelijk beeld uitwijst, neemt de druk op de woningmarkt verder toe. Dat heeft te maken met de toename van de reguliere woningzoekenden, een lagere mutatiegraad (minder vertrekkers) en ook met de toename vanuit bijzondere doelgroepen uit de zorg en door de toestroom van statushouders. We zien dat zelf terug in het aantal actief woningzoekenden.

	2024	2025
Aantal woningzoekenden	223.493	224.228
Actief woningzoekenden	32.845	44.646
Aantal verhuringen Maashorst	390	320
Aantal verhuringen Meierijstad	347	172
Totaal aantal verhuringen	737	492

Tabel 6 Totaal aantal woningzoekenden en verhuringen

ESRS S3 Getroffen Gemeenschappen

ESRS S3 gaat over de effecten van onze activiteiten op de leefomgeving en de gemeenschappen waarin wij actief zijn. Als woningcorporatie zijn wij diep geworteld in wijken en buurten: onze keuzes op het gebied van beheer, onderhoud, renovatie en nieuwbouw raken bewoners, omwonenden en lokale partners direct. Dit vraagt om zorgvuldigheid, dialoog en oog voor zowel positieve als mogelijke negatieve effecten van ons handelen. In dit hoofdstuk

beschrijven we hoe Area omgaat met haar verantwoordelijkheid richting de gemeenschap, hoe wij signalen en belangen van betrokkenen meenemen in besluitvorming en hoe wij bijdragen aan leefbare, veilige en toekomstbestendige wijken. De grafieken hierna geven inzicht in de aard en omvang van onze maatschappelijke impact en laten zien waar we gericht werken aan verbetering.

Huurprijs	2023	2024	2025
Gemiddelde huurprijs (DAEB)	€ 584	€ 617	€ 647
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	58,6%	57,0%	59,9%

Tabel 7 Verhouding huidige huur / maximaal toegestane huur

Huurdersoordeel

Area blijft streven naar een gemiddelde beoordeling van een 8 voor haar dienstverlening. Door continue kleine procesverbeteringen proberen we de waardering van bewoners verder te verhogen.

We zijn tevreden over de behaalde KWH-resultaten en constateren dat onze scores stabiel blijven. Dit geeft aan dat bewoners weten wat ze van ons kunnen verwachten en onze dienstverlening als betrouwbaar ervaren.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Area 2025	Area 2024	Benchmark 2025
Nieuwe huurders	8,0	7,7	7,8
Vertrokken huurders	8,2	7,8	7,4
Reparatie onderhoud	8,6	8,4	8,2
Planmatig onderhoud	7,8	7,3	7,4
Kwaliteit woning	7,0	7,3	7,1
Inzet Area prettige en veilige buurt	6,4	6,4	6,2
Contact met Area	7,2	7,2	7,2

Tabel 8 KWH-scores 2025

In 2025 heeft Area enkele stappen gezet om op meer momenten en gericht de klantwaardering op te halen. Door het inzetten en uitbreiden van KWH onderzoeken krijgen we beter en actueler inzicht in hoe bewoners onze dienstverlening ervaren.

Zo is vorig jaar de KWH onderzoekstegel 'Contact' ingevoerd. Met dit onderzoek vragen we bewoners kort na een contactmoment naar hun ervaringen met onze dienstverlening. Door feedback direct te koppelen aan één concreet moment in het primaire klantproces krijgen we een betrouwbaarder en actueler beeld van wat bewoners ervaren. Daarnaast is een nieuwe vragenlijst BKT (Badkamer, Keuken en Toilet) ontwikkeld voor bewoners die een

vervangingstraject doorlopen. Ook zijn voorbereidingen gestart voor een vernieuwde vragenlijst rondom duurzaamheidsprojecten, zodat we beter weten hoe bewoners het grootschalig onderhoud aan hun woning ervaren.

Onze kernwaarden – hartelijk, uitdagend en verbindend – blijven richtinggevend in onze dienstverlening. Tot slot blijft Area zich inzetten voor een prettige en veilige leefomgeving. We verwachten hierin de komende jaren een positieve groei te realiseren. Dit doen we door een nieuwe aanpak van de afdeling Wonen, waarbij we nog zichtbaarder en pro-actiever aanwezig zullen zijn in de wijk.





Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijke pijler van ons huurbeleid en staat onder druk door de toegenomen totale woonlasten als gevolg van de gestegen energiekosten. Woningen moeten voor onze doelgroepen financieel haalbaar blijven. Daar blijven we voor staan in nauwe relatie met een kwalitatief goede en duurzame woning. Dit betekent dat niet alleen huurlasten voor ons belangrijk zijn, maar juist de woonlasten.

De huurbevriezing is in 2025 niet doorgegaan, gemiddeld zijn de huren in 2025 met 4,5% verhoogd. Er is wel meer bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging dan voorgaande jaren, maar het overgrote deel van de bezwaren is telefonisch door medewerkers afgehandeld. De jaarlijkse huurverhoging moet in evenwicht zijn tussen hetgeen onze huurders kunnen dragen (rekening houdende met regeringsmaatregelen zoals stijging minimumloon) en wat wij kunnen cq. moeten vragen. In het jaarplan 2025 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

Lange termijn doelstellingen

- Ons huurbeleid volgt de inkomensontwikkeling min 0,5%.

Doelen 2025

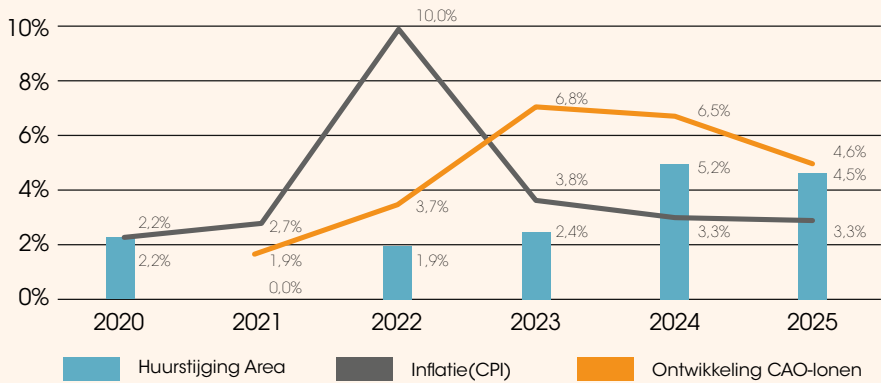
- We voeren de jaarlijkse huurverhoging volgens de landelijke richtlijnen.
- We onderzoeken de potentiële invoering van de "Energieprestatie vergoeding 2.0".

We voeren de jaarlijkse huurverhoging volgens de landelijke richtlijnen De maximale huurverhoging die wij in 2025 mochten vragen van de overheid was 5,0%, met een uitzondering voor de (midden)hoge inkomens. De totale 'huursom' mocht in 2024 maximaal met 4,5% stijgen.

In 2025 hebben we de geboden ruimte gebruikt om voor het merendeel van onze bewoners, een huurverhoging van 4,5% te vragen van onze bewoners. Dit is nodig om onze nieuwbouw- en verduurzamingsambities te kunnen bekostigen op de lange termijn. Deze huurverhoging lag in lijn met de rest van de corporaties in de regio. Voor bewoners met hoge inkomens heeft Area een iets hogere huurverhoging gevraagd. Voor onze 'commerciële' huurcontracten is de huurverhoging 4,1% geweest.

Conform de wettelijke regels komt de berekening van de huursomstijging voor Area over 2024 uit op 4,47%. Als we voor de laatste jaren de huursomstijging van Area afzetten tegen de inflatie (op basis van de consumentenprijsindex, oftewel CPI), dan zien we dat Area over het algemeen (veel) minder huurverhoging vraagt dan dat de prijzen (inflatie) stijgen.

Om de betaalbaarheid van onze woningen goed in het vizier te blijven houden, kijken we naar het aandeel van onze woningen met een huurprijs tot de 'aftoppingsgrenzen' voor de huurtoeslag. Inmiddels heeft zo'n 77% van ons woningbezit een huurprijs-niveau tot maximaal de tweede aftoppingsgrens, zoals weergegeven de tabel hiernaast:



Grafiek 5 Gemiddelde huur(som)stijging en inflatie



We onderzoeken de potentiële invoering van de "Energieprestatie vergoeding 2.0"

De toepassing van EPV 2.0 is onderzocht door een externe partij en hieruit is een advies voortgekomen. Area heeft dit advies opgevolgd en besloten af te zien van de inzet van EPV 2.0 voor de woningvoorraad van Area.

De regeling steunt teveel op de werking van de salderingsregeling die per 1 januari 2027 wordt afgeschaft. De complexiteit van de EPV-regeling, in combinatie met afschaffing salderingsregeling, zorgt voor een groot risico voor instemming van huurders bij verduurzamingsprojecten. Bij nieuwbouw zijn de opbrengsten beperkt en levert het ook extra investeringen op waardoor het rendement beperkt wordt. Op dit moment voldoet geen enkele Area-woning aan de EPV-voorwaarden zonder aanvullende investeringen. Wel beschikt een groot deel van de Area-woningen over PV-panelen waar huurders niet voor betalen. Dat doet ook iets voor de betaalbaarheid, ook als na 1 januari 2027 de salderingsregeling wordt afgeschaft.

Goed Gebruik

We vinden het belangrijk onze huurders beter te informeren over het gebruik van de installaties in hun woning. Als bewoners de installaties goed gebruiken is dat goed voor de woning (geen/minder vocht en schimmel), gezond voor de bewoners (comfortabel) en het bespaart energie (minder kosten/duurzamer).

In 2025 zijn 160 (2024: 85) bezoeken afgelegd bij huurders om het gebruik van de techniek in de woning toe te lichten. De meeste verzoeken hiervoor komen vanuit de nieuwbouw. De behoefte bij mutatiewoningen ligt aanzienlijk lager. Met gerichtere communicatie kunnen we in 2026 mogelijk meer huurders bereiken en stimuleren om deel te nemen. Op dit moment is het effect van deze gesprekken op de verlaging van woonlasten nog niet meetbaar, maar dit blijft een belangrijk aandachtspunt voor verdere optimalisatie. We verwachten nog een sterke toename van het aantal adviesgesprekken naar aanleiding van de nieuwe warmte-installaties die in de flatwijk zijn en worden geplaatst.



	Huurprijs-grens 2025	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kwaliteitskortingsgrens	< € 477,20	7,0%	6,9%	7,0%	9,1%	8,1%	7,5%
1e aftoppingsgrens	< € 682,96	51,7%	51,8%	52,1%	63,9%	59,9%	57,6%
2e aftoppingsgrens	< € 731,93	19,2%	19,1%	18,5%	9,6%	9,2%	11,9%
Totaal tot aftoppingsgrens		77,9%	77,8%	77,6%	82,6%	77,2%	77,0%
DAEB-grens	< € 900,07	17,1%	17,3%	17,5%	13,7%	19,8%	18,2%
Niet-DAEB	> € 900,07	5,0%	4,9%	4,9%	3,7%	3,0%	4,9%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 9 Ontwikkeling huurprijsopbouw zelfstandige woningen

Duurzaamheid



Duurzaamheid is een belangrijk kwaliteitsaspect van onze woningen. Het draagt bij aan een gezonde leefomgeving (terugdringen CO₂ uitstoot), vermindert de totale woonlasten van de bewoners en draagt zo bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

De verduurzaming van onze bestaande woningen doen we vooral via ons CO₂ Koersplan. Vanuit dit CO₂ Koersplan zetten we in op beperking van de warmtebehoefte door het uitvoeren van zogenoemde 'no regret maatregelen' aan de schil van de woning. Vanuit het 'CO₂ Koersplan' bepalen we maatregelen per 'archetype' om de warmtebehoefte te laten voldoen aan de 'Standaard Isolatieprestatie'. Daarnaast maken we bewust de keuze tussen 'alles in 1 keer' of dat het verduurzamen van de installatie (bijvoorbeeld van CV-ketel naar warmtepomp) op een later moment wordt meegenomen.

Om ook de materialentransitie te stimuleren hanteren we hier het monitoren van de BCI (BouwCirculariteitsIndex) bij verduurzaming en bij Nieuwbouw. Als het om nieuwbouw of onderhoud gaat, geven we aandacht aan zowel circulariteit als biobased bouwen. Hierin maken we bewuste keuzes. Mooi wapenfeit is dat we in 2025 een nieuw duurzaamheidsbeleid hebben vastgesteld binnen Area.

In het jaarplan 2025 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

Lange termijn doelstellingen

- In 2045 zijn al onze woningen energieneutraal.
- In 2030 passen we bij onderhoud en renovatie 30% hergebruikte materialen toe.
- In 2030 passen we in de nieuwbouw minimaal 30% biobased materialen toe.

Doelen 2025

- CO₂ Koersplan uitvoeren: realiseren van 225 verduurzaamde woningen.
- EFG-labels uiffaseren: realiseren van het verbeteren van E/F/G-labels voor 200 te verduurzamen woningen.



CO₂ Koersplan uitvoeren: realiseren van 225 verduurzaamde woningen

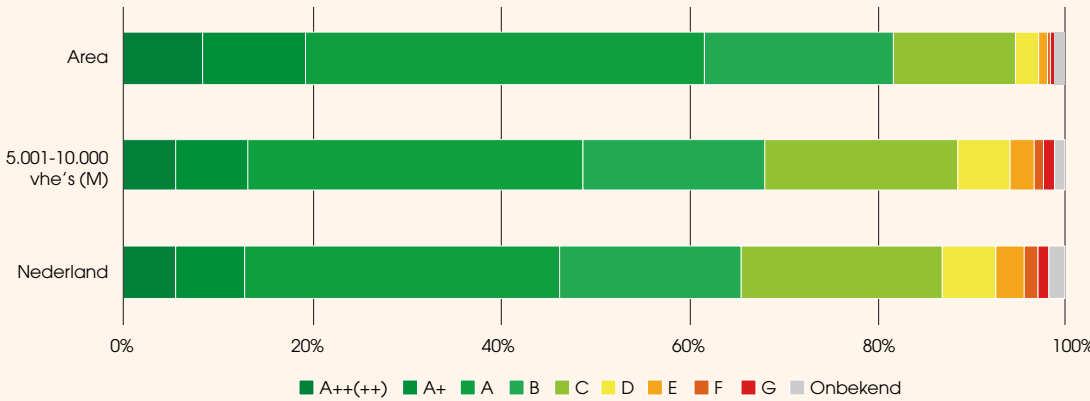
Door renovatie verbeteren we de kwaliteit en het comfort van onze woningen. In 2025 zijn in totaal 194 woningen energetisch verbeterd, namelijk 144 flatwoningen in de Flatwijk in Uden en 50 woningen aan de Rode Akker in Uden. Hierbij hebben we de

energetische kwaliteit verbeterd en het toekomstig planmatig onderhoud meteen projectmatig uitgevoerd.

In 2026 verwachten we in de Flatwijk nog eens 96 gasloze flatwoningen op te kunnen leveren met een verbeterd energielabel.

Energielabel	Maashorst	Meerijstad	Totaal 2025	Totaal 2024
A++(++)	405	276	681	579
A+	213	358	571	484
A	2.081	1.683	3.764	3.640
B	1.260	6558	1.918	1.773
C	715	353	1.068	903
D	354	25	379	471
E	97	28	125	147
F	52	6	58	67
G	12	16	28	30
onbekend / verlopen	19	14	33	538
Totaal	5.208	3.417	8.625	8.632

Tabel 10 Verdeling energielabels zelfstandige woonegelegenheden



Figuur 2 Verdeling energielabels Area in vergelijking met de benchmark

Gerichte afbouw van E-, F- en G labels

Energie labels geven beperkt inzicht in het daadwerkelijke gasverbruik, maar vormen wel een indicator voor het primair fossiel brandstofverbruik. Area monitort de energie labels al jaren en heeft deze structureel gebruikt voor sturing. In de afgelopen periode is daarom versneld ingezet op de verduurzaming van woningen met E-, F- en G-labels. In 2024 zijn hiervoor twee aannemers geselecteerd die deze woningen via de 'Boemeltrein' gericht aanpakken. In 2025 is gestart met de uitvoering van de eerste vier complexen (52 woningen). De oplevering stond gepland voor april 2026. Deze projecten zijn anders aangevlogen dan de reguliere verduurzamingsaanpak; er is bewust geen sociaal projectleider ingezet. Dit heeft ertoe

geleid dat bij één project geen 70% instemming is behaald. In december 2025 is het proces aangepast en wordt een externe sociaal projectleider betrokken. Voor 2026 staan vier projecten in voorbereiding, waarvan een deel doorloopt in 2027.

Daarnaast zijn er woningen met een slecht label waarbij bewoners tijdens eerdere renovaties niet hebben meegewerkt. Deze woningen worden individueel benaderd met als doel minimaal label D te realiseren.

In bovenstaande tabel staat de ontwikkeling van de energielabels ten opzichte van vorig jaar. Een deel van de woningen beschikt nog over een verouderd energielabel; waar nodig is hiervoor gewerkt met een pre-label.



Energetische prestaties woningvoorraad

De “isolatieprestatie” meet de gemiddelde afstand van de netto warmtebehoefte ten opzichte van de landelijk vastgestelde isolatiedoelstelling (de Standaard). De netto warmtebehoefte is een maatstaf voor het algehele isolatieniveau van de woning. De Standaard geeft de maximale netto warmtebehoefte voor woningen. Het niveau van de Standaard wordt op woningniveau bepaald en is afhankelijk van het type woning, de bouwperiode en de compactheid. Bij vooroorlogse woningen is de Standaard minder strikt (hoger) dan bij naoorlogse woningen, omdat de mogelijkheden voor isoleren beperkter zijn. Bijvoorbeeld door het ontbreken van een spouwmuur.

Prestatieveld Duurzaamheid	Area 2025	Benchmark	Area 2024
Afstand tot De Standaard in kWh/m²	24,9	33,3	26,5
Primair fossiel Energieverbruik in kWh/m²	147,8	171,7	154,3
CO ₂ uitstoot over gasverbruik in kg CO ₂ /m²	13,6	15,0	15,4

Tabel 11 Resultaat duurzaamheid Area ten opzichte van Aedes benchmark 2025

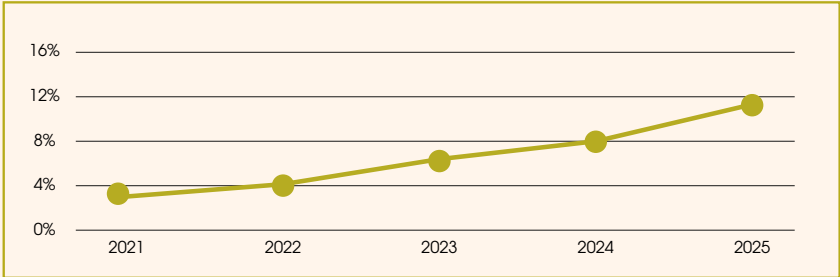
En hoe minder compact een woning is, hoe hoger het niveau van de Standaard. De compactheid gaat over de verhouding tussen dak- en geveloppervlak (verliesoppervlak) ten opzichte van het vloeroppervlak van de woning. Zo ligt het niveau van de Standaard bij een hoekwoning gemiddeld genomen hoger dan bij een rijtjeswoning. Onderstaande tabel laat diverse energetische prestaties van Area zien ten opzichte van de meest recente Aedes Benchmark (najaar 2025):

ESRS E1
Klimaatverandering

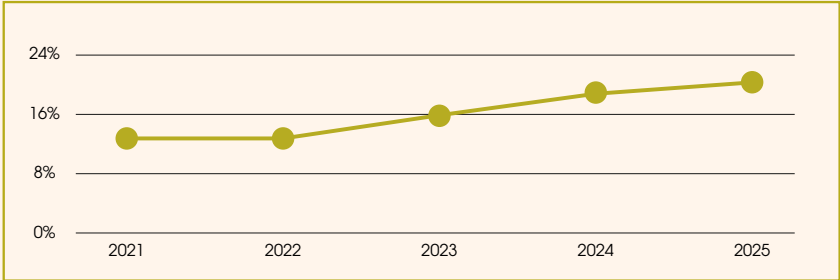
ESRS E1 richt zich op de manier waarop Area bijdraagt aan het beperken van klimaatverandering en zich voorbereidt op de gevolgen ervan. Voor een woningcorporatie raakt dit direct aan onze kerntaak: het beheren en ontwikkelen van een woningvoorraad die nu én in de toekomst betaalbaar, comfortabel en duurzaam is. Klimaatverandering vertaalt zich voor Area in concrete keuzes over energiegebruik, CO₂ uitstoot, verduurzaming van bestaande woningen en toekomstbestendige nieuwbouw. In ons duurzaamheidsbeleid en onze processen ten aanzien van verduurzaming

en nieuwbouw, hebben we nadrukkelijk aandacht voor de subthema’s klimaatverandering en circulaire economie uit de ESRS.

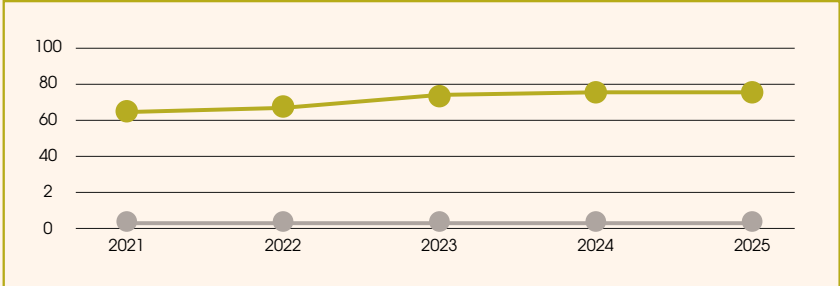
In dit hoofdstuk laten we zien hoe wij sturen op het terugdringen van onze klimaat-impact, hoe dit is verankerd in beleid en uitvoering en welke voortgang we boeken richting onze lange termijndoelen. Naast hetgeen in het hoofdstuk over Duurzaamheid al is geschreven, geven de grafieken hierna nader inzicht in onze prestaties en laten zien waar we staan, waar we verbeteren en waar verdere inspanning nodig blijft.



Grafiek 6 Percentage gasloos



Grafiek 7 Percentage bezit dat voldoet aan de Standaard



Grafiek 8 Percentage zonnepanelen wooneenheden



Gemeenten

We zijn ons ervan bewust dat de verduurzamingsopgave complex is en veel vraagt van gemeenten, bewoners, maar ook van ons als woningcorporatie. We hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te kunnen halen. In de herziene Nationale Prestatie Afspraken (NPA) wordt opnieuw verwezen naar het grote belang van de samenwerking. Ook het betrekken van netbeheerders op het gebied van duurzaamheid en voornamelijk de onderwerpen netcongestie, gemeentelijke uitvoeringsplannen en kennisdeling komen hierin weer naar voren. De meerjarenafspraken (tot en met 2030) met de gemeenten liggen in het verlengde van deze NPA-doelstellingen. Hiermee geven we ook een vervolg aan de uitwerking en uitvoering op gemeentelijk niveau. Daarnaast sluiten deze afspraken naadloos aan op ons CO₂ Koersplan.

In 2025 is er in samenwerking met de gemeente veel aandacht geweest voor:

1. Energietransitie

- Ontwikkeling warmtetransitievisie;
- Ontwikkeling warmtenetten;
- Gemeentelijk energiebedrijf Meierijstad;
- De planning van de wijkuitvoeringsplannen

2. Materialentransitie

- Themabijeenkomst biobased bouwen Maashorst;
- Regiodeal 'Veur Mekoar' regio Noord-Oost brabant waar beide gemeenten en Area bij aan zijn gesloten. En doorlopende kennisdeling met elkaar.

Biodiversiteit en Klimaatadaptatie

In gemeente Maashorst hebben we uitvoering gegeven aan de samenwerking zoals afgesproken binnen het Hitteplan. In 2026 wordt dit plan in de gemeente Meierijstad opgesteld. Daarnaast werken we actief samen in de ontwikkelingen van de Soorten Management Plannen zodat we hiervan in 2026 voor de eerste keer gebruik van gaan maken. Deze acties passen in de meerjarige samenwerkingsafspraken welke Area met beide gemeente heeft gesloten.



Kwaliteit

Onze bewoners moeten veilig kunnen wonen en leven in een schone en complete omgeving. De kwaliteit van onze woningen en de huurderstevredenheid zijn dan ook de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma.

Om de kwaliteit van de woningen te verbeteren, willen we het aantal woningen met een E-, F- of G- energielabel verminderen. Daarnaast zetten we in op een concrete stap voorwaarts in de tevredenheid over onze dienstverlening richting een 8: elke proces onder de 8 dient een verbetering te laten zien. Aandachtspunt is hierbij vooral het verhuisproces.

Lange termijn doelstellingen

- In 2030 is de kwaliteit van onze woningen op peil met de duurzaamheidsambitie.
- In 2025 waarderen bewoners ons werk met een 8.

Doelen 2025

- Onderhoudskosten op de Aedes-benchmark (planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en BKT's laten qua kosten 10 % aantoonbare verbetering zien t.o.v. de Aedes-benchmark).
- Klachten verminderen: Het aantal klachten die bij de afdeling Dienstverlening binnenkomen en de daaruit voortvloeiende taken is met 20% verminderd t.o.v. 2024.

	Begroting 2025	Realisatie 2025	Verschil t.o.v. begroting	Realisatie 2024
Dagelijks onderhoud				
Reparatieonderhoud	2.475.000	2.435.000	98%	2.417.000
Mutatieonderhoud	664.000	701.000	106%	644.000
Subtotaal	3.139.000	3.136.000	100%	3.061.000
Planmatig onderhoud	11.726.000	7.222.000	62%	6.992.000
Niet planmatig onderhoud	1.650.000	1.555.000	94%	2.173.000
Vraaggestuurd onderhoud	3.073.000	3.792.000	123%	4.299.000
Reservering onderhoud VvE	206.000	280.000	136%	258.000
Planmatig onderhoud vanuit renovatie	1.499.000	2.480.000	165%	2.494.000
Subtotaal	18.154.000	15.329.000	84%	16.216.000
Totale onderhoudskosten	21.293.000	18.465.000	87%	19.277.000

Tabel 12 Onderhoudskosten 2025

Reparatie onderhoud

In 2025 zijn er ruim 21.045 reparaties uitgevoerd. Bijna 80% is uitgevoerd door de eigen servicedienst. Met het uitvoeren van de reparaties door de eigen servicedienst is 14% uitgevoerd met hergebruikte materialen of hersteld met bestaande onderdelen. De huurderstevredenheid over de reparaties is al langere tijd stabiel ruim boven de 8. Dit cijfer wordt voor bijna 90% behaald door onze eigen servicedienst. De bewoner weet in het geval van uitvoering door onze eigen collega's direct bij het melden van een reparatieverzoek waar hij of zij aan toe is. De reparatie wordt direct ingepland voor uitvoering. De kwaliteit van de allround monteurs is goed en we krijgen veel complimenten van bewoners over de kwaliteit van afronding, de netheid en de behulpzaamheid.

Mutatie onderhoud

Het mutatiebudget is in 2025 net niet binnen de norm gebleven. Maar de overschrijding is veel kleiner dan voorgaande jaren. Dit positieve resultaat komt doordat we het budget effectief hebben ingezet en duidelijker vastgelegd hebben welke kosten voor rekening van de huurder zijn en welke niet, waardoor minder onduidelijkheid ontstaat tijdens de uitvoering. Dit zorgt niet alleen voor minder ongewenste bijboekingen, maar draagt ook bij aan een strakke en voorspelbare budgetbewaking.



Onderhoudskosten op de Aedes-benchmark (planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en BKT's laten qua kosten 10 % aantoonbare verbetering zien t.o.v. de Aedes-benchmark).

Het beleid van Area is gericht op het optimaliseren van de kwaliteit van de woningen binnen financiële kaders. Wij hechten er belang aan om onze woningen zodanig te onderhouden dat deze ook in de toekomst aantrekkelijk blijven voor de verhuur. In Nederland is hiervoor de NEN-conditiescore ontwikkeld, waarbij een schaal bestaat tussen 1 en 6 (1 is nieuwbouwniveau en 6 is sloopniveau).

Bij Area varieert de score van haar bezit tussen 1 en 3. Deze meting per complex wordt om de drie jaar gehouden. We maken een verschil in de complexen die binnen 3 jaar op de planning staan van ons CO2 koersplan.

Deze worden grondig bekeken waarbij 100% van de woningen wordt beoordeeld. Zo krijgen we een goed beeld van de conditiescores van onze complexen.

De onderhoudskosten laten per categorie een verschillend verloop in realisatie zien, zie tabel 12.

Qua dagelijks onderhoud presteert Area goed in lijn met de begroting. Voor niet-dagelijks onderhoud is dat een ander verhaal. Op het gebied van planmatig onderhoud heeft Area in 2025 last gehad van te weinig capaciteit om de geplande onderhoudswerkzaamheden ook echt in opdracht te zetten. Daarentegen zien we ook een overbesteding bij vraag gestuurd onderhoud (door meer asbestproblematiek die we aanpakken) en planmatig onderhoud bij renovatiewerkzaamheden (doordat we meer tempo maken bij bepaalde renovaties).



Planmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud is sprake van een lagere realisatie dan begroot. Waar we ruim € 9 miljoen hadden begroot om uit te geven volgens onze begroting 2025, is er slechts voor € 6 miljoen gerealiseerd. Dit is met name het gevolg van onderstaande oorzaken;

- In de begroting 2025 is € 2,3 miljoen begroot voor het vervangen van asbest BKT. Het project is langzaam op gang gekomen en er is uiteindelijk € 900.000 uitgegeven.
- Bij ons gevelonderhoud en schilderwerk zijn diverse complexen niet uitgevoerd die wél waren begroot. In de actualisatie van ons CO2-Koersplan kwam naar boven dat deze complexen op korte termijn in aanmerking komen voor verduurzaming, dus combineren we gevelonderhoud en schilderwerk met deze verduurzamingsingreep.
- Voor 2025 was een bedrag begroot van € 330.000 om diverse componenten te vervangen van warmtepompen, maar Area was eind 2025 bezig met een aanbesteding van de binnenklimaat installaties. Daarom hebben we vervangingen van componenten uitgesteld en willen we deze onderbrengen bij de nieuwe contractpartner.
- Door capaciteit problemen is er een liftvervanging van € 110.000 doorgeschoven naar 2026.

	Keuken asbest	Keuken regulier	Badkamer asbest	Badkamer regulier	Wc asbest	Wc regulier
2024	Niet bekend	232	Niet bekend	222	Niet bekend	170
2025	17	185	68	206	66	148

Tabel 13 Aantal uitgevoerde BKT's

- Tot slot hebben we eind 2025 nog voor circa € 600.000 uitstaan in opdrachten, maar die waren nog niet uitgevoerd en gefactureerd voor het eind van het boekjaar.

Niet planmatig onderhoud

De uitgaven op het niet planmatig onderhoud is dit jaar binnen de begroting gebleven. Dat is een significante verbetering ten opzichte van 2024, waar we 28% overschrijding realiseerden. De uitgaven zijn vooral gerelateerd aan nagekomen werkzaamheden bij mutaties als gevolg van eerdere renovaties.

Vraag gestuurd onderhoud

In 2025 zijn er ten opzichte van 2024 minder keukens en reguliere badkamers en toiletten vervangen. Echter, is het proces voor het vervangen van asbesthoudende BKT's losgetrokken van het reguliere traject en apart georganiseerd. Daardoor zien we dat het totaal aantal BKT's (badkamers, keukens, toiletten) dat vervangen is in 2025 alsnog hoger ligt dan in 2024. Dit verschil is te verklaren doordat de asbest BKT's qua planning achterlopen op het reguliere proces en er daarom een aparte aanpak voor is ontwikkeld. Zo houden we grip op de voortgang en kunnen we gericht sturen op asbestvervanging, wat in de cijfers duidelijk terugkomt.

Reservering onderhoud VvE's

Op basis van besluiten in de ledenvergaderingen van de Verenigingen van Eigenaren waar Area ook bezit heeft, wordt de bijdrage van alle eigenaren vastgesteld. Area heeft het beheer van haar VvE's uitbesteed aan meerdere VVE Beheerders. In 2025 is gestart met de herstructurering van de VVE's, omdat we te veel verschillende contracten en uitgangspunten hebben binnen onze totale VvE-portefeuille.

Klachten verminderen: Het aantal klachten die bij de afdeling Dienstverlening binnenkomen en de daaruit voortvloeiende taken is met 20% verminderd t.o.v. 2024.

Area streeft naar het continu verbeteren van haar processen. Meldingen waarin ontevredenheid over onze dienstverlening wordt geuit, registeren wij als een klacht. In 2025 nam Area 422 klachten in behandeling. (2024: 443, 2023: 475, 2022: 480)

Klachten	2024	2025
Klachten over onze algemene dienstverlening	97	140
Klachten over dagelijks onderhoud	72	66
Klachten over aannemers of leveranciers	66	62
Klachten over leefbaarheid en overlast	36	33
Klachten over contractonderhoud	36	22
Klachten over vastgoedontwikkeling	26	22
Klachten over stook- en servicekosten	8	19
Klachten over medewerkers Area	30	18
Klachten over verhuur	38	16
Klachten over badkamers/keukens/toiletten	9	12
Klachten van niet-huurders (woningzoekenden/kopers)	17	11
Klachten met financiële achtergrond	8	1
Totaal	443	422

Tabel 14 Overzicht klachten Area

Resultaten vanuit de aanvraag door KWH (kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties) worden ook geregistreerd onder Klacht Algemene dienstverlening als er voor één van de onderdelen een score onder de 6 wordt gegeven door de bewoner.

Ten opzichte van 2024 is dit een lichte daling in aantallen (2024: 443).

Samen met een multidisciplinair team, proberen wij deze klachten binnen 2 werkdagen op te pakken en een terugkoppeling te geven aan de melder. Ook achterhalen we waar de klacht vandaan komt en hoe we deze in de toekomst kunnen voorkomen. Ons motto is dan ook 'klachten zijn kansen'.

Regionale Klachtenadviescommissie

In 2025 zijn er 13 meldingen gedaan bij de Regionale Klachtenadviescommissie door bewoners, waarvan 2 meldingen daadwerkelijk tot een zitting zijn gekomen. Van deze meldingen is er één klacht uiteindelijk deels gegrond verklaard.



Bewonersgericht werken: de beleving van bewoners als vertrekpunt

Area vindt het belangrijk om te weten hoe bewoners onze dienstverlening ervaren. Niet alleen achteraf, door ervaringen te meten met bijvoorbeeld KWH, maar juist ook vooraf. We willen begrijpen wat bewoners belangrijk vinden, welke ideeën zij hebben en waar zij tegenaan lopen. Deze inzichten gebruiken we bewust bij onze procesverbeteringen en besluitvorming.

In 2025 zijn we daarom gestart met de Schatkamer: een online bewonerspanel dat inmiddels bestaat uit ruim 300 betrokken bewoners. Via de Schatkamer hebben we zes nieuwsbrieven en vragenlijsten verstuurd om meningen en ideeën op te halen, onder andere over het leefbaarheidsinitiatief 'Voor elkaar'. De betrokkenheid is goed: vragenlijsten worden ingevuld met een respons van 30 tot 40%. Daarnaast zijn er twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd, met als thema's 'Online communicatie' en 'Duurzaam wonen'. Deze bijeenkomsten worden gemiddeld door 35 bewoners bezocht.

We hebben bewoners uit de Schatkamer ook gevraagd om hun talenten in te zetten

binnen diverse werkgroepen, zoals een werkgroep communicatie. In deze werkgroep beoordelen bewoners bijvoorbeeld brieven die wij versturen: zijn ze goed leesbaar en bevatten ze niet te veel lastige begrippen? Zo benutten we niet alleen meningen, maar ook de kennis en ervaring van bewoners.

De Schatkamer is ontstaan vanuit een van de sprints van de Gangmakers: een werkwijze waarbij collega's uit verschillende afdelingen in korte tijd samenwerken aan concrete resultaten die bijdragen aan ons dienstverleningsbeleid. Vanuit deze aanpak zijn ook andere initiatieven ontstaan, zoals 'Thuis op de koffie', waarbij collega's bewoners thuis bezochten om met hen in gesprek te gaan over hun woning en woonomgeving.

Een ander resultaat in 2025 was de aandacht voor het intern écht eigen maken van onze bewonersbeloften. Eén van die beloften is: 'jouw woonplezier is ons vertrekpunt'. We willen dat dit geen losse leus is, maar iets waar medewerkers van Area achter staan en samen invulling aan geven. Dat vraagt dat we vertrekken vanuit de belevingswereld van onze bewoners, ons inleven in hun situatie en daar ons handelen op afstemmen.



Leefbaarheid

We zien een belangrijk rol voor Area op het gebied van leefbaarheid in de wijken waar wij woningen hebben. Leefbare wijken, waar je je veilig voelt, dragen bij aan je woongeluk. Door ons maatwerk en onze persoonlijke benadering zetten we in op de kracht van iedereen die meehelpt om die wijk beter te maken.

Het cijfermatig uitdrukken van de leefbaarheid is lastig, derhalve stuurt Area actief op de tevredenheid van bewoners over hun wijk, hier sluit Area aan bij de werkwijze van beide gemeenten waarin ze opereert. Deze keuze heeft als gevolg dat de gegevens gaan over zowel koop- als huurwoningen (en wijken). Om de twee jaar organiseert Area, via KWH, een huurderstevredenheid onderzoek.

Leefbaarheid in de wijk wordt naast Area ook door diverse samenwerkingsverbanden beïnvloed en vorm gegeven. We committeren ons aan de gezamenlijke doelen en lichten de effectiviteit en resultaten van de verschillende samenwerkingsverbanden toe.

Lange termijn doelstellingen

- Onze wijken zijn schoon, veilig en toegankelijk met ruimte om elkaar te ontmoeten.

Doelen 2025

- Wijkmeesterschap 2.0: We hebben de vernieuwde werkwijze “wijkgericht werken” ontwikkeld en geïmplementeerd.
- Leefbaarheidsplan nieuwe stijl

Prestatieveld Huurdersoordeel	Area 2025	Area 2024	Benchmark 2025
Veilig	7,5	7,6	7,7
Overlast	6,6	7,2	7,3
Schoon	6,5	6,8	6,8

Tabel 15 KWH-resultaten op onderdeel Leefbaarheid

Leefbaarheidsplan nieuwe stijl

De evaluatie van de realisatie van het leefbaarheidsplan levert een positief beeld op. We hebben een grote stap gezet in het herijken van het proces en het registreren en volgen van meldingen. Dat levert een beter inzicht en overzicht op. We starten vanaf 0 en bouwen aan de hand van een goede registratie sturingsinformatie op in het Area Informatie Portaal. In de weekstart nemen proceseigenaren de resultaten door en letten ze op werkvoorraad en goed registreren.

Daarnaast is er ook een knip gemaakt in taken en verantwoordelijkheden van wijk-beheer ten opzichte van leefbaarheid waardoor wijkbeheer met focus de wijk in gaat gericht op ontmoeting met de bewoners en vooral ook het vinden van talenten die de buurt versterken. Dit doen we altijd samen met anderen en met onze ontmoetingsbus. In 2025 zijn we zeker 26 keer op pad geweest met de bus.

Leefbaarheid Meierijstad

Wat betreft de leefbaarheid in Meierijstad hebben Area Wonen en Woonmeij in 2025 opnieuw aandacht gevraagd bij de gemeente voor een betere samenwerking rondom de aanpak van woonfraude en woonoverlast. Ondanks de prestatie-afspraken die hierover begin 2025 was gemaakt, bleek in de praktijk dat binnen de gemeente onvoldoende capaciteit

beschikbaar was door ziekte-uitval en doordat niet duidelijk was waar de verantwoordelijkheid voor deze onderwerpen was belegd. In 2025 hebben wij dit daarom opnieuw onder de aandacht gebracht. Eind 2025 werd duidelijk welke ambtenaren dit samen met ons gaan oppakken. Voor 2026 zijn werkgroep-afspraken gemaakt om te komen tot een convenant woonoverlast en een apart convenant woonfraude.

In 2025 is de gemeente tevens gestart met het uitzetten van de nieuwe Leefbaarheidsmonitor Meierijstad. De resultaten hiervan worden in 2026 verwacht. Deze monitor wordt eens per drie jaar uitgevoerd en vormt de basis voor het bepalen van prioriteitswijken binnen de gemeente. In 2025 voerden we een gerichte wijkaanpak uit in Veghel-Zuid, naar aanleiding van de scores uit een eerder onderzoek. Of deze wijk ook in de toekomst als prioriteitswijk wordt aangemerkt, zal blijken uit de nieuwe monitor.

De samenwerking met het Team Outreachende- en Crisiszorg Meierijstad (TOM) verliep in 2025 goed en droeg bij aan een gezamenlijke aanpak bij complexe sociale situaties in de wijken.



Wijkmeesterschap 2.0: We hebben de vernieuwde werkwijze “wijkgericht werken” ontwikkeld en geïmplementeerd.

In 2025 zijn we gestart met de inzet van ervaringsdeskundigheid. Een ervaringswerker kijkt, loopt en werkt een dag in de week mee met de wijkbeheerders. Hij maakt contact met bewoners die zich afgewend hebben van de maatschappij en hij leert wijkbeheerders om echt contact te maken, te luisteren en vertrouwen op te bouwen. Op deze manier werken we aan een echte duurzame relatie met bewoners, leren we hen beter kennen en kunnen we samen bouwen aan fijne wijken om te wonen. De ‘knip’ in taken en verantwoordelijkheden tussen medewerkers leefbaarheid en wijkbeheerders hebben we gemaakt zodat ook in de werkverdeling duidelijk is wie waarvoor ingezet wordt.

Klanttevredenheid over leefbaarheid

Vanaf 2023 doet onderzoeksbureau KWH ook aanvullend huurdersonderzoek naar leefbaarheid op het gebied van ‘veiligheid van de buurt’, ‘ervaren van overlast’, ‘netheid van de buurt’ en ‘inzet van de corporatie voor een prettige buurt’.

Area presteert iets slechter dan de benchmark. Samen werken aan leefbare wijken en buurten vraagt tijd en langdurige inzet. Verbeteringen in het leefbaarheidsgevoel worden vaak pas na lange tijd ervaren door bewoners. In 2026 is gestart met een traject om te komen tot een nieuw Koersplan, waarbij leefbaarheid ook nadrukkelijke aandacht krijgt.



LeefGoed Veghel

Het afgelopen jaar stond LeefGoed Veghel in het teken van verdere groei, samenwerking en inclusie. Samen met de nieuwe coördinator van LeefGoed is gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het LeefGoedcentrum in de kapel. Ook is verder gebouwd aan de gezamenlijke aanpak binnen de samenwerkwijze LeefGoed en aan de ontwikkeling van de app Mijn Buurtje.

Een bijzonder moment in 2025 was het bezoek van koninging Maxima aan LeefGoed. Daarnaast zijn aan het eind van 2025 de werkzaamheden in het Moederhuis en de LeefGoed-kapel afgerond. Eind 2025 zijn onze collega's van Area-locatie Stadhuisplein, verhuisd naar de nieuwe LeefGoed-kapel. De verschillende werkgroepen, elk met een eigen thematische focus, hebben in het afgelopen jaar nieuwe concepten ontwikkeld en bestaande initiatieven verder uitgewerkt voor zowel het Ontmoetingscentrum als het toekomstige LeefGoedcentrum. Ook is het gesprek gestart om te komen tot een nieuwe organisatiestructuur voor de toekomst van Leefgoed en de uitrol van het Leefgoedconcept naar andere wijken en kernen van Meierijstad.

Leefbaarheid Maashorst

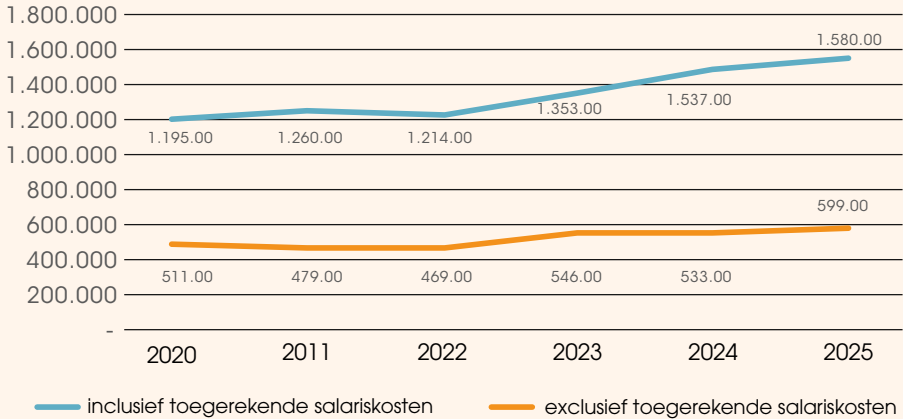
Ook in Maashorst bleek dat een aantal afspraken uit eerdere prestatieafspraken in de praktijk lastig uitvoerbaar was, met name door beperkte capaciteit en onduidelijk eigenaarschap binnen de gemeentelijke organisatie.

Bij het maken van de nieuwe prestatieafspraken in 2025 hebben wij hier opnieuw nadrukkelijk aandacht voor gevraagd. Daarnaast hebben we in 2025 kennisgemaakt met nieuwe initiatieven die wij omarmen, zoals Quiet Maashorst en de samenwerking met Udenaar de Toekomst. Wij hebben hun visieavond rondom het concept Huis voor Burgerschap bijgewoond

Leefbaarheidsuitgaven

In 2025 hebben we veel geld uitgegeven aan leefbaarheid te aanzien van ons cameraproject en een project inzake "preventieve woonbegeleiding" waarvoor we een aanbestedingstraject hebben gelopen. Daarnaast is veel effort gegaan naar buurtbemiddeling in zowel Maashorst als Meierijstad en zijn er specifieke uitgaven gedaan voor onze complexen in het Kloosterkwartier in Veghel (Butterfly Effect) en Loopkantstraat in Uden (Maatschappelijk Mooi).

Onze leefbaarheidsuitgaven over de afgelopen jaren kunnen we opdelen in 'directe' leefbaarheidskosten en totale leefbaarheidskosten. Bij de totale kosten rekenen we ook het salaris van onze collega's die belast zijn met Sociaal Beheer mee, zie grafiek hiernaast:



Grafiek 9 Leefbaarheidsuitgaven



Wonen en Zorg

In 2025 hebben we de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen verder verdiept en verbreed. Waar deze samenwerking van oudsher vooral was gericht op het faciliteren van huisvesting voor zorgorganisaties, heeft 2025 in het teken gestaan van het gezamenlijk vormgeven van de opgave op het snijvlak van wonen en zorg.

Gedurende het jaar is intensief samengewerkt met zorgpartijen, gemeenten en collega-corporaties aan een gedeeld beeld van de woonzorgopgave. Halverwege 2025 is er een regionale woonzorganalyse opgeleverd. Samen met de regio (zowel gemeenten als corporaties) zetten we stappen om de woonzorganalyse door te vertalen naar een woonzorgprogrammering voor ouderen en aandachtsgroepen. Parallel hieraan zijn er gesprekken op lokaal niveau om gezamenlijk tot nieuwe woon(zorg) concepten te komen.

Ook intern is in 2025 een duidelijke beweging ingezet. Area heeft verkend welke rol zij wil innemen bij woonzorginitiatieven. In plaats van uitsluitend te reageren op vragen vanuit zorgorganisaties, is nadrukkelijker gekeken naar hoe woonzorgvastgoed kan worden ontwikkeld vanuit de eigen visie en maatschappelijke opdracht.

Lange termijn doelstellingen

- In 2030 hebben wij woningen met zorgvoorzieningen voor iedereen die het nodig heeft.

Doelen 2025

- Een werkend concept Leefgoed Veghel.
- Statushouders onder dak

Een werkend concept Leefgoed Veghel

Het afgelopen jaar zijn binnen LeefGoed Veghel woningen opgeleverd waarbij, samen met zorgpartners, bewust is gestuurd op een evenwichtige bewoners-samenstelling. Door vragers en dragers

zorgvuldig te laten landen en buurt-verbinders vanuit Butterfly Effect in te zetten, is gewerkt aan een zorgzame gemeenschap waarin wederkerigheid en omzien naar elkaar vanzelfsprekend zijn.



Statushouders onder dak

De taakstelling in het kader van het huisvesten van statushouders voor 2025 is behaald. Voor Meierijstad hebben we nog een achterstand uit 2024 te compenseren. Daarnaast hebben we met de gemeenten afgesproken dat we bereid zijn een deel van de vrijkomende woningen te reserveren voor dit doel en het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen zoals sociaal-

en medisch-urgente. De 'bijzondere doelgroepen' nemen in omvang toe en de beschikbaarheid van vrijkomende woningen is beperkt.

In 2025 zijn de volgende aantallen woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen:

	Maashorst	Meierijstad	Totaal 2025	Totaal 2024
Regulier	261 (81 %)	124 (72 %)	385 (78%)	586 (80 %)
Statushouder	28 (9 %)	22 (13 %)	50 (10%)	51 (7 %)
Urgent	18 (6 %)	10 (6 %)	28 (6%)	55 (7 %)
Zware zorgindicatie	12 (4 %)	14 (8 %)	26 (5%)	45 (6 %)
Vermogend boven aftoppingsgrens	1 (0 %)	2 (1 %)	3 (1%)	(0 %)
Totaal	320 (100 %)	172 (100 %)	492 (100%)	737 (100 %)

Tabel 16 Verhuringen per doelgroepen in 2025

De organisatie

Lange termijn doelstellingen

- We werken allemaal met veel plezier samen aan betaalbaar en duurzaam wonen.

Doelen 2025

- We blijven scherp op ons duurzaam bedrijfsmodel
- We bouwen onze lerende organisatie uit
- We intensiveren op 'social return'

Organisatiestructuur

Area is een platte organisatie, dat wil zeggen dat de verantwoordelijkheid zo dicht mogelijk bij de operatie ligt. Zo kunnen we snel inspelen op behoeften van bewoners en belanghebbenden. De directeur-bestuurder (vanaf 1 januari 2025: Patrick Barské) geeft invulling aan de aansturing van het managementteam. De tactisch operationele aansturing ligt bij het managementteam, zoals uit de organogram hiernaast blijkt.

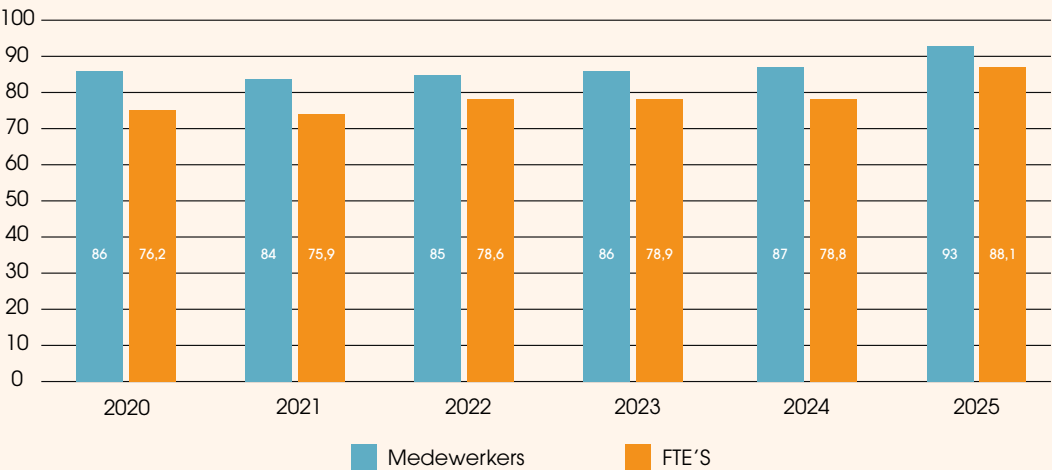
Personeelsbestand

We vinden het belangrijk dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en zich blijven ontwikkelen. Medewerkers dragen zelf verantwoordelijkheid voor hun loopbaan, Area faciliteert en motiveert dit proces proactief. Wij geloven dat als onze collega's zich voldoende blijven ontwikkelen, ze beter invulling kunnen geven aan de veranderingen in hun huidige functie en deze goed blijven uitvoeren.

De ontwikkeling van het aantal medewerkers over de afgelopen jaren is als volgt:



Figuur 3 Organogram Area



Grafiek 10 Aantal medewerkers/FTE's

De zichtbare groei in het aantal FTE is een bewust keuze. Enerzijds ter invulling van langdurig zieken, anderzijds omdat we onze opgave zien toenemen, zowel extern (op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw, maar ook op het gebied van leefbaarheid en wijkbeheer) als intern (onder andere: control).

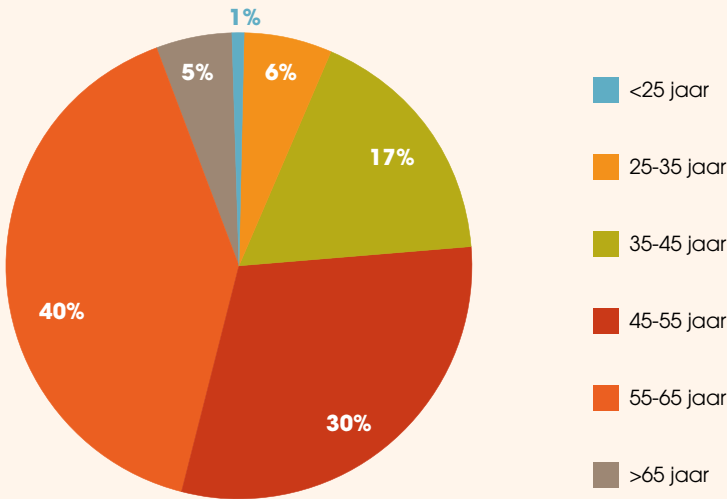
ESRS S1 Eigen Werknemers

ESRS S1 gaat over hoe Area omgaat met haar medewerkers en de manier waarop goed werkgeverschap bijdraagt aan het realiseren van onze maatschappelijke opgave. Onze mensen maken het verschil: zij zorgen dagelijks voor het beheer, de verduurzaming en de ontwikkeling van onze woningen en voor de dienstverlening aan bewoners. Dit vraagt om een veilige, inclusieve en gezonde werkomgeving, met aandacht voor duurzame inzetbaarheid, ontwikkeling en medezeggenschap.

In dit hoofdstuk lichten we kort toe hoe wij invulling geven aan deze verantwoordelijkheid. De grafieken hierna geven inzicht in de samenstelling van ons personeelsbestand, arbeidsomstandigheden en ontwikkeling van medewerkers, en laten zien waar we staan en waar verdere aandacht nodig is.

Personeelsbestand	2025		2024	
	man	vrouw	man	vrouw
Verdeling man/vrouw	48%	52%	51%	49%
Verdeling man/vrouw leidinggevend*	75%	25%	60%	40%

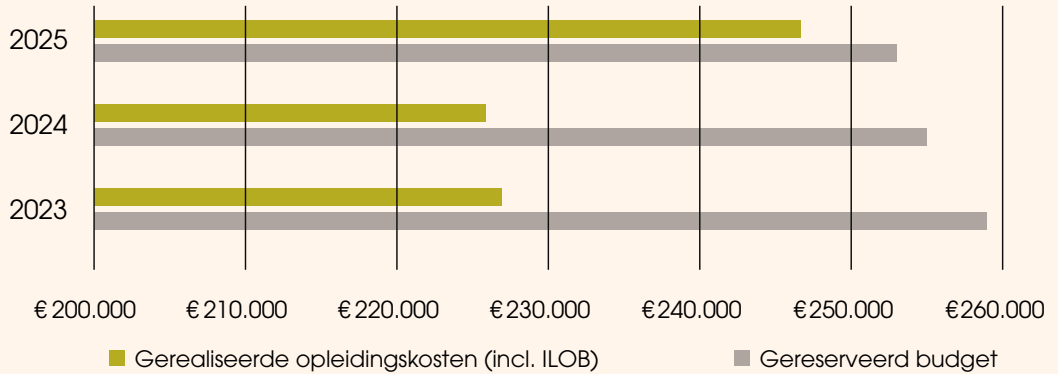
Tabel 17 Samenstelling personeelsbestand
*) m.i.v. 1 februari 2026 bestaat het MT van Area uit drie mannen en twee vrouwen



Grafiek 11 Samenstelling Personeelsbestand

	2025		2024	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Aantal medewerkers begin 2025	87		86	
Instroom	12	14%	11	13%
Doorstroom	6	7%	5	6%
Uitstroom	6	7%	10	11%
Aantal medewerkers eind 2025	93		87	

Tabel 18 Instroom/Doorstroom/Uitstroom



Grafiek 12 Opleidingsbudget (gereserveerd en gerealiseerd)





Werknemers met afstand tot de arbeidsmarkt

Area heeft (nog) geen werknemers in dienst met een afstand tot de arbeidsmarkt, maar laat haar bedrijfsrestaurant (de Kookerij) uitbaten door (cliënten van) Dichterbij. In 2025 heeft Area zich georiënteerd op de toekomst van de Kookerij. Echter, Dichterbij kan niet in de huidige constructie duurzaam verder. Daarom hebben we ons in 2025 samen de toekomst van (de cliënten van) de Kookerij onderzocht. We verwachten in 2026 met een externe cateraar én (1) de lunch voor ons personeel te kunnen verzorgen, én (2) Area meer te kunnen inzetten als ontmoetingscentrum voor onze huurders in de buurt, zónder (3) dat dit ten koste gaat van de cliënten van Dichterbij: we willen de cliënten behouden voor hun dagbesteding op ons kantoor in Uden.

Ziekteverzuim

In onderstaande tabel hebben we ons verzuimpercentage uitgesplitst in drie categorieën. Hierbij zien we dat het langdurig ziekteverzuim boven onze norm van 4% zit. Dit betreffen zowel zwangerschappen als overig lang verzuim met een niet-arbeid gerelateerde achtergrond. Area is permanent in overleg met de arbodienst om het verzuimniveau zoveel mogelijk te beperken. Het ziekteverzuim, en vooral preventie ervan heeft dan ook de volle aandacht van het managementteam. Zo heeft het gehele management gemiddeld om de 8 weken een SMT-overleg (sociaal medisch team) met de casemanager van de arbodienst, om zowel lopende als ook preventieve casussen te bespreken.

Verzuim		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kort verzuim	(<8 dgn)	0,6%	0,5%	0,9%	1,1%	1,0%	0,5%
Middellang verzuim	(8-42 dgn)	0,9%	0,9%	0,7%	1,1%	1,8%	1,0%
Lang verzuim	(>43 dgn)	4,4%	7,7%	5,2%	7,5%	4,2%	6,7%
(incl. zwangerschap)							
Totaal		5,8%	9,2%	6,7%	9,7%	6,9%	8,2%

Tabel 19 Het ziekteverzuimpercentage

Ondersteuning door ICT-systemen

In 2025 is veel aandacht geschonken aan het verbeteren van de kwaliteit van systemen en automatiseringsprocessen. Vanuit onze ICT-visie wordt gezocht naar de optimale balans tussen de bewoners en gebruikers centraal en een veilige omgeving. Met alle leveranciers van kernsystemen worden structurele beheer- en leveranciers overleggen gevoerd. Tijdens deze overleggen is er ook aandacht voor de lopende contracten en wordt ingezet op kwaliteit en veiligheid, gecombineerd met het realiseren van besparingen. Belangrijk onderdeel om in dit verband te benoemen is de aanbesteding van de Kantoor-automatisering van Area. Samen met 9 andere corporaties is in 2024 een nieuwe leverancier geselecteerd die de komende 5 jaar de kantoorautomatisering gaat verzorgen. Tijdens de aanbesteding lag er veel nadruk op (cyber)veiligheid en gebruiksgemak. Eind 2025 is daarom ook gestart (in hetzelfde samenwerkingsverband) met een gunningsproces om te kijken welke softwareleverancier het beste softwarepakket kan aanbieden voor onze digitale samenwerking.

We borgen de AVG

Op het gebied van de AVG zijn er in 2025 weer ontwikkelingen binnen Area te melden. De basis van de AVG-compliance is bij Area goed op orde. De aandacht van de privacy officer en functionaris gegevensbescherming is in 2025 met name uitgegaan naar het opnieuw inrichting van onze privacy dossierstructuur om beter aan te sluiten op CORA en VERA.



In 2025 zijn er drie verzoeken tot inzage behandeld en zijn er twee datalekken gerapporteerd. Het eerste datalek dat is onderzocht bleek geen datalek te zijn. Het tweede datalek betrof een bestand waarin teveel gegevens stonden. Dit bestand is met de Gemeente gedeeld. Op verzoek heeft de Gemeente het bestand direct verwijderd waardoor de impact beperkt bleef tot 1 ongeautoriseerd persoon. Alle meldingen zijn door de Privacy Officer naar tevredenheid van de betrokkenen afgewikkeld.

In 2026 pakken we de verdere verfijning van de AVG op en ronden we onze verbeteringsslagen af, ook wordt het AVG-stokje overgedragen naar een nieuwe privacy officer.

Regionale samenwerking

De samenwerking tussen de woningcorporaties in Noordoost Brabant groeit de afgelopen jaren. De ontwikkeling van Thuispoort (het nieuwe regionaal woonruimtesysteem) heeft gewerkt als een katalysator voor de samenwerking. De regionale woondeals hebben eveneens de samenwerking bevorderd; ook met de gemeenten. En over diverse onderwerpen (waaronder de jaarlijkse huurverhoging) stemmen we (ook aangemoedigd door Aedes) veel beter met elkaar af. Een aantal keren zijn er bijeenkomsten geweest met corporatie bestuurders en de wethouders Wonen. De bestuurders zijn duidelijk meer en intensiever in gesprek met elkaar over wat waar nodig is.

Samen met de bestuurders zijn programma's opgesteld om in 2026 en 2027 de samenwerking op inhoudelijke thema's verder te stimuleren. De programma's zijn geordend naar thema's zoals beschikbaarheid, duurzaamheid, organisatie, woonruimteverdeling en de afspraken uit de woondeals. Area is breed vertegenwoordigd in de verschillende programma's. Dit jaar staat in het teken tot een verkenning van de uitgangspunten van corporaties om de portefeuilleopgaven

meer op elkaar af te stemmen én in het teken van het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld met het creëren van gelijke voorwaarden om dubbele bewoning toe te staan of voorwaarden om woningen te splitsen, hard dan wel zacht. De woondeal geeft mede richting aan de ontwikkeling van de inkomensdoelgroepen in de huidige en toekomstige sociale huurwoningen. Vooruitlopend op deze afspraak heeft Area dit al in beeld laten brengen door RIGO, als bouwsteen van de doelportefeuille 2025-2050. Tot de afspraken van de woondeal behoren ook het inzicht geven in de regionale woonzorgprogrammering, een nieuwe urgentieregeling en het verschaffen van inzicht in de diversiteit aan grondprijzen regionaal.

Met de gemeente en andere partijen werken we samen aan woonconcepten binnen het project 'Leefgoed' (in Meierijstad). Met de deelnemende partijen wordt een visie ontwikkeld voor een deelgebied van Meierijstad ten aanzien van het type woningen, en voorzieningen die nodig zijn om een wijk voldoende faciliteiten en ondersteuning te bieden zodat bewoners langer zelfredzaam zijn. In Maashorst concentreert de vergelijkbare samenwerking zich in het netwerk van voorzieningen.

Samenwerking Lente

Het Lente-verband bestaat uit de acht Brabantse corporaties Area, Alwel, Brabant Wonen, Casade, Tiwos, Stadlander, Wonen Breburg en Zayaz. We werken samen op het gebied van: kennisdeling, duurzaamheid en gezamenlijke inkoop/contract- en leveranciersmanagement. Bij duurzaamheid dagen we de markt o.a. uit om met duurzame innovaties te komen, zoals een alternatief voor de gasketel. Een aantal pilots zijn nu bij Area in praktijk gebracht. Daarnaast wordt ingezet op circulariteit en biobased bouwen.

Jaarverslag van de Raad van Commis- sarissen

Inleiding

Met als start een bestuurswissel is de RvC in 2025 een bijzonder jaar ingegaan. De RvC is er zich terdege van bewust dat dit niet alleen voor hen zo was, maar ook voor onze nieuwe bestuurder en alle medewerkers van Area. We zien dat Area daarbij niet in de wachtstand is terecht gekomen, maar voluit doorgegaan is en voortbouwt aan haar organisatie om de grote opgaven op en rond de sociale volkshuisvesting goed aan te blijven kunnen. En dat is met verve gedaan; de organisatie heeft een grote wendbaarheid laten zien in het afgelopen jaar!

Dat gaat niet vanzelf. We leven in een turbulente tijd, zeker ook binnen de volkshuisvesting. Ondermeer onzeker overheidsbeleid op bijna elke relevant onderdeel van het takenpakket van de woningcorporaties en dus ook van Area geeft het werk grote uitdaging.

Dit alles legt een groot beslag op alle medewerkers in de Area-organisatie en is niet altijd makkelijk. De RvC wil daarom ook graag haar speciale dank uitspreken aan bestuurder en alle medewerkers van Area voor hun betrokkenheid en het vele goede werk dat is en wordt verzet.

Verantwoording

Dit verslag is opgesteld conform de Governancecode Woningcorporaties 2025 en artikel 36 lid 3 Woningwet.

Besturen en toezicht houden

Belangrijkste ontwikkelingen

In 2025 stond de Raad van Commissarissen voor drie centrale dilemma's die het toezicht het hele jaar kleurden. Het belangrijkste spanningsveld betrof het waarmaken van de hoge maatschappelijke ambities terwijl tegelijkertijd de financiële continuïteit en uitvoerbaarheid gewaarborgd moesten blijven. Daarnaast moest de RvC voortdurend balanceren tussen het behoud van voortgang in grote verandertrajecten en het vasthouden aan zorgvuldige, goed onderbouwde besluitvorming en stevige risicobeheersing. Een derde dilemma lag in de toezichtsrol. Daarbij speelt ondermeer de start van het nieuwe bestuur. Hoe blijf je nabij en ben je ondersteunend in een overgangsjaar, zonder de noodzakelijke rolzuiverheid en toezichtsdistantie te verliezen. Deze vraagstukken kwamen herhaaldelijk terug in de vergaderingen en zijn in de zelfevaluatie expliciet benoemd, met focus, fasering en heldere rolopvatting als belangrijkste lessen voor de toekomst.

Visie op toezicht en toetsing

We hebben onze visie en werkwijze vastgelegd in een 'toezichtsfilosofie en -kader'. Bij Area werken we met een duidelijke rolverdeling tussen bestuurder en Raad van Commissarissen. De bestuurder neemt besluiten, wij toetsen deze en geven goedkeuring. En we buigen ons tussentijds over strategische keuzes en dilemma's.

Onze visie op intern toezicht is gebouwd op gedeelde waarden tussen de uitvoerende organisatie, het bestuur en de toezichthouders. Uitgangspunt is 'principle based' werken als het kan en 'rule based' als het moet. Dat doen we vanuit vier basisprincipes:

1. De bedoeling als basis voor bestuur en toezicht
2. Area als maatschappelijke organisatie
3. Daadkrachtig sturingsmodel
4. Evenwichtig samenspel tussen bestuur en RvC

Kerntaken

Onze kerntaken zijn:

- Toezichthouden op de organisatie, waaronder het goedkeuren van besluiten (conform art. 26 lid 1a t/m j) en het beleid van de bestuurder
- Werkgever zijn voor de bestuurder
- Klankbord zijn voor de bestuurder

We werken met drie commissies:

- De Remuneratie- en Governancecommissie (RGC) gaat over de werkgeversrol en de RvC als zelfstandig orgaan.
- De Auditcommissie (AC) houdt zich bezig met de financiële vraagstukken en andere stukken die aan wet- en regelgeving moeten voldoen.
- De commissie Maatschappelijk presteren (commissie MP) houdt zich bezig met de maatschappelijke vraagstukken en het vastgoed en is klankbord.

Doel van de commissies is voorbereidend en verdiepend werk ter voorbereiding voor de RvC-vergadering als geheel. De RvC en de Commissies vergaderden in 2025 allen 5 keer. We leggen de besluiten van de RvC vast. De commissies nemen nadrukkelijk géén beslissingsbevoegdheden over van de RvC, maar hebben een voorbereidende en verdiepende rol. Daarnaast had de RvC diverse bijeenkomsten, zoals de jaarlijkse strategische sessie, een gezamenlijke trainingsdag en 3 regionale bijeenkomsten (in het Brabantse "Lente-verband" van corporaties en in het kader van de Regio NO-Brabant van corporaties).

Governance

Governancecode 2025 woningcorporaties

In 2025 is de nieuwe governancecode 2025 voor woningcorporaties geïmplementeerd. De code gaat in op de manier waarop bestuur en RvC verantwoording afleggen over hun resultaten. Wij vinden het van belang dat de individuele leden van de RvC en bestuurder elkaar vinden in gedeelde waarden welke het individuele lid of bestuurder voldoende comfort bieden om te gaan met eigen dilemma's tussen vertrouwen en ruimte laten en controle. En dat over deze waarden voldoende overlap is met de opvattingen hierover van de andere leden van het collectief. Pas dan kan eenieder zijn bijdrage leveren aan het intern toezicht zonder zijn uniciteit te verliezen en kan hij/zij in vrijheid en veiligheid eigenzinnig zijn. Dit geldt tevens voor de bestuurder in zijn relatie tot de RvC en individuele leden.

Gezamenlijke waarden

Wij vinden dat we gedeelde waarden moeten hebben met de bestuurder. En dat deze moeten overeenkomen met opvattingen van andere leden van het collectief. Zo kan iedereen zijn bijdrage leveren, zonder zijn uniciteit te verliezen. Onze gezamenlijke waarden gaan over:

- Bewaken van de grenzen van wat kan in het belang van huurders en woningzoekenden.
- Werken met 'geïnformeerd vertrouwen in elkaar' en niet verrast worden.
- Aanspreekbaar zijn op ons handelen en anderen proactief informeren.
- Leiderschap tonen naar medewerkers en stakeholders en verbinding met de samenleving.

Meldingen

In 2025 gebeurde er niets dat volgens de Woningwet vermeld moet worden aan de Autoriteit woningcorporaties.

Governance in het verslagjaar op basis van governance-code 2025

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen haar toezicht uitgevoerd in lijn met de vijf principes van de Governancecode 2025 door de maatschappelijke opgave consequent te verbinden aan bestuurlijke zorgvuldigheid en uitvoerbaarheid. In de vergaderingen zijn investeringsvoorstellen, het duurzaamheidsbeleid en het ERP traject niet alleen inhoudelijk besproken, maar ook kritisch getoetst op onderbouwing, fasering en risico's. Daarmee nam de RvC een zichtbare, aanspreekbare rol in door voorstellen aan te scherpen, te temporiseren of terug te leggen wanneer dat nodig was. In het startjaar naar nieuw bestuur zocht de Raad bewust de balans tussen nabijheid en ondersteuning enerzijds en rolvast, onafhankelijk toezicht anderzijds, wat ook terugkomt in de aandacht voor governance, integriteit en werving en herbenoeming binnen de Raad zelf. De zelfevaluatie bevestigt dit beeld en laat zien dat reflectie op rolopvatting, focus en prioritering richtinggevend is geweest voor het functioneren van de Raad en de verdere ontwikkeling van het toezicht.

Verslag van gehouden toezicht

Toezicht op strategie

De RvC is graag nauw betrokken bij Area. Om goed (toe)zicht te kunnen houden op de organisatie vindt de Raad het van groot belang zich goed te laten informeren op alle werkgebieden. Daartoe heeft zij ondermeer elke raadsbijeenkomst een strategisch halfuur gepland, waarin een thema dieper belicht wordt door interne en/of externe inhoudsdeskundigen. Behalve kennis geeft dit de Raad ook de mogelijkheid om een betere sparringpartner te zijn naar Bestuur en organisatie. Thema's die in 2025 aan de orde zijn geweest betreffen:

- Personeel en organisatie: Verzuim
- Statushouders
- Bijzondere Woonvormen – Leefgoed Veghel
- Digitalisering: ICT-ERP
- Integriteit en Governance

In een jaarlijkse strategische sessie laat de Raad zich bijpraten door bestuurder, managementteam en staf over de ontwikkelingen en wijzigingen waar Area mee geconfronteerd wordt.

Ook in netwerkverband laat de Raad zich graag verdiepend bijpraten. Daartoe heeft zij deelgenomen aan 2 bijeenkomsten "Lente-inspiratiedagen" rondom maatschappelijke thema's en ontwikkelingen en een netwerkbijeenkomst met de gezamenlijke Raden van Commissarissen uit Noordoost Brabant, waarin de Raad is bijgepraat over onze uitdagingen, dilemma's en vraagstukken en gezamenlijk optrekken om de volkshuisvestelijke uitdagingen beter aan te kunnen.

Stakeholdersdialoog

Elke vergadering van de RvC is de bestuurlijke voortgang een vast agendapunt. Daarin bespreken we met de bestuurder onder andere de omgang met, participatie door en invloed van belanghebbenden. Hoe is de Bewonersraad betrokken bij het tot stand komen van het beleid in het algemeen en het Koersplan in het bijzonder? Hoe is de verhouding met de gemeenten, de gesprekken met de portefeuillehouders van de gemeenten en gemeenteraden? Ook informeert de bestuurder de RvC over de overleggen met andere corporatiebestuurders, de Aedesvergaderingen en de dialoog met bestuurders van netwerkpartners. Wat speelt er op het gebied van leefbaarheid en hoe verandert de organisatie naar meer wijkgericht werken en de samenwerking met de partners daarbij?

Ook in 2025 heeft de RvC in elke vergadering een apart blok gereserveerd om zich bij te laten praten door mensen uit de organisatie over specifieke onderwerpen.

De RvC hecht aan een goede relatie en interactie met de huurdersvertegenwoordiging van Area. Met de vernieuwde Bewonersraad is in 2025 tweemaal gesproken; in een gezamenlijke bijeenkomst RvC/Bewonersraad op 23 juni rondom het thema "verheldering van rollen, samenwerking en communicatie, werkafspraken en dialoogvorm, cultuur en vertrouwen en reflectie en vervolg". De Raad heeft dit als zeer leerzaam en waardevol ervaren. In het najaar is met de huurderscommissarissen uitgebreid van gedachten gewisseld over diverse onderwerpen. Daarnaast is de Bewonersraad betrokken bij het keuzetraject voor de aanstelling van een nieuwe bestuurder met ingang van 2025.

De RvC heeft een belanghoudersbeleid geformuleerd en is op basis daarvan nog zoekende naar hoe meerwaarde te creëren voor de organisatie door te acteren in (mogelijke eigen) netwerken rondom de organisatie. Daarbij de vaststelling dat rolvastheid daarin essentieel is.

Toezicht op samenwerkingsverbanden en verbindingen

Area ontwikkelt zich meer richting samenwerking in diverse netwerken. De noodzaak om meer in regionaal verband samen te werken om beter in te kunnen spelen op de uitdagingen van deze tijd wordt nadrukkelijk gevoeld. De samenwerking van de organisatie in regionaal verband is in 2025 geïntensiveerd en ook tussen de Raden van Commissarissen van de woningcorporaties in Noordoost Brabant wordt gevoeld dat een sterkere verbinding noodzakelijk is richting de toekomst.

Eén van de samenwerkingsverbanden die de corporaties in Noordoost Brabant zijn aangegaan betreft het samenwerken in een regionaal woonruimteverdeelsysteem, (Thuispoort); opgericht in 2024 heeft deze samenwerking inmiddels een jaar lang naar tevredenheid gedraaid. De Raad is blij met het succes van deze ontwikkeling in de overtuiging dat we met een sterkere regionale samenwerking de grote volkshuisvestelijke opgave beter aan te kunnen. Daarnaast participeert Area in 'Lente', een samenwerkingsverband met acht grote Brabantse corporaties. Dit is vooral gericht op innovatie en kennisdeling en helpt bij het vizier op het heden maar zeker ook op de toekomstige uitdagingen rondom de volkshuisvesting.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ziet erop toe dat het bestuur bij besluiten met verstrekende (financiële) gevolgen de bedrijfscontroller en de manager bedrijfsvoering betreft (art. 105 BTIV). Dat vinden we in het huidige tijdsgewricht extra belangrijk. De enorme maatschappelijke opgave vergt veel van de corporaties en ook van Area, dus het afwegen en maken van de juiste keuzes met behoud van continuïteit is een grote uitdaging. Daarnaast houdt de RvC toezicht op de financiële en operationele prestaties door middel van de trimesterrapportage, waarin door het bestuur en het managementteam drie keer per jaar verantwoording wordt afgelegd ten aanzien van de in het jaarplan gestelde doelen en de in de begroting vastgestelde budgetten. De bedrijfscontroller controleert de trimesterrapportage inhoudelijk alvorens deze aan de RvC wordt aangeboden. In de trimesterrapportage wordt ook aandacht geschonken aan de softcontrols en de cultuur van de organisatie. Hierover wordt de bestuurder kritisch bevraagd. Het gaat dan ondermeer over op welke wijze daar in de organisatie op gestuurd wordt en hoe een en ander zich ontwikkeld.

In 2025 heeft de bedrijfscontroller de functie van de vacant gekomen positie van manager bedrijfsvoering ingevuld. Als gevolg daarvan is de functie van bedrijfscontroller vacant gekomen. Deze functie is in 2025 op interimbasis ingevuld. De organisatie heeft in de ogen van de Raad adequaat gereageerd op het vacant komen van de functie en is content met de wijze waarop hier invulling aan gegeven is. De wijze waarop de interimcontroller ondersteuning heeft kunnen geven in 2025 aan de Raad en de organisatie heeft de RvC vertrouwen gegeven op de continuïteit en in het stabiel kunnen functioneren van de organisatie.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

We houden ook toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties, onder andere via de trimesterrapportage. Het gaat hier om zowel de beschikbaarheid van woningen als de betaalbaarheid ervan alsmede de leefbaarheid in de wijken en buurten en de verduurzaming van het bezit. Ook de aandacht aan bijzondere doelgroepen is een belangrijk onderwerp. De bestuurder legt verantwoording af over de ontwikkeling van projecten en de voortgang van prestatieafspraken met gemeenten.

In elke trimesterrapportage staat een bestuurlijke terugblik en toelichtingen van de strategische doelstellingen per afdeling. De toelichtingen gaan onder andere over eventuele afwijkingen.

Wij kijken naar de resultaten op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid en monitoren actief de activiteiten en resultaten op deze gebieden.

De Raad ziet dat de corporatie moet opereren onder het gesternte van sterk wisselend overheidsbeleid. Dit maakt het slagvaardig opereren ingewikkeld. De Raad ziet hierdoor extra druk op de organisatie, maar ervaart tevens veel dynamiek in diezelfde organisatie en daarmee het vermogen om goed en adequaat te reageren en te presteren onder deze moeilijke omstandigheden.

Toezicht op risicobeheersing

Area kent een vastgesteld risicobeleid.

Op basis daarvan worden de risico's geïnventariseerd bij proceseigenaren, managers en commissarissen.

De risico's zijn onder meer opgenomen in:

- De door het bestuur vastgestelde en door de RvC goedgekeurde begroting 2025.
- Het door de Raad van Commissarissen vastgestelde interne controleplan 2025.
- De risicoparagraaf van het door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen vastgestelde jaarverslag 2024.

Toezicht op klachtenbehandeling

De RvC wordt via het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie éénmaal per jaar door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de ingediende klachten die door de regionale klachtencommissie zijn behandeld. Daarnaast wordt de RvC via de trimesterrapportages geïnformeerd over de KWH-cijfers waar ook informatie over klachten in worden vermeld. Area is aangesloten bij een regionale klachtencommissie. De klachtenprocedure en het reglement van de klachtencommissie zijn beschikbaar via de website. De RvC laat zich regelmatig informeren over de dienstverlening van Area en de afhandeling van de klachten daarover. Dit is ook een terugkerend onderwerp van gesprek met de Bewonersraad en éénmaal per jaar met de managers.

Reflectie op het toezichtsgesprek in de Raad

In 2025 zijn de gesprekken gevoerd langs drie samenhangende assen: de verhouding tussen maatschappelijke ambitie en financiële continuïteit, de balans tussen voortgang en zorgvuldigheid in besluitvorming, en de afweging tussen vertrouwen in de organisatie en de noodzaak van adequate beheersing. Deze spanningen kwamen onder meer naar voren bij investeringsvoorstellen, projectontwikkeling, verduurzamingsopgaven en de financiële meerjarenperspectieven.

De Raad constateert dat deze dilemma's inherent zijn aan het opereren in een complex en dynamisch volkshuisvestelijk speelveld. Tegelijkertijd is in de reflectie over 2025 vastgesteld dat het explicieter benoemen en duiden van deze spanningen bijdraagt aan de kwaliteit van het toezichtsgesprek en de strategische dialoog met het bestuur. De Raad heeft daarom ingezet op meer samenhangende afwegingen, transparantie over scenario's en een scherpere verankering van dilemma's in de besluitvorming.

Deze lijn zet de Raad voort in de verdere ontwikkeling van zijn toezichtrol, met als doel om ook in de komende jaren evenwichtig, scherp en toekomstgericht toezicht te houden op de maatschappelijke opdracht en duurzame continuïteit van Area.

Overleg met de externe accountant

Op 23 juni 2025 heeft het gesprek met de accountant plaatsgevonden. Met de toelichting van de accountant en de bespreking daarvan heeft de Raad de jaarstukken voor 2025 vastgesteld.

Op 17 februari 2025 is de managementletter voor de controle 2024 besproken. Het algemeen beeld wordt door de accountant geschetst als positief. Dat geeft de RvC comfort vanuit haar toezichthoudende rol. De accountant ziet ook dat op een aantal onderdelen opvolging is gegeven aan aanbevelingen uit vorige management letters.

Opdrachtgeverschap extern accountant

De toekenning van de OOB-status in 2020 zorgt voor aanvullende wettelijke waarborgen voor de wettelijk controle. Forvis Mazars is bevoegd om klanten met een OOB-status te bedienen en heeft haar controlewerkzaamheden hierop aangescherpt. Met ingang van het verslagjaar 2026 zal de OOB-status (naar alle waarschijnlijkheid) verdwijnen voor woningcorporaties tot 20.000 eenheden. Daarmee vervalt de OOB-status voor Area vanaf volgend jaar. De Raad ervaart een goede samenwerking met Forvis Mazars. Forvis Mazars sluit bij het bespreken van de opdrachtbevestiging, de management letter en de jaarrekeningcontrole aan bij de auditcommissie en (voor de bespreking van het accountantsverslag) bij de RvC. De gesprekken verlopen open en de planning wordt gemakkelijk afgestemd. In 2026 wordt gezien of de samenwerking met Forvis Mazars kan worden verlengd.

Goedkeuringsbesluiten RvC

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen de bestuursbesluiten die op grond van wet, statuten en reglementen aan haar goedkeuring waren onderworpen, zorgvuldig beoordeeld en vastgesteld. Dit betrof onder meer de vaststelling van de jaarrekening 2024, als onderdeel van het toezicht op de financiële verslaggeving, evenals de goedkeuring van de begrotingen en bijbehorende financiële kaders, waarbij expliciet is getoetst op continuïteit, risico's en uitvoerbaarheid. Daarnaast heeft de Raad het afwegingskader voor sloop en nieuwbouw goedgekeurd om herstructureringsbesluiten transparanter en zorgvuldiger te laten verlopen, met nadrukkelijke aandacht voor bewonersbelangen. Ook zijn het duurzaamheidsbeleid 2025 (voor de duur van één jaar), een financieringsvoorstel en het controleplan 2025 vastgesteld, waarbij de Raad scherp heeft gestuurd op onderbouwing, proportionaliteit en samenhang met de maatschappelijke opgave. Tot slot heeft de Raad ingestemd met de publicatie over integriteit en belangenverstrengeling, waarmee het belang van transparant en zorgvuldig handelen richting organisatie en samenleving is bevestigd.

Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC heeft tevens de rol werkgever te zijn van de bestuurder. De RvC houdt allereerst toezicht op de kwaliteit van het bestuur van de organisatie. De RvC heeft naast de zorg voor de mensen in de top ook een toezichtrol gericht op het strategisch HR-beleid.

Invulling werkgeversrol voor bestuurder

De RvC kijkt verder dan het hebben van een goede leider in de organisatie. Zij kijkt ook naar het team aan de top, naar de RvC zelf en naar de mensen op de werkvloer: hun waarden, hun talent en hun gebreken. De prestaties, betrouwbaarheid en wendbaarheid van een organisatie worden namelijk gerealiseerd door al deze mensen tezamen. De RvC vindt het dan ook belangrijk dat zij zich 'happy' voelen, wat ondersteund kan worden door de manier waarop het werk ingedeeld en verdeeld wordt, hoe overlegd wordt en of er ruimte is voor tegenspraak.

Met de bestuurder heeft de RvC zijn functioneren besproken en de ambities. Er is in hoge mate tevredenheid over de wijze waarop de overgang van oud naar nieuw bestuur schijnbaar moeiteloos lijkt te verlopen en de wijze waarop de bestuurder nieuw elan inbrengt in samenwerking met de organisatie. Dit geeft de Raad vertrouwen dat de organisatie in staat blijft om de grote uitdagingen aan te kunnen. De Raad is er zich van bewust dat de overgang voor alle betrokkenen ook een grote mate van lenigheid heeft verlangd.

Topstructuur

Het bestuur van Area bestaat uit één directeur-bestuurder. Per 1 januari 2025 is hij benoemd voor vier jaar. In het kader van de werkgeversrol wordt het managementteam elk jaar minstens één keer uitgenodigd om de ambities van de eigen afdeling toe te lichten en het realiseren van de jaardoelen. Ook betreft de bestuurder managers en medewerkers bij de jaarlijkse strategiesessie met de RvC. In 2025 heeft die plaats gehad op 21 mei. De RvC is blij met de goede, soms stevige en indringende gesprekken die uiteindelijk steeds leiden tot goed afgewogen besluiten.

Beoordelingskader en beoordeling

Het functioneringsgesprek met de bestuurder heeft plaats gevonden op basis van een zelfevaluatie van de bestuurder. De RGC beoordeelt het functioneren van de bestuurder als positief. Bij de beoordeling worden meegewogen de uitkomsten van de managementletter, het accountantsverslag, de oordeelsbrief van de AW en de borgingsbrief van de WSW.

Beloningskader en beloning

Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties op basis van de Wet normering topinkomens verder gemaximeerd door de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting. Conform artikel 4, lid 3 van de statuten, heeft de RvC op 14 februari 2025 de bezoldiging van de bestuurder van Area voor 2025 vastgesteld op € 185.000. In 2025 heeft de bestuurder 46,5 PE-punten behaald.

Organisatie en cultuur

Area neemt de 'bedoeling' als uitgangspunt. Dat betekent dat bestuur, toezicht en de diverse teams helder voor ogen hebben wat voor hen de 'bedoeling' is. Dit wordt altijd beredeneerd vanuit meerwaarde voor onze bewoners. Cultuur staat nadrukkelijk op de agenda van de organisatie en krijgt aandacht in de vorm van heisessies, coaching gesprekken, dag- en weekstarten, periodieke personeelsbijeenkomsten en projecten. De cultuur heeft ook de aandacht van de controller om te bewaken of zich hier risico's voordoen. Een ander aspect is de integrale benadering in beleid zodat voorstellen meer in de breedte tot stand komen. Dat alle betrokken medewerkers en teams op het juiste moment betrokken zijn voordat het tot besluitvorming komt.

Verslag vanuit klank bordfunctie en adviesrol

De RvC heeft ook een klankbordfunctie. Zowel vanuit de individuele leden van de RvC, vanuit de RVC-commissies, als vanuit de gezamenlijke RvC denken zij mee met de bestuurder over te zetten stappen bij aankoop van gronden of panden van derden, welke strategie te volgen in gesprekken met de gemeenten, hoe om te gaan met game changing, partnership met marktpartijen of allianties met maatschappelijke organisatie. Wij denken actief mee over de ontwikkelingen die voor de koers en het functioneren van Area betekenis kunnen hebben. De RvC is actief betrokken bij de beleidsontwikkeling, vooral wat betreft de integrale strategische koers. Vanuit die klankbordrol is er niet alleen reflectie over de kernvraag of Area met haar aanbod van producten en diensten en met haar manier van werken nog voldoende aansluit bij de behoeften in de samenleving.

In 2025 is met RvC, MT en staf tijdens een strategische sessie op 21 mei stilgestaan bij het te voeren beleid van de organisatie temidden van de grote uitdagingen die Area te wachten staat.

Samenstelling en functioneren

Om als team toezicht goed te kunnen uitoefenen, is het van belang dat binnen de RvC verschillende toezichtstijlen vertegenwoordigd zijn. Die toezichtstijlen betreffen zowel de relatiegerichte alsmede de taakgerichte invalshoeken. De RvC bestaat ultimo 2025 uit 5 commissarissen:

Profielschetsen

De RvC werkt met een kwaliteitsprofiel, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast hanteert de RvC een specifiek profiel wanneer een nieuwe commissaris geworven wordt zodat in de RvC diverse specifieke deskundigheid aanwezig is om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Benoemingen

Mevrouw Miranda Noordermeer is met ingang van 1 oktober 2025 herbenoemd als RvC-lid en als lid op voordracht van de bewonersraad van Area.

Functioneren

De RvC heeft ook een bescheiden netwerkrol. Zij ziet erop toe dat de bestuurder de belanghouders actief betreft en legt verantwoording af over zijn rol. De netwerkrol wordt goed afgestemd met de bestuurder. In de jaarlijkse zelfevaluatie wordt dit jaarlijks geëvalueerd.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC heeft zich geconformeerd aan de integriteitscode en handelen volgens de daarin opgenomen principes:

- Eigen verantwoordelijkheid
- Geïnformeerd vertrouwen
- Bezieling en beheersing
- Uitspreken, bespreken, afspreken en aanspreken

Naam	Lid sinds	termijn	Herbenoembaar	Functie
Mevr. Sultan Günal-Gezer ¹	10 september 2018	2e	Nee	Voorzitter RvC Lid RGC
Dhr.Toine van den Broek	1 januari 2021	2e	Nee	Lid RvC Voorzitter RGC Lid AC
Dhr. Pim Ketelaars	1 januari 2021	2e	Nee	Lid RvC Voorzitter MP
Mevr. Miranda Noordermeer	1 oktober 2021	2e	Nee	Lid RvC Voorzitter AC
Dhr. Martijn Witvoet	30 januari 2023	1e	30 januari 2027	Lid RvC Lid MP

Naam	Deskundigheid	Hoofd-/nevenfuncties
Mevr. Sultan Günal-Gezer	Volkshuisvesting Lid op voordracht bewonersraad	Lid RVC IBN
Dhr.Toine van den Broek	Governance Zorg Maatschappij en sociaal domein	Lid RvT Riwis, Swz, Elkerliek
Dhr. Pim Ketelaars	Vastgoedontwikkeling en -beheer Duurzaamheid en innovatie	Manager Duurzaamheid Heijmans Bestuurder Netwerk Duurzaam 's-Hertogenbosch RvT-lid Rooftop-Revolution
Mevr. Miranda Noordermeer	Financiën en bedrijfsvoering Lid op voordracht bewonersraad Maatschappij en openbaar bestuur	Eigenaar NTA consulting Fac.Directeur a.i.Tilburg School of catholic theology Lid RvT CurioCommissaris a.i. DLVP ²
Dhr. Martijn Witvoet	Integriteit Vastgoed ontwikkeling en -beheer Maatschappelijke opgave	Directeur asset valuation ABN AMRO Bank Lid RvC stichting KION Lid RvC ESNW Mede-eigenaar Buna Koffiebar

¹ Mevr. Günal-Gezer is per 31 maart 2026 afgetreden als commissaris bij Area als gevolg van haar benoeming tot gemeenteraadslid in de gemeente Maashorst per 1 april 2026.

² Mevr. Noordermeer is inmiddels afgetreden als commissaris a.i. bij DLVP.

De RvC onderschrijft de vier kernwaarden van Area, te weten Hartelijk, Verbindend, Uitdagend en Zorgvuldig. De commissarissen zijn daarnaast onafhankelijk, betrokken, deskundig en verantwoordelijk. Wat betreft het houden van toezicht kan het beste als stelregel worden gehanteerd ‘hard en zakelijk op de inhoud, respectvol naar de persoon’ en ‘informeel als het kan, formeel als het moet’. Zo wordt bevorderd dat er een open discussie kan ontstaan.

Integriteit is een onderwerp dat minstens één keer per jaar besproken wordt met de bestuurder aan de hand van casuïstiek en hoe de bestuurder het onderwerp onder de aandacht houdt in de organisatie. Integriteit komt ook minimaal één keer per jaar specifiek aan de orde in de RvC-vergadering als thema.

De RvC heeft de afgelopen jaren haar focus ten aanzien van het onderwerp “integriteit” verscherpt. Ook de Autoriteit Woningcorporaties besteed aan dit onderwerp veel aandacht en dat is aanvullend geweest op awareness bij zowel RvC en organisatie en beleid op dit onderwerp. Binnen de gehele organisatie (van RvC tot medewerker) is gewerkt aan het hebben van awareness binnen de gehele organisatie op het herkennen van mogelijke integriteitsproblemen. Tevens zijn er afspraken gemaakt hoe procedureel te handelen als een mogelijke schijn van belangenverstrengeling wordt geconstateerd. Daarnaast hebben alle leden van de Raad een conformatieverklaring ondertekend.

In 2025 zijn er dankzij de focus en awareness 4 signaleringen geweest waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van de schijn van belangenverstrengeling. Deze zijn in de organisatie nadrukkelijk besproken binnen MT en betrokken medewerkers en er is over gerapporteerd naar de RvC. In de organisatie is in alle gevallen adequaat gereageerd en is voorkomen dat er kwalijke gevolgen zouden kunnen ontstaan. In géén van de gevallen is er noodzaak ontstaan om tot nadere actie over te moeten gaan richting de Autoriteit Woningcorporaties.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. Om de aanspreekbaarheid te vergroten bezoekt de RvC in afvaardiging bijeenkomsten van Area, zowel intern als extern, zoals belanghoudersdagen, maar ook andere bijeenkomsten zoals de jaarbijeenkomst van de Bewonersraad.

Meldingsplicht

De bedrijfscontroller moet bij vermoeden of constateren van onregelmatigheden bij Area, onmiddellijk bij het bestuur een melding doen, of (indien deze niet adequaat reageert) bij de voorzitter van de RvC. Hier is in het verslagjaar géén sprake van geweest. Er zijn derhalve géén meldingen gedaan ex art. 61 Woningwet.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

Naam	PE-norm 2025	Behaald 2025
Mevr. Sultan Günal-Gezer	5	25
Dhr. Toine van den Broek	5	11
Dhr. Pim Ketelaars	5	9
Mevr. Miranda Noordermeer	5	9
Dhr. Martijn Witvoet	5	28

Tabel 20: PE-punten Raad van Commissarissen conform opgave VTW

Scholing

Op 18 juni 2025 heeft de Raad onder externe begeleiding een scholings- en trainingsdag georganiseerd gericht op de versterking van het toezicht, de aanscherping van de toezichtvisie en de verdere ontwikkeling van een professionele organisatiecultuur.

In het kader van het gezamenlijke toezicht is de vroegtijdige betrokkenheid bij strategie-vorming, zonder in het domein van de bestuurder te treden en de klankbordrol een belangrijk aandachtspunt geweest. Ook de zichtbaarheid en aanspreekbaarheid in de relatie met bestuur en stakeholders kwam aan bod.

Verdieping van inzicht in de organisatiecultuur bevestigt een cultuur van proceduregerichtheid en lange termijn-denken. De RvC vindt maatschappelijke professionaliteit, kritisch gedreven werken en consensusgerichtheid belangrijk.

Ook is stilgestaan bij de rol van soft controls, zoals gedrag, vertrouwen, lerend vermogen en de kwaliteit van interne gesprekken. Verder was er aandacht voor de volkshuis-vestelijke opgave. De toenemende complexiteit en noodzaak tot scherpe keuzes benadrukt het belang van een zorgvuldig besluitvormingsproces waarin ruimte is voor kritische tegenspraak, alternatieven en reflectie.

Zelfevaluatie

In januari 2026 heeft de Raad van Commissarissen de periodieke zelfevaluatie

uitgevoerd onder begeleiding van een externe deskundige. Doel van deze bijeenkomst was het bezien van het eigen functioneren, het evalueren en versterken van de onderlinge samenwerking en het verder professionaliseren van de governance binnen Area. De bestuurder is ook betrokken geweest bij de zelfevaluatie, waarbij teruggekeken is op het eerste bestuursjaar, de samenwerking met de Raad, de visie op bestuur en toezicht en de blik op de toekomst.

Tijdens de evaluatie is stilgestaan bij rol en manier van werken van de Raad, waarbij een kritische blik niet geschuwd is. Aandacht is er voor verbeteren in de vorm van het richten van focus in vergaderingen, het bevorderen van het strategisch niveau van discussies en het versterken van de rolverdeling tussen de commissies en de voltallige raad. Er is aandacht besteed aan de dilemma’s waarmee de Raad in haar functioneren wordt geconfronteerd zoals eerder in dit verslag gedeut. Tevens is vooruitgekeken naar een nieuw jaar met aandacht voor een nieuw koersplan en komende wijzigingen in samenstelling en de rollen binnen de Raad.

Bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de RvC van Area is met ingang van 1 januari 2025 vastgesteld conform de VTW Beroepsregel Bezoldiging Commissarissen, op (tabel 21):

Nadere informatie inzake de bezoldiging in relatie tot de Wet Normering Topinkomens vindt u in de toelichting op de jaarrekening.

Naam	Van	Tot	Rol	Bezoldiging
Mevr. Sultan Günal-Gezer	1-1-2025	31-12-2025	Voorzitter	€ 24.720
Dhr. Toine van den Broek	1-1-2025	31-12-2025	Lid	€ 16.480
Dhr. Pim Ketelaars	1-1-2025	31-12-2025	Lid	€ 16.480
Mevr. Miranda Noordermeer	1-1-2025	31-12-2025	Lid	€ 16.480
Dhr. Martijn Witvoet	1-1-2025	31-12-2025	Lid	€ 16.480

Tabel 21: Bezoldiging Raad van Commissarissen 20245

Verslag van de bewonersraad

Het jaar 2025 kenmerkte zich voor de Bewonersraad als een dynamisch en intensief jaar, waarin zowel inhoudelijke als organisatorische ontwikkelingen elkaar in hoog tempo opvolgden. De Raad heeft zich, net als voorgaande jaren, actief ingezet om haar rol als volwaardige gesprekspartner van Area en andere betrokken partijen verder te versterken.

Deskundigheidsbevordering en samenwerking

In 2025 is structureel aandacht besteed aan deskundigheidsbevordering. Bestuursleden namen deel aan trainingen, opleidingen, webinars, cursussen, symposia en presentaties. Daarnaast vond regelmatig overleg plaats met deskundige medewerkers van Area.

Tijdens de jaarlijkse heidag, met als centrale doel teamontwikkeling, is uitgebreid stilgestaan bij de toepassing en betekenis van de Overlegwet. Deze bijeenkomst heeft bijgedragen aan een verdere professionalisering van de Bewonersraad.

Nieuw in 2025 was de start van structureel overleg met de huurdersorganisaties van Mooiland (Schaik-Landerd) en Woonmeij (Schijndel). Deze samenwerking, aanvullend op de bestaande tripartite overleggen binnen de gemeenten Maashorst en Meierijstad, onderstreept het groeiende belang van regionale afstemming binnen het domein van de volkshuisvesting. De Raad ervaart deze samenwerking als waardevol en versterkend.

Huurbeleid en belangenbehartiging

Een belangrijk en impactvol thema in 2025 was het huurbeleid. Naast de reguliere besprekingen over de jaarlijkse huuraanpassing werd al vroeg in het jaar duidelijk

dat werd ingezet op een algehele huurbevrozing. Dit voorstel leidde tot brede discussies en intensief overleg met Area, regionale huurdersorganisaties en de Woonbond.

Hoewel de Bewonersraad het principe van huurbevrozing begrijpelijk en in zekere zin sympathiek achtte, is ook nadrukkelijk stilgestaan bij de mogelijke gevolgen voor de woningmarkt op de lange termijn. Na het terugdraaien van het voorstel door de regering heeft dit traject geleid tot een verdiept en frequenter overleg over toekomstbestendig huurbeleid.

Bestuurlijke ontwikkelingen

In januari 2025 is de nieuwe directeur-bestuurder van Area, Patrick Barské, aangetreden. De Bewonersraad heeft in korte tijd een constructieve en open samenwerkingsrelatie met hem opgebouwd, die zij met vertrouwen wil voortzetten.

Faciliteiten en zichtbaarheid

Sinds eind 2024 beschikt de Bewonersraad over een eigen kantoor- en vergaderruimte in het centrum van Uden. In 2025 is deze faciliteit volledig in gebruik genomen, wat de mogelijkheden voor overleg, samenwerking en contact met externe partijen aanzienlijk heeft vergroot. De Raad spreekt haar waardering uit voor de gastvrije ontvangst en prettige samenwerking met De Bovenkamer, waar zij zich inmiddels goed gevestigd voelt.

Tripartite en prestatieafspraken

Ook in 2025 heeft de Bewonersraad actief deelgenomen aan de tripartite overleggen binnen de gemeenten Maashorst en Meierijstad. Met name in de gemeente Maashorst heeft een intensief traject geleid tot een conceptversie van de vernieuwde prestatieafspraken – lokaal aangeduid als samenwerkingsafspraken. Ondertekening door gemeente, corporaties en huurdersorganisaties staat gepland voor begin 2026.

Renovatie en bewonersparticipatie

De toenemende renovatieactiviteiten binnen Area hebben ertoe geleid dat de Bewonersraad zich in 2025 intensiever is gaan bezighouden met deze processen. Leden waren aanwezig bij informatiebijeenkomsten voor bewoners, opruimacties op locatie en overleggen met bewoners, bewonerscommissies en klankbordgroepen.

Deze betrokkenheid heeft bijgedragen aan een beter begrip van de impact op huurders en een verdere versterking van de overlegstructuur. De Bewonersraad waardeert de open houding van Area bij het betrekken van de Raad bij zowel informatievoorziening als advisering.

Algemene Huurdersbijeenkomst

In oktober 2025 vond de jaarlijkse Algemene Huurdersbijeenkomst plaats in Muzerijk te Uden. De bijeenkomst kende een grote opkomst en een gevarieerd programma. Naast een presentatie over Area door Patrick Barské en een toelichting op het werk van de Bewonersraad door Pim Quekel, verzorgde Dirk van den Tillaar een inspirerende presentatie over duurzaamheid. Hiermee werd het jaarthema Duurzaamheid Verbindt inhoudelijk stevig neergezet.

Bestuurswisselingen

In het najaar van 2025 heeft de Bewonersraad afscheid genomen van enkele bestuursleden, vanwege gezondheid, veranderde omstandigheden of het verstrijken van de maximale zittingstermijn. De Raad spreekt haar grote waardering en dank uit voor de inzet en betrokkenheid van Betty Rooseboom, Rietje Methorst, Louise Hildebrand en Kees Mimpfen.

Financieel overzicht

Financieel is 2025 afgesloten binnen de vastgestelde begroting. Tegelijkertijd constateert de Bewonersraad dat ook haar kosten stijgen, een ontwikkeling die past in het bredere economische beeld. Ondanks de toename in werkzaamheden en activiteiten blijft de Raad scherp sturen op doelmatige besteding van middelen. In 2025 is extra geïnvesteerd in promotiemateriaal en folders, met als doel de zichtbaarheid te vergroten en huurders beter te informeren.

Vooruitblik 2026

Ook in 2026 zal de Bewonersraad de ingezette koers voortzetten. De focus blijft liggen op intensief huurdercontact, zichtbaarheid en een sterke belangenbehartiging in samenwerking met Area en andere partners.

Verslag van de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad bestaat uit vijf leden. In Januari is de voorzitter herkozen, één lid afgetreden en één nieuw lid bij de OR aangesloten. De samenstelling van de OR is gedurende het gehele jaar gelijk gebleven. Er heeft in 2025 een zes-wekelijks overleg tussen de OR en de bestuurder plaatsgevonden. Hierbij is de HR-adviseur aangesloten en is er ondersteuning vanuit het secretariaat ten behoeve van de verslaglegging. Voorafgaand aan elk overleg wordt de agenda vastgesteld door de secretaris OR en de bestuurder. De OR staat in goed contact met de bestuurder, het MT en de Raad van Commissarissen (RvC). Het reguliere overleg met de RvC heeft dit jaar tweemaal plaatsgevonden.

Betrokkenheid en hoofdthema's

De OR is in 2025 regelmatig vroegtijdig betrokken bij organisatieontwikkelingen. Het vroegtijdig betrekken van de OR wordt door de OR als positief ervaren. De hoofdthema's organisatieontwikkeling en functiehuis zijn de speerpunten geweest in 2025. Hiernaast heeft de OR regelmatig aandacht gevraagd voor de werklust, ziekteverzuim en persoonlijke aandacht voor de medewerker.

De OR heeft dit jaar géén formele adviesaanvragen ontvangen. Daarnaast heeft de OR een actieve bijdrage geleverd als klankbordgroep bij de totstandkoming van het vitaliteitsbeleid.

Aanstellingen en samenwerking

De OR is betrokken geweest bij de aanstelling van de vertrouwenspersoon. Ook de samenwerking met de nieuwe bestuurder is zorgvuldig vormgegeven; de OR heeft hierin actief meegedacht en merkt dat adviezen veelal worden overgenomen. Dit versterkt de samenwerking tussen achterban, OR en bestuurder.

Daarnaast zijn de twee preventie-medewerkers 1 januari 2025 officieel aangesteld. Hiermee is het OR advies uit 2024 opgevolgd.

Met de RvC heeft een gezamenlijke kennissessie plaatsgevonden en zijn de afspraken rondom samenwerking en bereikbaarheid van elkaar verder versterkt.

Organisatorische ontwikkelingen

De OR heeft de voorgenomen verhuizing van de werklocatie in Veghel naar het nieuwe kantoor actief gevolgd. De voortgang hiervan is gedurende het jaar besproken in het periodieke overleg met de bestuurder.

De resultaten van de werkgelukmeting laten opnieuw verbetering zien ten opzichte van het voorgaande jaar. De OR is positief over deze ontwikkeling en ziet hierin een bevestiging van de ingezette koers.

Contact met de achterban

De OR voelt zich in de gesprekken met de bestuurder gehoord en gewaardeerd. Vanuit de organisatie ontvangt de OR de waardering voor de terugkoppelingen die na elk overleg met de bestuurder worden verstrekt. Deze terugkoppeling heeft als doel om collega's inzicht te geven in de onderwerpen die in het overleg met de bestuurder zijn besproken.

Het structurele contact met de achterban versterkt de rol van de OR en helpt bij het tijdig signaleren van organisatorische thema's die relevant zijn voor medewerkers.

Tot slot

De OR kijkt terug op een actief, waardevol en constructief jaar waarin op verschillende thema's stappen zijn gezet. De OR blijft zich inzetten voor duidelijke processen, een gezonde en veilige werkomgeving en een organisatie waarin medewerkers zich gehoord en gewaardeerd voelen.

Financieel jaar- verslag 2025

Beoordelingskader

In ons beleidsdocument 'Financieel beleid en beheer' is vastgelegd dat we continu bewaken dat onze strategische keuzes passen binnen de voorwaarde dat we een financieel gezonde corporatie zijn en ook in de toekomst blijven. Daarbij zijn de normen vanuit de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) de belangrijkste voorwaarden.

De toezichthouders toetsen of we langjarig aan onze renteverplichtingen kunnen voldoen en of er voldoende zekerheden (onderpand) zijn gesteld ten opzichte van de geborgde financiering. De AW beoordeelt onze financiële positie aan de hand van vier kengetallen: de rentedekkingsgraad (ICR), de Loan-to-Value (LTV) op beleidswaarde, de solvabiliteit op beleidswaarde en de dekkingsgraad op marktwaarde. De ICR is een maat voor het betalen van de rente uit de kasstromen. De andere ratio's laten op basis van het vermogen zien of er voldoende financieringsruimte is. De LTV op beleidswaarde geeft de verhouding weer tussen de omvang van de schuld en de waarde van het vastgoed. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal.

Financiële
kengetallen

Area voldoet aan de eisen van WSW
en AW

De financiële situatie van Area is op de korte termijn stabiel en comfortabel op orde. Op de lange termijn is er (net) voldoende investeringsruimte om de duurzaamheidsopgave uit te kunnen voeren, maar de vraag is of we ook op tijd zijn. De financiële uitgangspositie is voldoende om te kunnen investeren in zowel kwaliteitsbehoud van de portefeuille door onderhoud en (energetische) verbetering, én noodzakelijke lokale nieuwbouw te plegen, maar er zijn wel (tijdelijke) knelpunten in enkele kengetallen.

Maar het toekomstbeeld is krap. Als gevolg van gestegen bouwkosten, onvoldoende grondposities en hogere rente dan in voorgaande jaren, teert Area in op haar financiële buffers. De meerjarenbegroting is voor een langere periode doorgerekend, zodat er een betere lange termijnvisie ontstaat. De begroting van 2026 heeft laten zien dat Area al haar ambities niet meer in snel tempo kan waarmaken. In 2025 hebben we daarom scherpere beleidskeuzes gemaakt om ook voor de langere termijn binnen de financiële bandbreedtes van WSW en AW te blijven. Voor de korte en middellange termijn blijven we volgens het WSW een corporatie met een laag risico-profiel.

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. Dit geeft inzicht in hoeverre Area haar rentelasten kan betalen uit het saldo van haar

reguliere inkomsten en haar reguliere uitgaven. Ook de Loan to Value op basis van beleidswaarde voldoet ruim aan de norm. De solvabiliteit voldoet ruim aan de norm, net zoals de dekkingsratio (de verhouding tussen de leningen van Area en de marktwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand van Area). Zoals beschreven, ontwikkelen de kengetallen zich op basis van het huidige beleid en de huidige ambitie, niet gunstig op de lange termijn. Het meerjarenperspectief op de belangrijkste ratio's is nader uitgewerkt in onze risicoparagraaf.

Borgingsplafond WSW

Het WSW hanteert samen met de AW een risicobeoordelingsmodel, te weten het 'gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW'. Aan de hand hiervan beoordeelt het WSW jaarlijks de bedrijfsrisico's van Area en beoordeelt of Area voldoende in control is. Door te voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW zorgen we dat onze investeringen geborgd blijven. Het WSW achtte ons medio 2025 'borgbaar' (conform voorgaande jaren).

Het borgingsplafond is de maximale omvang van de geborgde leningen-portefeuille en bedroeg ultimo 2025 € 364 miljoen, meer dan onze daadwerkelijke geborgde portefeuille ultimo 2025 van € 345 miljoen. Voor 2026 is een borgingsplafond afgegeven voor een totale geborgde portefeuille van € 474 miljoen (en voor ultimo 2027 mag dat zelfs stijgen naar € 529 miljoen).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Norm AW/WSW
ICR	2,11	2,22	2,92	2,77	2,43	1,88	1,40
Solvabiliteit beleidswaarde	69%	59%	66%	68%	57%	54%	> 30%
LtV beleidswaarde	28%	34%	29%	29%	33%	37%	< 70%
Onderpand ratio	22%	22%	23%	20%	25%	28%	< 70%

Tabel 22 Financiële ratio's voor Stichting Area (DAEB én niet-DAEB)

Financieel
resultaat 2025

Jaarresultaat

Area heeft ook in 2025 een gezonde, solide structuur, gebaseerd op een stevige exploitatiebasis:

Genormaliseerd resultaat (x € 1 miljoen)	2025	2024	2023
Jaarresultaat conform de winst- en verliesrekening	124,2	71,9	-108,1
Correctie voor 'afschrijvingen'	0,4	0,4	0,4
Correctie voor 'overige waardeveranderingen'	7,7	11,9	-7,0
Correctie voor 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen'	-112,2	-69,2	123,1
Correctie voor 'mutaties in belastinglatenties'	4,3	4,8	5,7
	24,5	19,8	14,1

Tabel 23 Genormaliseerd resultaat, excl. waardeveranderingen en belastingen (x € 1 miljoen)

Ontwikkeling Eigen Vermogen (x € 1 miljoen)	Herwaarde-rings-reserve DAEB	Herwaarde-rings-reserve niet-DAEB	Overige reserves	Totaal vermogen
Beginbalans 2025	873	32	304	1.209
Effect 'realisatie door verkoop'	-2	-1	3	-
Effect 'ontwikkeling marktwaarde'	89	7	-96	-
Resultaat boekjaar 2025	-	-	124	124
Eindbalans 2025	960	38	335	1.333

Tabel 24 Ontwikkeling van het eigen vermogen

Van het eigen vermogen (bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat), is ca. 25% gerealiseerd (2024: 26%). Het vermogen neemt in 2025 toe met het jaarresultaat conform de winst- en verliesrekening. De herwaarderingsreserve (het ongerealiseerde deel van het vermogen) van zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed stijgt door de toename van de marktwaarde.

De grote herwaarderingsreserve is gebaseerd op een waarde die we in de toekomst niet gaan realiseren. Om de kwaliteit van het eigen vermogen te duiden: zouden we het eigen vermogen bepalen op basis van de beleidswaarde, dan zou het vermogen ultimo 2025 ongeveer € 512 miljoen lager uitkomen, op circa € 697 miljoen (een solvabiliteit van 68%).

66

Ontwikkeling Vreemd Vermogenskostenvoet

De gemiddelde vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen is in 2025 licht afgenomen door meer kortere termijn-financiering, zoals toegelicht in onderstaande grafiek.

De aflossing van € 9,6 miljoen aan leningen en het afsluiten van nieuwe leningen ter waarde van € 29,0 miljoen hebben een klein effect op de ontwikkeling van de vreemd vermogenskostenvoet. De gemiddelde rentevoet voor 2025 bedraagt 2,90%. Dit betekent een daling van 0,14% ten opzichte van 2024.

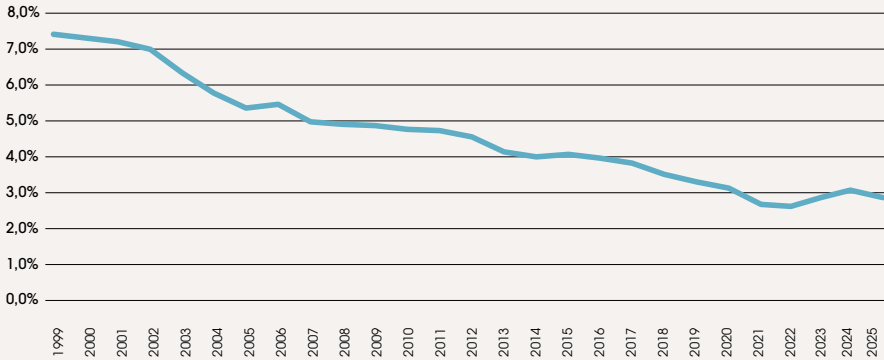
Marktwaarde van het vastgoed

Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde conform het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (hierna: handboek). Het handboek geeft als resultaat dat een uniforme waarderingsgrondslag wordt toegepast door alle corporaties en onderlinge vergelijkbaarheid mogelijk is. De marktwaarde is de hoogste waarde van de twee uit ofwel het 'door-exploiteerscenario', ofwel het 'uitpond-scenario'. Area bepaalt de marktwaarde volgens de 'full versie' van het handboek.

Dat betekent dat een onafhankelijk extern taxateur ons vastgoed specifiek taxeert, terwijl bij de basisversie er sprake is van een modelmatige berekening zonder oordeel van een taxateur.

De totale marktwaarde van de portefeuille bedraagt in 2025 € 1,67 miljard. Ten opzichte van het voorgaande jaar zien we een stijging in de waarderingen: op portefeuille-niveau neemt de marktwaarde met 7% toe. Deze waardestijging past bij het bredere marktbeeld, maar verdient wel nuance. Het herstel wordt vooral gedreven door lagere rente, aanhoudende schaarste op de woningmarkt en veranderend gedrag op de beleggingsmarkt.

Macro-economische ontwikkelingen hebben in 2025 effect gehad op de vastgoedmarkt. De ECB heeft de beleids-rente meerdere malen verlaagd; de depositorente daalde daarbij van 3,0% eind 2024 naar 2,0% per juni 2025. Hierdoor verbeterden de financierings-condities en nam de druk op aanvangs-rendementen af. In combinatie met een sterke gebruikersmarkt leidde dit tot meer stabiliteit in de beleggingsmarkt en, met name bij woningen, tot verder oplopende waarderingen.



Grafiek 13 Gemiddeld Vreemd Vermogenkostenvoet

Daarnaast blijft de vraag naar huurwoningen onverminderd hoog. Het woningtekort in Nederland ligt al jaren rond de 5% en wordt op korte termijn niet ingelopen. Hoewel in 2025 voor circa 86.000 nieuwbouw-woningen vergunning is verleend, vertaalt dit zich nog niet direct in voldoende extra aanbod. De structurele schaarste werkt door in hoge bezettingsgraden, huurontwikkeling en daarmee in de taxatiewaarden.

Waardeverandering per gemeente

Het werkgebied van Area bestaat uit de gemeenten Maashorst en Meierijstad. De totale waardestijging bedraagt gemiddeld 7,0%. De afwijking tussen onze beide gemeenten zijn met name gelegen in de opgeleverde eenheden in Meierijstad in 2025.

Beleidswaarde van het bezit

De in de vorige paragraaf beschreven marktwaarde is een 'papieren waarde', die ook plots kan verdampen. Die papieren waarde bevat de verwachte opbrengsten van het vastgoed bij verhuur en/of verkoop volgens de benadering van commerciële marktpartijen. Area verhuurt haar woningen niet tegen markthuren en heeft ook geen intentie om al haar woningen bij mutatie te verkopen. Daarnaast maakt Area onderscheid in de kosten van haar exploitatie voor onderhoud en beheer vanuit eigen beleid. Om die 'papieren waarde' te relativeren, presenteren we ook de 'beleids-waarde' van de portefeuille. De beleids-waarde ultimo 2025 komt met ruim € 1,1 miljard zo'n 7% hoger uit dan de beleids-waarde ultimo 2024 (€ 1,0 miljard).

Gemeente	Marktwaarde 2025	Marktwaarde 2024	Mutatie in %
Maashorst	992.962.173	929.867.453	6,8%
Meierijstad	677.155.790	631.264.592	7,3%
Eindtotaal	1.670.117.9639	1.561.132.028	7,0%

Tabel 25 Waarde ontwikkeling vastgoed in exploitatie per gemeente

Risicobeheersing, toetsing en risicoprofiel

In 2025 heeft geen actualisatie plaatsgevonden van onze risico-inventarisatie. Dat is wel nodig, gezien de externe invloeden die steeds meer invloed hebben op Area en die moeilijker beheersbaar blijken. Area besteed daarom in toenemende mate aandacht aan het beheersen, analyseren en bewaken van de risico's van onze activiteiten. In 2026 wordt een businesscontroller aangesteld om Area op dit gebied te versterken.

Ontwikkelingen risicomanagement-systeem en risicobereidheid

Ten aanzien van de ontwikkelingen en verbeteringen in het systeem van risicomanagement, zijn strategische risico's in 2025 niet geactualiseerd. Daarentegen is een strategische risicokaart gehanteerd van een extern adviesbureau en zijn die risico's verwerkt in herijkte scenario-doorrekeningen in onze meerjarenbegroting. Binnen Area wordt geregeld gesproken over de risicobereidheid. Enerzijds streeft Area naar meer 'ondernemerschap' om de beschikbaarheid te verbeteren voor de doelgroep (minder risicomijdend), anderzijds stellen marktomstandigheden ook paal en perk aan de financiële mogelijkheden van Area (meer risicomijdend).

Voornaamste risico's en genomen maatregelen

Area is zich welbewust van de risico's zoals geschetst in de strategische risicokaart. In de volgende tabel is per risico een (kort weergegeven) beheersingsstrategie geschetst (waarbij deze begroting géén uitputtend risicomanagementbeleid is) en is een scenario geschetst waarmee we in onze begroting het risico hebben geadresseerd. Naast deze gevoeligheidsscenario's, hebben we nu ook bijsturingsscenario's ingerekend. Tot slot rekenen we (conform wens van onze externe toezichthouders) met een 'worst case'-scenario.

Naast de hiernaast genoemde risico's bevat onze interne risicoanalyse natuurlijk aanvullende risico's, waaronder fraude-risico's met betrekking tot aanbesteding, compliance met wet- en regelgeving en andere risico's die het ons moeilijker kunnen maken onze doelen te realiseren. Waar mogelijk worden die risico's door middel van interne procedures (aanbestedingsbeleid), trainingen (awareness) en maatregelen opgenomen in onze werkprocessen, beheerst.

Risico	Beheersing	Scenario
Politieke onvoorspelbaarheid	Area heeft een interne "remweg" opgenomen in haar Financieel Beheer en Beleid zodat onvoorspelbare tegenvallers wel kunnen worden opgevangen.	0% huurverhoging in 2026 en 2027 (gevoeligheid)
Duurzaamheid verdienmodel	Naast de interne remweg, hebben we ook kaders geformuleerd om in een gedegen tempo onrendabele verduurzamingsinvesteringen te plannen. En we beoordelen onze volkshuisvestelijke continuïteit, zoals weergegeven in paragraaf 7.2.	'0-scenario' (bijsturing) 10%/20% minder onderhoudskosten (bijsturing)
Realisatie van maatschappelijke opgaven	De organisatie is bijna op volle kracht en werkt dagelijks om deze externe factoren zo goed mogelijk te managen.	10% hogere bouwkosten vanaf 2026 (gevoeligheid)
Maatschappelijke onrust en leefbaarheid	Ons team wijkbeheerders is op volle sterkte gebracht in 2025, daarmee proberen we eventuele lokale onrust te beheersen. Onrust op de kapitaalmarkt blijft natuurlijk een mogelijkheid.	Hogere rente, 0,5% t.o.v. leidraad (gevoeligheid);
Betaalbaarheid voor huurders	Primair doel voor Area is om betaalbare woningen voor de doelgroep te kunnen behouden. Onder meer daarom rekenen we ook met PMC's op de kwaliteitskortingsgrens.	Lagere mutatiegraad met als gevolg een afname van harmonisatie van huurinkomsten (gevoeligheid);
Technologische risico's	Area is zeer actief op het gebied van informatiebeveiliging. Voor 2026 willen we ons laten certificeren voor NIS2.	Eenmalige ransomware uitkering van € 2,5 mio (gevoeligheid)
Klimaatadaptatie en mismatch woningvraag	Primaire beheersing van risico's van klimaatadaptatie zijn beschreven in ons CO2 Koersplan.	'ambitiescenario' (gevoeligheid)

Tabel 26 Beknopte risicoanalyse

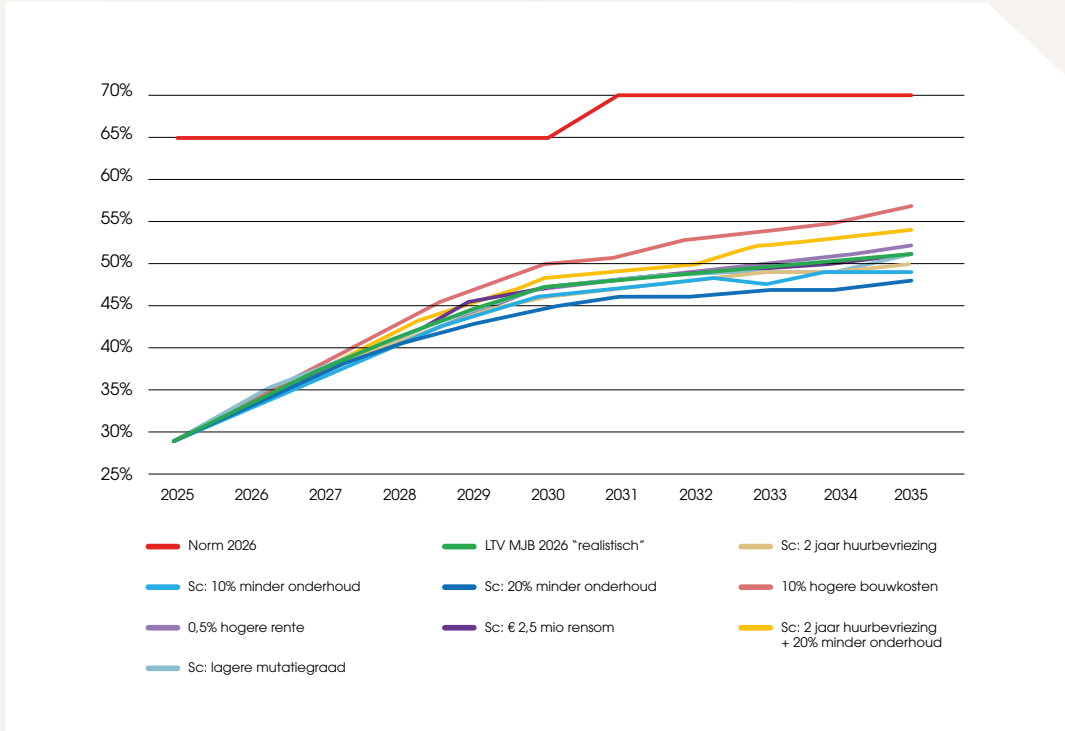
Impact op resultaten en financiële positie

Zoals hiervoor genoemd, zijn er zeven risico's die we blijven monitoren met gevoeligheidsscenario's.

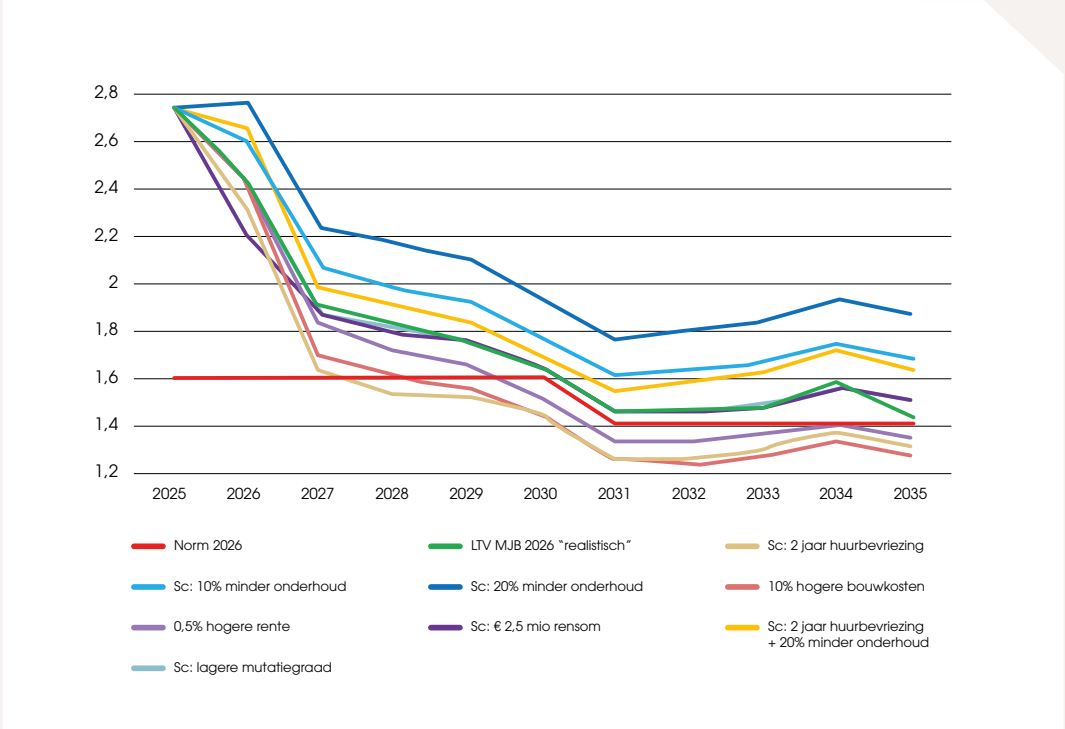
Per risico is onderstaand scenario gehanteerd voor de bepaling van de impact op resultaten en financiële positie (scenario ten opzichte van de goedgekeurde begroting 2026 e.v.).

De effecten van de bovenstaande gevoeligheidsscenario's op de resultaten (ICR) en financiële positie (solvabiliteit en loan-to-value) zijn in de volgende grafieken weergegeven.

Uit onderstaande grafiek valt af te leiden dat in het basisscenario van onze meerjarenbegroting, we langzaam naar de sector-grenzen stijgen qua loan-to-value. Dit is het gevolg van de grote ambities die Area heeft ingerekend op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw. Bij met name het scenario met een sterke daling van de waarde van ons bezit, komen de sectorgrenzen aanzienlijk sneller in beeld.



Grafiek 14 Verloop Loan-to-Value (beleidswaarde)



Grafiek 15 Verloop ICR

Uit bovenstaande grafiek valt af te leiden dat Area (net) niet door de sectorgrens zakt met haar ICR in de komende 10 jaar. In 2024 hebben we hiertoe ook ons beleid bijgesteld en hebben we onze verbeteruitgaven jaarlijks gemaximeerd. De volatiliteit is met name gelegen in een meerjarenonderhoudsbegroting met enkele stevige piekjaren. Daarnaast blijft de rente steeds steviger drukken op onze ICR. Dit is met name het gevolg van de nieuwe financiering die we moeten blijven aantrekken voor onze ambities. Op basis van de genoemde risicoscenario's en bijbehorende impact, blijft Area de risico's nauwlettend monitoren en beheersen.

Vooruitblik naar 2026

In 2026 bouwt Area voort op de basis die in 2025 verder is versterkt. Het wordt een belangrijk jaar, omdat we enerzijds het huidige koersplan afronden en anderzijds de voorbereiding treffen op een nieuwe strategische periode. De maatschappelijke opgaven blijven onverminderd groot. De betaalbaarheid van wonen staat voor veel huishoudens onder druk, het tekort aan woningen blijft hoog, de verduurzamings-opgave vraagt om tempo én haalbaarheid en in wijken en buurten groeit de behoefte aan verbinding, nabijheid en houvast. In die context wil Area een stabiele, betrouwbare en mensgerichte corporatie zijn: dichtbij bewoners, helder in keuzes en zorgvuldig in de uitvoering. Dat vraagt dat wij in 2026 niet alleen koers houden, maar ook steeds scherper kijken hoe ambitie, uitvoerbaarheid en financiële draagkracht met elkaar in balans blijven.

Drie bestuurlijke principes geven daarbij richting aan ons handelen. We brengen ambitie en middelen in balans, met het perspectief van bewoners voorop. We versterken eigenaarschap en nabijheid in de uitvoering, zodat medewerkers vanuit hun vakmanschap direct kunnen bijdragen aan wat bewoners nodig hebben. En we werken vanuit verbinding van binnen naar buiten, samen met bewoners, gemeenten, zorg en welzijn en collega corporaties. Daarmee bouwen we verder aan een Area die niet alleen midden in de samenleving staat, maar daar ook op een herkenbare en betrouwbare manier haar rol pakt.

Betaalbaarheid

Betaalbare woningen blijft de kern van onze opdracht. In 2026 kijken we daarbij nadrukkelijk breder dan alleen naar de huurprijs. Juist de totale woonlasten bepalen voor veel bewoners of wonen ook echt betaalbaar blijft. Daarom richten we ons op een toekomstbestendig huurbeleid, op het beperken van secundaire woonlasten en op keuzes die bewoners ook daadwerkelijk voelen in hun portemonnee. Daarbij blijft het zoeken naar evenwicht belangrijk. We willen onze maatschappelijke rol maximaal invullen, maar wel op een manier die ook op langere termijn houdbaar blijft.

Beschikbaarheid

De druk op de woningmarkt blijft ook in 2026 hoog. De vraag naar sociale en betaalbare woningen blijft groot en vraagt om voortgang in nieuwbouw, gebiedsontwikkeling en doorstroming. In 2026 wil Area daarom niet alleen woningen toevoegen, maar ook scherper sturen op realisatie. Dat betekent eerder positie kiezen in ontwikkelingen, duidelijker afspraken maken met partners en

nadrukkelijker sturen op planning, uitvoerbaarheid en voortgang. Tegelijk kijken we ook naar de bestaande voorraad, omdat doorstroming en slimmer gebruik van woningen minstens zo belangrijk zijn als het bouwen van nieuwe. Zo werken we aan meer beweging op een woningmarkt die voor veel woningzoekenden nog te vaak op slot zit.

Duurzaamheid

Ook in 2026 werken we verder aan comfortabele, toekomstbestendige en energiezuinige woningen. Voor Area gaat die opgave niet alleen over energie of techniek, maar ook over wooncomfort, toekomstbestendigheid en het beheersen van woonlasten. We zetten de ingezette lijn daarom voort: versneld waar het kan, beheerst waar het moet. Dat vraagt om realisme, juist in een tijd van stijgende kosten, schaarste en netcongestie. In 2026 blijven we werken aan het terugdringen van woningen met lagere energielabels en aan verdere verduurzaming van ons bezit, met oog voor tempo én voor de praktische haalbaarheid in uitvoering en financiering.

Leefbaarheid

In buurten en dorpen wordt steeds duidelijker hoe belangrijk samenhang, veiligheid en betrokkenheid zijn voor prettig wonen. In buurten en dorpen wordt steeds duidelijker dat prettig wonen samenhangt met veiligheid, ontmoeting, betrokkenheid en de mogelijkheid om op elkaar terug te vallen. Daarom blijven wij investeren in leefbaarheid, niet alleen door aanwezig te zijn waar het nodig is, maar ook door samen met bewoners en partners te werken aan gemeenschapskracht. Het leefbaarheidsplan krijgt in 2026 verdere uitwerking, met meer focus, concretere uitvoering en een betere verbinding met renovatie, gebiedsontwikkeling en dagelijkse aanwezigheid in de wijk. Daarmee bouwen we verder aan buurten waar mensen zich niet alleen gehuisvest, maar ook thuis kunnen voelen.

Kwaliteit

Bewoners moeten kunnen rekenen op woningen en dienstverlening die op orde zijn. Goed wonen vraagt niet alleen om een betaalbare woning, maar ook om een woning die technisch op orde is en om een corporatie die doet wat zij belooft. Daarom krijgt zowel de bewonerswaardering als de regie op onderhoud en technische kwaliteit nadrukkelijk aandacht. We willen scherper sturen op de kwaliteit van uitvoering, op het nakomen van afspraken en op het beter verbinden van prijs, planning en resultaat. Daarmee gaat kwaliteit voor Area niet alleen over vastgoed, maar ook over betrouwbaarheid in het contact met bewoners.



Wonen en zorg

De opgave om wonen, zorg en welzijn beter met elkaar te verbinden wordt in 2026 nog urgenter. Meer mensen wonen langer zelfstandig en de vraag naar passende woonvormen en ondersteuning groeit. Voor Area betekent dit dat wij onze rol op dit snijvlak verder moeten verduidelijken. Daarom werken we aan een afwegingskader voor wonen en zorginitiatieven en aan een aanpak die beter aansluit op de lokale opgave en de samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners. Daarbij staat steeds de vraag centraal wat bewoners nodig hebben om passend, zelfstandig en met voldoende ondersteuning te kunnen wonen. Juist op dit terrein wordt zichtbaar dat goed wonen steeds nadrukkelijker ook een vraagstuk is van gemeenschap, zorg en samenwerking.

Organisatie

Om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen blijven vervullen, vraagt ook onze organisatie verdere ontwikkeling. Niet als doel op zich, maar omdat een corporatie haar maatschappelijke opdracht alleen goed kan vervullen als ook de interne basis stevig is. In 2026 werken we daarom aan

een nieuw koersplan voor de periode 2027 tot en met 2031, aan een ontwikkelplan voor de organisatie en aan verdere stappen in ERP en datagedreven sturing. Daarmee willen we zorgen voor meer samenhang, betere keuzes en een manier van werken die voorspelbaar, lerend en toekomstbestendig is. Zo versterken we het vermogen van Area om ook in een complexe omgeving betrouwbaar te blijven leveren voor bewoners en partners.

Zo wordt 2026 voor Area een jaar van gericht verder bouwen. Niet door steeds meer te willen, maar door scherper te kiezen, beter samen te werken en consequenter waar te maken wat we belangrijk vinden. Vanuit die lijn werken we verder aan een corporatie die stevig staat in de regio, geworteld is in de gemeenschap en van blijvende betekenis is voor de mensen die op ons rekenen. Met vertrouwen in de kracht van onze bewoners, medewerkers en partners, en met realisme over de opgaven die voor ons liggen, zetten we in 2026 de volgende stap naar een Area die dichtbij mensen staat en koersvast richting geeft aan de toekomst.



Verklaring van het bestuur

Het bestuur heeft het (bestuurs-)jaarverslag en volkshuisvestelijk verslag van Area 2025 opgesteld en in de vergadering van bestuur en management van 22 juni 2026 geaccordeerd na kennis genomen te hebben van de bevindingen op voornoemde stukken van de accountant als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet, conform art 21, lid 3 van de Statuten.

De directeur-bestuurder, de heer P.C. Barské, in zijn hoedanigheid als bestuurder van Area, verklaart dat alle uitgaven van Area zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Uden, 22 juni 2026

P.C. Barské
Directeur-bestuurder

Kengetallen over de afgelopen drie jaren:	2025	2024	2023
Aantal verhuureenheden (VE)			
Ultimo boekjaar			
In exploitatie:			
1. Woningen en woongebouwen			
- Vooroorlogs	36	36	36
- Naoorlogs	8.386	8.403	8.216
- Zorgwoningen	356	355	359
2. Autoboxen	363	378	381
3. Overige objecten			
- Bergingen	5	5	5
- Opslagruimten	2	2	2
- Gemeenschappelijke ruimten	12	12	12
- Parkeerplekken	101	116	118
- Maatschappelijk vastgoed	23	22	21
- Bedrijfsruimten	3	2	2
	9.287	9.331	9.152
Personeelsbezetting indeling vanaf 2022			
Team wonen	19,0	18,2	19,8
Team wijkontwikkeling	16,2	15,1	16,4
Team bedrijfsvoering	15,6	15,6	14,3
Team dienstverlening	20,5	21,9	21,8
Directie en team staf	9,4	9,4	8,1
Totaal (gewogen gemiddelde per jaar)	80,7	80,2	80,4
Verhuur en incasso			
1. Woningzoekenden bij woningcorporatie *	224.228	223.493	40.647
2. Verhuringen	492	737	593
3. Leegstaande woningen > 3 maanden	31	15	24
4. a. goedkope woonruimte	759	763	859
b. betaalbare woonruimte	6.110	6.054	6.302
c. dure woonruimte	1.519	1.721	1.154
d. duur boven toeslaggrens	390	256	316
5. Huurachterstand in %	0,99	0,94	1,06
6. Huurderving in %	0,83	0,96	0,86
* Toename van aantal woningzoekenden sinds 2024 doordat Area is aangesloten bij Thuispoort. Thuispoort is een samenwerking van acht woningcorporaties waar alle woningzoekenden bijeen zijn gebracht.			
Kwaliteit woningbezit			
1. Normaal onderhoud per VE	376	370	337
2. Niet activeerbare uitgaven van planmatig onderhoud per VE	1.651	2.139	1.992

Vervolg kengetallen over de afgelopen drie jaren:	2025	2024	2023
Balans en winst-en-verliesrekening			
1. Eigen vermogen per VE	143.508	129.520	139.807
2. Voorzieningen per VE	3.563	4.697	375
3. Dotaties voorzieningen per VE	-1.156	4.931	-118
4. Leningen per VE	37.151	34.905	29.211
5. Overige bedrijfslasten per VE	1.157	1.076	1.524
6. Salarissen en sociale lasten per VE	699	606	578
7. Bedrijfsresultaat per VE	2.785	-3.031	2.993
8. Financiële baten en lasten per VE	-1.032	-834	-730
9. Jaarresultaat voor belastingen per VE	13.839	-13.951	-11.186
10. Jaarresultaat na belastingen per VE	13.375	-14.351	-11.807
11. Opbrengst verkoop woningen per VE	530	429	336
12. Waardeveranderingen MVA per VE	11.255	6.140	20.004
Financiële ratio's			
1. ICR	norm 1,40		
2. LTV op basis van beleidswaarde	< 85%	2,77	2,92
3. Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	> 15%	28,5%	38,2%
4. Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde leningen t.o.v. marktwaarde vastgoed	< 70%	67,6%	55,0%
5. Onderpandratio	< 70%	19,8%	20,1%
		19,8%	21,7%
Genormaliseerd resultaat (x € 1 mln.)			
Jaarresultaat conform resultatenrekening	124,2	71,9	-133,9
Correctie "Afschrijvingen"	0,4	0,4	0,4
Correctie "Overige waardeveranderingen"	7,7	11,9	51,1
Correctie "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille/VOV/verplichting"	-112,2	-69,2	94,1
Correctie "Volkshuisvestelijke bijdrage"	0,1	0,0	0,0
Correctie "Belastingen (latentiemutatie)"	4,3	4,8	3,7
"Genormaliseerd" jaarresultaat	24,5	19,8	15,4

Jaar- rekening 2025

Jaarrekening 2025

Balans per 31 december 2025	82
Winst-en-verliesrekening over 2025	84
Kasstroomoverzicht over 2025	85
Toelichting op de jaarrekening	86
Toelichting op de balans	105
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	131
Balans per 31 december 2025 Daeb	145
Balans per 31 december 2025 Niet-Daeb	147
Winst-en-verliesrekening over 2025 Daeb	149
Winst-en-verliesrekening over 2025 Niet-Daeb	150
Kasstroomoverzicht over 2025 Daeb	151
Kasstroomoverzicht over 2025 Niet-Daeb	152
Vastelling/goedkeuring	153
Overige gegevens	154

Balans per 31 december 2025
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

ACTIVA	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.01	1.571.420	1.468.339
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.02	98.663	92.793
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.03	28.033	26.844
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.04	39.817	20.289
		1.737.933	1.608.265
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.01	5.868	4.530
		5.868	4.530
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvorderingen	3.01	2.264	2.096
Andere deelnemingen	3.02	118	118
Overige vorderingen	3.03	61	53
		2.443	2.267
TOTAAL VASTE ACTIVA		1.746.244	1.615.062
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.01	2.103	980
Overige voorraden	4.02	504	412
		2.607	1.392
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.01	335	269
Overheid	5.02	288	91
Overige vorderingen	5.03	936	340
Overlopende activa	5.04	453	465
		2.012	1.165
Liquide middelen	6	1.408	1.032
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		6.027	3.589
TOTAAL ACTIVA		1.752.271	1.618.651

Balans per 31 december 2025
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

PASSIVA	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.01	997.077	904.403
Overige reserves	7.02	211.471	232.261
Resultaat boekjaar	7.03	124.215	71.884
		1.332.763	1.208.548
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.01	32.763	43.545
Voorziening overig	8.02	325	283
		33.088	43.828
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen overheid	9.01	0	410
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.02	338.312	315.705
Overige schulden	9.03	504	515
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden contracten (VOV)	9.04	26.047	25.013
		364.863	341.643
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid	10.01	391	355
Schulden aan kredietinstellingen	10.02	6.317	9.227
Schulden aan leveranciers	10.03	5.161	6.903
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.04	1.915	855
Schulden ter zake van pensioenen	10.05	23	0
Overige schulden	10.06	1.353	1.155
Overlopende passiva	10.07	6.398	6.137
		21.558	24.632
TOTAAL PASSIVA		1.752.271	1.618.651

Winst-en-verliesrekening over 2025
(* € 1.000,-)

Functionele indeling	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	11	67.891	63.906
Opbrengsten servicecontracten	12.01	2.267	2.279
Lasten servicecontracten	12.02	-2.537	-2.371
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-4.403	-4.491
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-20.652	-21.511
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.887	-3.715
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		38.679	34.098
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.326	4.192
Toegerekende overige organisatiekosten		-53	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.419	-3.305
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	1.854	821
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.01	-7.727	-11.878
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.02	111.914	68.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.03	334	330
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	104.521	57.295
Opbrengsten overige activiteiten		24	24
Kosten overige activiteiten		-612	-613
Netto resultaat overige activiteiten	19	-588	-589
Overige organisatiekosten	20	-4.778	-4.262
Leefbaarheid	21	-1.581	-1.537
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		7	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		136	170
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.731	-9.351
Saldo financiële baten en lasten	22	-9.588	-9.181
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		128.520	76.644
Belastingen	23	-4.305	-4.760
RESULTAAT NA BELASTINGEN		124.215	71.884

Kasstroomoverzicht over 2025
(* € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2025	2024
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	64.979	61.263
- Onzelfstandig wooneenheden	578	426
- Intramuraal	2.003	1.908
- Maatschappelijk onroerend goed	177	21
- Bedrijfsmatig onroerend goed	121	121
- Parkeervoorzieningen	253	242
Vergoedingen	2.230	2.526
Overige bedrijfsontvangsten	369	388
Renteontvangsten	59	15
Saldo ingaande kasstromen	70.769	66.910
Uitgaven		
Erfpacht	24	23
Personeelsuitgaven	7.582	7.019
Onderhoudsuitgaven	18.634	17.317
Overige bedrijfsuitgaven	14.652	13.479
Rente-uitgaven	9.148	8.469
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	144	89
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	540	520
Vennootschapsbelasting	3.804	3.744
Saldo uitgaande kasstromen	54.528	50.660
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.241	16.250
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	5.695	4.117
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	178	862
Verkoopontvangsten grond		
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	5.873	4.979
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	25.347	44.449
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	14.796	12.388
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	49	900
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0	810
Investeringen overig	866	469
Externe kosten bij verkoop		
Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	41.058	59.016
FVA		
Ontvangsten overig	0	209
Uitgaven overig	-99	-118
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-99	91
Kasstroom uit (des) investeringen	-35.284	-53.946
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	29.000	51.000
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-9.207	-15.195
Aflossingen ongeborgde leningen	-374	-358
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.419	35.447
Mutatie geldmiddelen	376	-2.249
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	1.032	3.281
Liquide middelen per 31 december	1.408	1.032
Mutatie geldmiddelen	376	-2.249

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

Stichting Area, statutair gevestigd en kantoor houdende in Leeuweriksweg 12, Uden, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting in vitale wijken en steden en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Uden/Veghel.

Het KvK-nummer van Stichting Area is 16024880.

Continuïteit

Zoals ook te lezen is in het jaarverslag, heeft Area last van politieke en economische ontwikkelingen. De bouwkosten en met name hogere kapitaalrentes, hebben negatieve impact op de financiële positie op (middel-)lange termijn. Area heeft haar beleid begin 2025 herzien om in ieder geval de operationele kasstromen structureel op een gezond niveau te houden. Daarnaast zien we dat Area courant en waardevast onroerend goed bezit en dat onze borgingsmogelijkheden niet volledig worden uitgenut. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 BW opgenomen. Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling. In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 BW opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. RJ 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen. De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Activa en verplichtingen 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. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Area zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

Area maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Area. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Area waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015).

In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Area. Area heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet en exit yield. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Als gevolg van de huidige marktontwikkelingen en het afgenomen aantal referentietransacties in de markt is de inherente schattingonzekerheid in het vastgoed in exploitatie toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar.

Bijzondere waardeverminderingen

Area beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per balansdatum, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Area, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Area betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Area beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies 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 voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.01 - 1.02 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Area hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als overige waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het onroerende zaken in exploitatie worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Area. 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 2026 ('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 over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit (2024: 4,17%.) en 4,76% voor het niet-DAEB bezit (2024: 4,7%).
- * In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- * De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

- * Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Area vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen of renovaties niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
- * Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Area 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.

1.03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

1.04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn (naar voorraad), waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen;
- b) verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening;
- c) terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

2. Materiële vaste activa

2.01 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

3. Financiële vaste activa

3.01 Latente belastingvorderingen

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

3.02 Andere deelnemingen

De onder financiële vaste activa opgenomen andere deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief de transactiekosten (indien materieel). Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

3.03 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4. Voorraden

4.01 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.02 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van inschatting van de inbaarheid van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

8. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Area op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting . De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen . De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening .

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor Area geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

8.01 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

8.02 Voorziening overig

Deze voorziening, gewaardeerd tegen nominale waarde, heeft betrekking op kosten voor loopbaanontwikkeling van personeel en is gevormd voor die groep waarvoor een feitelijke verplichting is ontstaan.

9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Stichting Area heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de prijsindex waardestijging woningen (tegen reële waarde).

10. Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Area als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 zij 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.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van de organisatie. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.

De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

12.01 en 12.02 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten.

Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "27. Toerekening baten en lasten".

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "27. Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "27. Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "27. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen onder de rubriek "Lasten onderhoudsactiviteiten".

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "27. Toerekening baten en lasten".

16. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardemutatie die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Ook kosten met betrekking tot de afboeking van projectkosten van projecten welke geen doorgang meer zullen vinden, worden hier geboekt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

19. Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

20. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

22. Financiële baten en lasten

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

23. Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Area, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

26. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden toegerekend naar werkelijke activiteiten door verdeelsleutels te hanteren per categorie.

27. Toerekening investeringssubsidies

Investingssubsidies zijn subsidies voor bestedingen die worden toegerekend aan een aantal jaren waarin de besteding geacht wordt een nuttig effect op te leveren. Investingssubsidies kunnen worden gezien als vermindering van het in het desbetreffende object te investeren bedrag dan wel als bijdrage in de financiering daarvan.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Huren, vergoedingen, overige bedrijfsontvangsten, ontvangen interest, personeelsuitgaven, onderhoudsuitgaven, overige bedrijfsuitgaven, betaalde interest en verhuurderheffing worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Nieuw geldleningen en aflossingen worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

1.01 - 1.02 DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	614.230	62.257	676.487
Cumulatieve herwaarderingen	872.651	31.752	904.403
Cumulatieve waardeveranderingen	-18.542	-1.216	-19.758
Boekwaarde per 1-1-2025	1.468.339	92.793	1.561.132
<i>Mutaties:</i>			
Investeringen – initiële verkrijgingen	8.932	1.001	9.933
Overboeking vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	13.423		13.423
Desinvesteringen	-2.792	-37	-2.829
Overboeking vanuit voorziening bij onrendabele renovatie	-16.545		-16.545
Overboeking naar voorraden	-2.102		-2.102
Overboeking naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-680	680	0
Aanpassing marktwaarde	102.523	4.548	107.071
Herwaardering naar leegwaarde bij classificatie	322	-322	0
Totaal mutaties 2025	103.081	5.870	108.951
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	635.207	62.705	697.912
Cumulatieve herwaarderingen	959.517	37.559	997.076
Cumulatieve waardeveranderingen	-23.304	-1.602	-24.906
Boekwaarde per 31-12-2025	1.571.420	98.663	1.670.083

Marktwaarde

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

Voor het bepalen van de marktwaarde is de full methode van het waarderingshandboek toegepast. Hiermee is de waardering tot stand gekomen met behulp van een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De variabelen in de berekening van de marktwaarde komen in de basis uit het waarderingshandboek met de mogelijkheid voor de taxateur om voor een negental vrijheidsgraden een aangepaste waarden als rekenparameter te hanteren.

Area heeft per 31 december 2025, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Woongelegenheden	8.135	331	8.466
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	14	10	24
Parkeergelegenheden		470	470
Intramuraal vastgoed	327		327
Totaal	8.476	811	9.287

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Disconteringsvoet

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

	Marktwaaarde 2025	Marktwaaarde 2024
Woongelegenheden	> 3,40% < 17,32%	> 3,43% < 16,95%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	> 6,50% < 9,50%	> 6,50% < 9,50%
Parkeergelegenheden	> 5,00% < 7,5%	> 6,00% < 7,75%
Intramuraal vastgoed	> 5,50% < 8,25%	> 5,60% < 8,75%

Methoden

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De marktwaaarde is verhuurde staat is per categorie vastgoed als volgt bepaald:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario’s (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex. Echter conform handboek 2025 is in sommige gevallen de 7 jaars exploitatieverplichting van toepassing.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk	Doorexploiteer scenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario’s (doorexploiteer scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteer scenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is voor Area rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen:

Woongelegenheden	Woongelegen-heden	Bedrijfsmatig en maatschappe-lijk onroerend goed	Parkeer-gelegenheden	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	6,1%	N.v.t.	7,5%	N.v.t.
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%	100%	100%
Bedrag achterstallig onderhoud	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht (aantallen)	36	0	0	0
Erfpacht afkoopbedrag	0	0	0	0
Erfpachtcanon	€ 21	0	0	0
Beklemmingen	enkel 7 jaars exploitatie-verplichting	geen	geen	geen

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – EGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1.473 en € 3.260			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – EGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 813 en € 2.332			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – MGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 197 en € 3.049			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – MGW (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 268 en € 2.276			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zorgeenheid (extramuraal) (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1.819 en € 1.823			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Zorgeenheid (extramuraal) (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1.211 en € 1.213			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Studenteneenheid zelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 1.884 en € 3.570			
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Studenteneenheid zelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 769 en € 1.840			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 405 en € 847			

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Studenteneenheid onzelfstandig (afhankelijk van bouwjaar)	In aanvangsjaar tussen € 259 en € 478			
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Maashorst	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Meierijstad	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Opslag boven prijsinflatie – gereguleerde contracten laag segment	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%
Opslag boven prijsinflatie – gereguleerde contracten midden segment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Opslag boven prijsinflatie – geliberaliseerde contracten hoog segment	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	Norm van € 675,55 per te splitsen eenheid.			
Technische splitsingskosten per eenheid	Er zijn geen technische splitsingskosten opgenomen.			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten op peildatum 31 december 2025 (% van de berekende waarde)	11,4%	9,0%	9,0%	9,0%

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO excl. BTW	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO excl. BTW	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Achterstallig onderhoud per vhe	Niet van toepassing binnen Area portefeuille			
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB BOG MOG (% van de WOZ)	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Gemeente Maashorst				
Gemeentelijke OZB BOG MOG (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Gemeente Meierijstad				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten op peildatum 31-12-2025	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren parkeerplaats per jaar	In aanvangsjaar tussen € 62 en € 197			
Instandhoudingsonderhoud uitponden parkeerplaats per jaar	In aanvangsjaar tussen € 62 en € 268			
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren garagebox per jaar	In aanvangsjaar tussen € 62 en € 197			
Instandhoudingsonderhoud uitponden garagebox per jaar	In aanvangsjaar tussen € 0 en € 268			
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten per eenheid	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten op peildatum 31-12-2025	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

- * Uitgangspunt: De normbedragen en percentages zoals opgenomen gelden voor jaar 2025 en zijn voor de volgende jaren nog niet geïndexeerd met de hiervoor bedoelde inflatie.
- * Uitgangspunt: Voor wat betreft instandhoudingsonderhoud bij woongelegenheden is een min/max range benoemd.

Inschakeling taxateur
Jaarlijks worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De portefeuille is geactualiseerd naar peildatum 31-12-2025, waarbij voorraadmutaties zoals verkopen en nieuwbouwtoevoegingen ten opzichte van vorig jaar zijn verwerkt. Daarnaast zijn enkele verbeteringen doorgevoerd in de indeling van waarderingscomplexen, zodat de portefeuille nog beter van kwaliteit is.

Voor de balanswaardering 2025 is een markttechnische update uitgevoerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Area en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden
Area heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.
Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid (Nominale additionele kasstroom)
Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de complexen die een afdrachtverplichting hebben wanneer woningen boven liberalisatiegrens verhuurd gaan worden of wanneer de woningen verkocht worden en daarmee niet als sociale volkshuisvesting verhuurd wordt.

Markthuur(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau marktreferenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme huur(stijgingen) voor elk type vastgoed in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de exit yield die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de exit yield.

TOELICHTING OP DE BALANS (* € 1.000,-)

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau marktreferenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) in de woningtaxaties te kunnen verwerken.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de mutatiekans afwijkt van het historische gemiddelde van een corporatie op moment in een marktconforme waardering de huurniveaus opgeschroefd worden naar marktconforme niveaus voor de kwaliteit die men daarvoor terugkrijgt als wooncomfort. De verhoging van de huurniveaus resulteert in een hogere verhuisgeneigdheid, waardoor een hogere mutatiekans redelijk geacht wordt.

Onderhoud

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is bij een aantal complexen van mening dat het Doorexploiteerscenario van toepassing is vanwege sociale huurrestricties of dat het complex tijdelijke eenheden betreffen die verplaatst moeten worden, waardoor uitponden gedurende de beschouwingsperiode niet mogelijk is.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde	Stel mogelijke afwijking	Effecten van de wijziging	
			x € 000.000	In % van de reële waarde
Disconteringsvoet	vaststelling door taxateur als vrijheidsgraad	+ 0,5%	- € 63,3	-3,8%
Leegwaarde	vaststelling door taxateur als vrijheidsgraad	- 10%	- € 72,0	-4,3%
Onderhoud	vaststelling door taxateur als vrijheidsgraad	+ 10%	- € 15,4	-0,9%

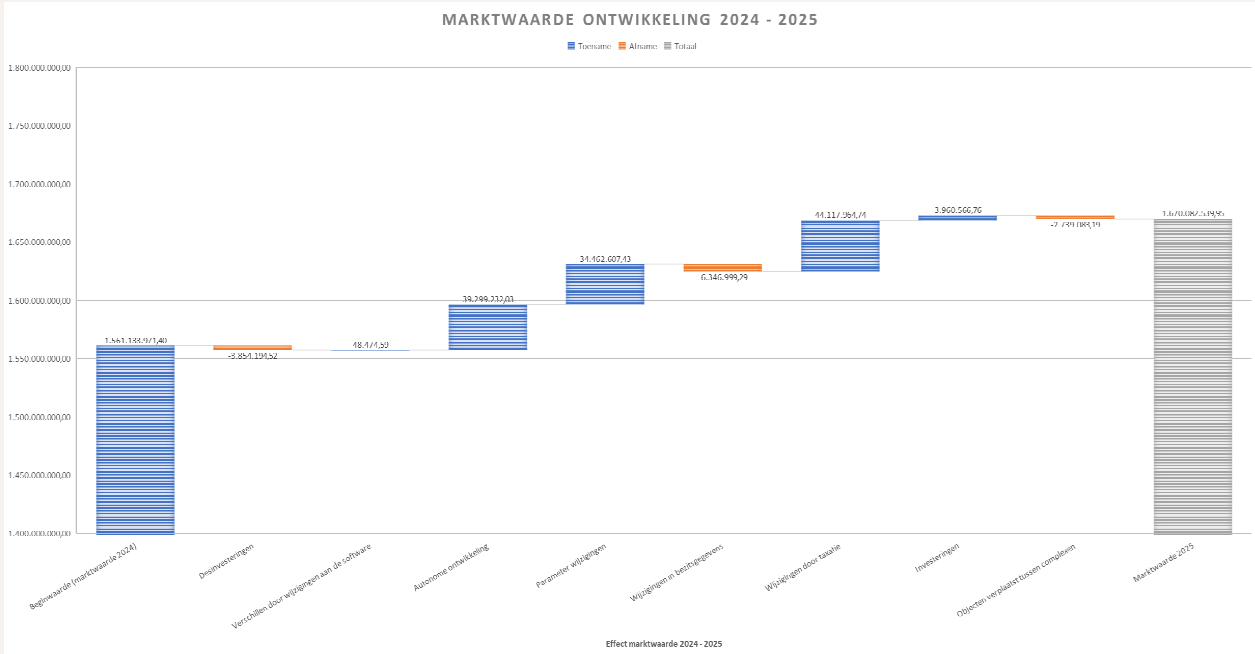
De activa zijn verzekerd voor de reconstructie- en/of reproductiekosten en/of extra kosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.476 (2024: 8.489) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 811 (2024: 839) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.654 mln. (2024: € 2.283 mln.).

TOELICHTING OP DE BALANS (* € 1.000,-)

Ontwikkeling van de marktwaarde 2025 versus 2024

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van Area haar portefeuille is jaar op jaar van 2024 naar 2025 toegenomen met € 108.949 en komt uit op € 1.670.083. Dit betreft een opwaarts waarde effect van +7,0%.



TOELICHTING OP DE BALANS

(* € 1.000,-)

Marktontwikkelingen

Beleggingsmarkt

De woningbeleggingsmarkt liet in 2025 een herstel van het transactievolume zien, al blijft het niveau onder dat van de jaren vóór 2022. Volgens Capital Value bedroeg het transactievolume circa €9–10 miljard. Binnen dit herstel is het beeld echter tweedelig.

Een aanzienlijk deel van de transacties heeft betrekking op bestaande huurwoningen die door beleggers worden verkocht met het oog op uitponding. In 2025 werden naar schatting ongeveer 17.000 huurwoningen verkocht, waarvan een groot deel uiteindelijk als koopwoning op de markt komt.

Deze ontwikkeling hangt samen met beleidsmaatregelen zoals de Wet betaalbare huur, wijzigingen in box 3 en strengere regulering van het middensegment. Hierdoor verschuift het investeringsgedrag van beleggers en worden uitpondscenario's vaker meegenomen in waarderingsanalyses.

Nederlandse institutionele beleggers waren in 2025 weer actiever, met name in nieuwbouwprojecten. Internationale beleggers bleven daarentegen terughoudend door fiscale onzekerheid, de relatief hoge overdrachtsbelasting en veranderingen in huurregulering. De markt blijft daardoor selectief: factoren als locatiekwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en langjarige verhuurbaarheid wegen zwaarder dan voorheen.

De aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen naar 8% per 1 januari 2026 kan bijdragen aan het verbeteren van het investeringsklimaat.

Koopwoningmarkt

De Nederlandse koopwoningmarkt blijft structureel krap. Volgens de NVM kwam de gemiddelde transactieprijs in het vierde kwartaal van 2025 voor het eerst boven € 500.000 uit, met een prijsstijging van circa 8–10% ten opzichte van 2024. De krapte-indicator bleef rond twee woningen per koper, wat wijst op een blijvend tekort aan woningen.

De woningvoorraad groeit bovendien minder snel dan de behoefte. Volgens het CBS werden in 2025 circa 73.000 woningen toegevoegd, terwijl de jaarlijkse behoefte rond 100.000 woningen ligt. Deze structurele schaarste draagt bij aan de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt.

Huurwoningmarkt

De huurmarkt blijft eveneens sterk. Volgens Pararius stegen de huurprijzen in de vrije sector in 2025 met ongeveer 5–7%. Tegelijkertijd zorgt verdere regulering ervoor dat delen van de huurmarkt onder druk staan. Dit beïnvloedt het investeringsgedrag van beleggers en kan leiden tot selectieve verkoop van huurwoningen.

Toekomstperspectief

De fundamenten van de woningmarkt blijven robuust. De woningvoorraad groeit minder hard dan nodig en de vergunningverlening blijft achter. Hierdoor blijft de druk op zowel de koop- als huurmarkt bestaan. Voor taxaties is vooral relevant dat deze schaarste zich blijft vertalen in stevige huur- en leegwaarden.

Naar verwachting blijft vooral kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woonvastgoed aantrekkelijk voor zowel huurders als langetermijnbeleggers.

Zekerheden en beperkingen

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS

(* € 1.000,-)

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Aangezien de corporatie zich jegens de gemeente heeft verplicht om 184 woningen met een huurprijs tot liberalisatiegrens voor onbepaalde tijd niet te verkopen maar aan te houden voor de primaire doelgroep, is de marktwaaarde voor dit deel van de vastgoedportefeuille bepaald met behulp van een correctiepost aan afdrachtsverplichting in jaar 1.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Area heeft voor de eerstkomende tien jaar een meerjarenbegroting opgesteld waarin gemiddeld 15 woningen bestemd zijn voor verkoop. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt jaarlijks in totaal circa € 5,3 mln.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie van Area bedraagt ultimo 2025: € 1.131.854 (Daeb: € 1.051.720; Niet-Daeb: € 80.133). In 2024 was de Beleidswaarde € 1.055.878 (Daeb: € 979.104; Niet Daeb: € 76.744).

Het verschil in beleidswaarde komt met name door een aanpassing op de beleidswaardenormen (met name onderhoud), het effect van een jaar doorschuiven en aanpassing in de disconteringsvoet. Nadere toelichting is opgenomen in de grondslagen van de jaarrekening.

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

	2025 Daeb	2025 Niet-Daeb	2024 Daeb	2024 Niet-Daeb
Gemiddelde streefhuur per maand voor: •Eengezinswoningen •Meergezinswoningen •Studenten eenheden •Zorg extramuraal	•€ 745,43 •€ 648,77 •€ 496,28 •€ 697,10	•€ 1.053,98 •€ 1.004,82 •Nvt •Nvt	•€ 718,85 •€ 621,22 •€ 447,15 •€ 883,22	•€ 1.005,35 •€ 957,34 •Nvt •Nvt
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.030,24	€ 1.030,24	€ 953,75	€ 953,75
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.671,98	€ 3.134,04	€ 2.829,35	€ 3.250,48
Aantal verhuureenheden met EFG label	211 stuks	0 stuks	239 stuks	1 stuks

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Area is als volgt: ons bezit hebben we (met name op basis van de kwaliteit van de woningen) ingedeeld naar diverse streefhuurklassen. Die streefhuurklassen liggen onder de maximaal redelijke huur die wij mogen vragen. Gemiddeld ligt onze streefhuur op ongeveer 65% van de maximaal redelijke huur op basis van de WWS-systematiek.

Onze huidige (actuele) huur ligt ook vaak lager dan onze streefhuur. In onze beleidswaardeberekening gaan wij uit van harmonisatie naar de streefhuur op basis van onze mutatiegraad. De mutatiegraad is gebaseerd op de realisatie over de afgelopen 5 jaren door Area.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Area. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 3.

Area beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting, waarin de MJOB is opgenomen voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Area conditiemetingen . Hiertoe hanteert Area een periodieke actualisatie. Eens in de 5 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Area rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op offertes van uitvoerders voor het komende jaar.

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. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex.

In de MJOB houdt Area rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	variërend van 18 tot 20 jaar
Dak vervanging	45-50 jaar
Voegwerk	25-30 jaar
Kozijnvervanging	36-45 jaar
Keukens	20-25 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

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

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 75 jaar;
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.

Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB, omdat Area haar programma ten aanzien van woningverbeteringen heeft losgekoppeld van de MJOB. Area heeft wél de uitvoeringsjaren van de geplande verbetering en het geplande planmatig onderhoud gesynchroniseerd.

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

EFG labels

Area heeft nog 211 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB, want deze eenheden zijn opgenomen in het programma voor woningverbeteringen. De voorgeschreven kasstroomcorrectie op eenheden met een EFG label, is onverkort toegepast.

Achterstallig onderhoud

In de beleidswaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud, omdat daar geen sprake van is.

Beheerlasten

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

Sensitiviteitsanalyse

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

	Daeb	Niet-Daeb	Totaal verschil	% verschil
€ 25,- lagere streefhuur	-50.539	-1.782	-52.321	3,5%
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-32.063	-1.164	-33.226	3,6%
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-31.688	-1.150	-32.838	3,6%
0,5% lagere mutatiegraad	0	-5	-5	0,0%
0,5% hogere disconteringsvoet	-104.992	-6.929	-111.921	6,6%

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

1.03 - 1.04 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€		€
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.135	36.489	49.624
Cumulatieve herwaarderingsen	13.709		13.709
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		-16.200	-16.200
Boekwaarde per 1-1-2025	26.844	20.289	47.133
Mutaties:			
Investeringsen		34.512	34.512
Desinvesteringens	-326		-326
Overboeking naar activa in exploitatie		-13.423	-13.423
Waardeverandering VOV	1.515		1.515
Mutatie voorziening onrendabele investeringens		-1.561	-1.561
Totaal mutaties 2025	1.189	19.528	20.717
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.985	53.833	66.818
Cumulatieve herwaarderingsen	15.049		15.049
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingens		-14.017	-14.017
Boekwaarde per 31-12-2025	28.033	39.817	67.850

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2025 Koopgarant	2024 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	76	81
Verkopen boekjaar		
Terugkopen boekjaar	-1	-5
Aantal verhuureenheden 31 december	75	76

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingsen tussen 10% en 33,7%. Daarnaast heeft Area een terugkoopverplichting. In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 75 (2024: 76) eenheden opgenomen. Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt geen bouwrente geactiveerd.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

2 . Materiële vaste activa

2.01 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.720
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingens	-3.190
Boekwaarde per 1-1-2025	4.530
Mutaties:	
Investeringsen	1.819
Desinvesteringens	-827
Afschrijvingens desinvesteringens	800
Afschrijvingens	-437
Correctie afschrijving i.v.m. desinvesteringens	-17
Totaal mutaties 2025	1.338
31 december 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.712
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingens	-2.844
Boekwaarde per 31-12-2025	5.868

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Terreinen	geen afschrijvingens	0 jaar
Automatisering	lineair	3 - 5 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Vervoersmiddelen	lineair	5 jaar

Er is een recht van hypotheek verstrekt aan de Rabobank met als onderpand het kantoorpand aan de Leeuweriksweg. De actuele waarde van de materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

3. Financiële vaste activa

3.01 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van leningen, afschrijvingspotentieel en andere beperkte tijdelijke verschillen.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.096	3.017
Mutatie tijdelijke verschillen	168	-921
Boekwaarde per 31 december	2.264	2.096

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. In de situatie dat de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde (marktwaaarde) is er sprake van een tijdelijk verrekenbaar verschil. Dat betekent dat bij doorlopende exploitatie het tijdelijk verschil per balansdatum kan worden afgewikkeld tijdens de afschrijvingstermijn. Voor dit bedrag wordt een latente belastingvordering opgenomen, waarbij de waardering tegen contante waarde wordt verwerkt.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het verschil bedraagt €538, contant gemaakt met disconteringsvoet van 2,1% leidt dit tot een actieve latentie van € 120.

ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 24,5% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2025 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2025 schatten we in dat de rente niet meer aftrekbaar is, de latentie is nihil.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingverplichting per 31-12-2025 en de waarderingsverschillen waarop deze zijn gebaseerd is als volgt:

	jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8%	Contante Waarde
Waarde van vastgoed in exploitatie DAEB	1.571.420	1.132.400	-439.020	-113.267	0
Tijdelijk verrekenbaar tijdens afschrijvingsperiode DAEB	0	5.285	5.285	1.364	1.087
Waarde van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	98.663	65.775	-32.888	-8.485	0
Tijdelijk verrekenbaar tijdens afschrijvingsperiode	0	3.258	3.258	841	700
Waarde van vastgoed t.d.v. exploitatie	5.868	6.516	648	167	167
Waarde VOV woningen minus verplichtingen VOV woningen	1.986	3.137	1.151	297	190
Waarde van leningen o/g	0	538	538	139	120
In toekomst aftrekbare voortgewentelde rente (ATAD)	0	19.117	19.117	4.932	0
	1.677.937	1.236.026	-441.911	-114.013	2.264

	2025	2024
	€	€
Totaal belastinglatenties	2.264	2.096

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 158 (2024: € 175) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie exclusief vastgoed IE bedraagt € 7.739 (2024: € 2.668).

3.02 Andere deelnemingen

Het saldo andere deelnemingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€	€
Deelneming Thuispoort	118	118
Totaal andere deelnemingen	118	118

Begin 2024 is voorwaardelijk besloten dat Area een verbinding aan zal gaan met Thuispoort Coöperatie U.A (een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, zonder winstoogmerk). Thuispoort zal voor acht Noord-Brabantse woningcorporaties het woningvindstelsysteem gaan beheren. Vanaf de oprichting zal Area (evenredig aan het aantal verhuureenheden) financieel bijdragen aan de exploitatie van Thuispoort, waarbij de jaarlijkse kosten momenteel worden geschat op € 120.000.

3.03 Overige financiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Vordering korting Kopen naar Wens	55	47
Overige financiële vaste activa	6	6
Boekwaarde per 31 december	61	53

De vordering kopen naar wens betreft een uitgestelde betaling inzake 3 verkochte woningen (2024: 3 stuks) uit ons bestaand bezit. De vordering is geïndexeerd met 12% en opgerent met een percentage van 2,5%.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

<i>4.01 Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	2025 €	2024 €
Leegstaande woningen voor de verkoop	2.103	980
Boekwaarde per 31 december	2.103	980

De voorraad verkoopwoningen bestaat uit 6 (2024: 3 stuks).

<i>4.02 Overige voorraden</i>	2025 €	2024 €
Vervaardigingsprijs	504	412
Boekwaarde per 31 december	504	412

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen ten behoeve van de technische dienst. De waardering geschiedt tegen de laatst bekend zijnde inkooprijzen.

5. Vorderingen

	2025 Totaal €	2025 > 1 jaar €	2024 Totaal €	2024 > 1 jaar €
Huurdebiteuren	336	0	268	0
Gemeenten	288	0	91	32
Overige vorderingen	936	0	340	64
Overlopende activa	453	0	466	0
Boekwaarde per 31 december	2.013	0	1.165	96

5.01 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	2025 €	2024 €
Huurdebiteuren	753	697
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-418	-428
Boekwaarde per 31 december	335	269

De huurachterstand huurdebiteuren ad. € 753 eind 2025 is 1,07% van de netto-jaarhuur (2024: 1,05%).
In 2025 is er € 152 afgeboekt aan oninbare vorderingen onder de huurdebiteuren.
In 2024 heeft Area € 128 moeten afboeken aan oninbare vorderingen.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025 €	2024 €
Boekwaarde per 1 januari	-428	-395
Dotatie ten laste van de exploitatie	-142	-161
Afgeboekte oninbare posten	152	128
Boekwaarde per 31 december	-418	-428

5.02 Overheid

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025 €	2024 €
Vordering op gemeenten	288	91
Boekwaarde per 31 december	288	91

De post vorderingen op gemeenten betreft van gemeenten te ontvangen subsidies en overige vorderingen.

5.03 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025 €	2024 €
Nog te ontvangen posten	609	260
Overige debiteuren	327	80
Boekwaarde per 31 december	936	340

De post "Nog te ontvangen posten" in 2025 bevat de post nog te ontvangen schades, te vorderen rentebedragen en diversen kleinere posten.

5.04 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025 €	2024 €
Vooruitbetaalde posten	453	465
Boekwaarde per 31 december	453	465

De vooruitbetaalde posten eind 2025 bestaan uit diversen kosten, abonnementen en contracten voor boekjaar 2026.
Eind 2025 was o.a. voor circa € 128 vooruitbetaald aan abonnementen en contracten voor boekjaar 2026.

6. Liquide middelen

	2025 €	2024 €
Kas	4	4
Bank	1.404	1.028
Boekwaarde per 31 december	1.408	1.032

De liquide middelen zijn volledig vrij beschikbaar.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

7. Eigen vermogen	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	1.208.548	1.136.664
Bij/af: jaarresultaat	124.215	71.884
Eigen vermogen per 31 december	1.332.762	1.208.548

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	7.01 Herwaar- deringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	7.01 Herwaar- deringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.02 Overige reserves, niet zijnde herwaarderings- reserve	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1-1-2025	872.651	31.752	304.146	1.208.549
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-2.792	-37	2.829	0
Realisatie uit hoofde van herclassificatie	-22	22	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	89.680	5.823	-95.503	0
Sub-totaal	959.517	37.560	211.472	1.208.549
Resultaat			124.215	124.215
Boekwaarde per 31-12-2025	959.517	37.560	335.687	1.332.764

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Per 31 december 2025 is in totaal € 997 mln. aan ongerealiseerde herwaarderungen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 904 mln.), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 538,1 mln. (2024: € 498,8 mln.) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Area. De mogelijkheden voor Area 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 Area 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 beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

In de statuten van Area is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming. Het bestuur stelt voor het resultaat over 2025 ad € 124,2 mln. ten gunste te brengen van de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 juni 2026.

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

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

8. Voorzieningen

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van Area is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn :

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumenten-prijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn :

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van Area.
- Area is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekortng. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

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). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

8.01 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	43.545	48.291
Aanwending door oplevering (overboeking t.l.v. activa in exploitatie)	0	-2.473
Dotatie t.l.v. het resultaat	7.325	11.867
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-18.107	-14.140
Boekwaarde per 31 december	32.763	43.545

	Voorziening onrendabele investering vastgoed	Voorziening onrendabele investering Daeb- verbeteringen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	8.204	35.341	43.545
Aanwending door oplevering (overboeking t.l.v. activa in exploitatie)			0
Dotatie t.l.v. het resultaat	5.482	1.843	7.325
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-1.562	-16.545	-18.107
Boekwaarde per 31 december	12.124	20.639	32.763

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt opgebouwd ter dekking van het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling en de stichtingskosten van de vastgoedontwikkeling.

De looptijd van de voorziening ziet volledig toe op de periode van 0 tot 5 jaar.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

8.02 Voorziening overig

Het verloop van de post voorziening overig is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	283	239
Dotaties	57	59
Ottrekkingen	-15	-15
Boekwaarde per 31 december	325	283

De voorziening overig is een reservering gevormd volgens de CAO voor een budget van de individuele loopbaanontwikkeling van de medewerker.

9. Langlopende schulden

9.01 Schulden/leningen overheid

Het verloop van de post schulden/leningen overheid van AREA is als volgt:

	2025	2024
	€	€
1 januari 2025		
Oorspronkelijke hoofdsom	6.353	6.353
Cummulatieve aflossing	5.943	5.588
Boekwaarde per 1 januari	410	765
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: correctie aflossingsverplichting 2025	-19	0
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-391	-355
Boekwaarde per 31 december	0	410

Marktwaarde van schuldrestant per 31 december	403	796
---	-----	-----

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden bedraagt in 2025 € 391 (2024: € 355).

9.02 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen kredietinstellingen van AREA is als volgt:

	2025	2024
	€	€
1 januari 2025		
Oorspronkelijke hoofdsom	318.854	318.854
Cummulatieve aflossing	3.149	44.922
Boekwaarde per 1 januari	315.705	273.932
Bij: nieuwe leningen	29.000	51.000
Af: correctie aflossingsverplichting 2025	-76	
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-6.317	-9.227
Boekwaarde per 31 december	338.312	315.705

Marktwaarde van schuldrestant per 31 december	330.390	360.015
---	---------	---------

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden bedraagt in 2025 € 6.317 (2024: € 9.227). In 2025 zijn er 4 fix leningen aangetrokken, samen € 29.000.

Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 349.807 (2024: € 329.015) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Onder de langlopende schulden zijn geen achtergestelde schulden begrepen. De gemiddelde rentevoet voor 2025 bedraagt 2,90% (2024: 3,04%).

Aflossingsverplichting 2026 ter hoogte van € 6.708 opgenomen onder de kortlopende schulden, is opgenomen in de hierboven genoemde overzicht.

Per 18 juli 2022 is er akte van de verpanding van daeb bezit vastgelegd ter waarde van € 1.080 mln. Begin oktober 2021 is een obligolening (variabele hoofdsomlening) voor een bedrag van 2,6% van het schuldrestant van de jaarrekening van het voorgaande jaar van de geborgde leningen afgesloten. Momenteel is de hoogte van de variabele hoofdsomlening € 7.832.000 maximaal.

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

9.03 Waarborgsommen

	2025	2024
	€	€
Fonds waarborgsommen	273	281
Rente waarborgsommen	231	234
Boekwaarde per 31 december	504	515

De waarborgsommen betreffen, buiten de actuele niet-DAEB verhuringen welke via de makelaar verhuurd worden, een verplichting uit het verleden aangegaan in Uden. Area hanteert voor haar sociale verhuringen géén actief waarborgsommen beleid meer. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt momenteel 1%.

9.04 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden contracten (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	2025	2024
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.577	13.970
Waardevermeerderingen/-verminderingen	12.436	9.650
Boekwaarde per 1 januari	25.013	23.620

Mutaties		
Investeringen	0	0
Desinvesteringen	-283	-1.393
Mutatie door waardeverandering	1.317	2.786
Saldo mutaties	1.034	1.393

31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.294	12.577
Waardevermeerderingen	13.753	12.436
Boekwaarde per 31 december	26.047	25.013

Gedurende 2025 zijn géén woningen onder een VOV-regeling aan derden overgedragen (2024: 0). In 2025 is de voorraad VOV woningen afgenomen met 1 woning; Dit betreft een woning die is afgekocht.

Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 5,71% (2024 13,59%) stijgt de terugkoopverplichting in 2025 met € 1.317 (2024 € 2.786).

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

10. Kortlopende schulden

	2025	2024
	€	€
Schulden overheid	391	355
Schulden kredietinstellingen	6.317	9.227
Schulden aan leveranciers	5.161	6.903
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.915	855
Schulden ter zake van pensioenen	23	0
Overige schulden	1.353	1.154
Overlopende passiva	6.395	6.135
Boekwaarde per 31 december	21.555	24.629

Bij de Rabobank bedraagt het krediet in rekening-courant € 2.500. De debetrente bedraagt het 1-maands Euribor tarief verhoogd met een opslag van 1,25%-punt.

10.01 Schulden aan overheid

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	355	358
Bij: toevoegingen	391	355
Af: aflossingen	-355	-358
Boekwaarde per 31 december:	391	355

Bovenstaand saldo vloeit voort uit rubriek 9.01.
Voor de schulden aan overheid staat het onroerend goed van Stichting Area ter borging aan het WSW.

10.02 Schulden aan kredietinstellingen:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.227	15.290
Bij: toevoegingen	6.317	9.227
Af: aflossingen	-9.227	-15.290
Boekwaarde per 31 december:	6.317	9.227

Bovenstaand saldo vloeit voort uit rubriek 9.02.
Voor de schulden aan kredietinstellingen staat het onroerend goed van Stichting Area ter borging aan het WSW.

Aflossing FIXE leningen in 2025 was € 8.000 (aflossing FIXE leningen in 2024: € 14.000).

10.03 Schulden aan leveranciers:

De post schulden aan leveranciers is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Schulden aan leveranciers	5.161	6.903
Boekwaarde per 31 december:	5.161	6.903

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

10.04 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	311	303
Omzetbelasting	1.902	1.440
Vennootschapsbelasting (2023)	0	-983
Vennootschapsbelasting (2024)	-397	95
Vennootschapsbelasting (2025)	99	
Boekwaarde per 31 december:	1.915	855

10.05 Schulden ter zake van pensioenen

De post schulden ter zake van pensioenen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Af te dragen pensioenpremie	23	0
Totaal schulden ter zake van pensioenen	23	0

10.06 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Nog te betalen posten	943	704
Overige	410	451
Totaal overige schulden	1.353	1.155

Bovengenoemde bedragen bestaan uit overlopende facturen, schuld opgebouwde vakantie-uren en teveel ontvangen huur van vertrokken huurders.

10.07 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Fonds leveringen en diensten	0	250
Niet vervallen rente leningen	5.602	5.160
Vooruitontvangen posten	500	492
Vakantiegeldverplichting	245	223
Overige overlopend	51	12
Totaal overlopende passiva	6.398	6.137

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico’s die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Area dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Area heeft geen derivaten zoals valutatermijncontracten en renteswaps. Het beleid van Area is dan ook om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico’s uit hoofde van de financiële instrumenten van Area zijn het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van Area om deze risico’s te beperken, luidt als volgt:

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Tevens loopt Area een risico door fluctuaties in de marktrentes op haar variabelrentende leningen.

Area beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden.

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de financiële instrumenten van Area waarover rente- en kasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

Hierna is de leningportefeuille (schuldrestant eind 2025 en de aflossingsverplichting) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
< 1%	54.709	< 1 jaar	23.391
1%-2%	30.000	1 - 5 jaar	60.374
2%-3%	72.572	5 - 10 jaar	40.196
3%-4%	103.643	10 - 15 jaar	42.000
4%-5%	84.096	15 - 20 jaar	14.533
5%-6%	0	20 - 30 jaar	42.000
> 6%	0	30 - 40 jaar	56.526
		40 - 50 jaar	66.000
	345.020		345.020

Rentekasstroomrisico

Area heeft ultimo 2025 één variabel rentende lening met variabele hoofdsom (maximaal € 10.000, 2024: € 10.000). Hiervan is ultimo 2025 € 8.000 opgenomen (2024: € 8.000). Over dit bedrag loopt Area risico dat kasstromen wijzigen door wijzigingen in de rentevoet. Area heeft géén renteswap(s) aangetrokken om dit kasstroomrisico te mitigeren.

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
< 1%	8.000	< 1 jaar	8.000
1%-2%		1- 5 jaar	
2%-3%		5-10 jaar	
3%-4%		10-15 jaar	
4%-5%		15-20 jaar	
5%-6%		> 20 jaar	
> 6%			
	8.000		8.000

TOELICHTING OP DE BALANS
(* € 1.000,-)

Overige kasstroomrisico’s leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflissingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Rente risico	Eind-aflossingen	Rente-conversies	Aanpassing BRO leningen (50%)	Variabele leningen - RH	Variabele leningen - SH (50%)
2026	20.500	5.000	0	5.500	10.000	0
2027	22.500	10.000	0	2.500	10.000	0
2028	39.000	29.000	0	0	10.000	0
2029	12.500	0	0	2.500	10.000	0
2030	20.000	10.000	0	0	10.000	0
2031	10.000	0	0	0	10.000	0
2032	17.000	7.000	0	0	10.000	0
2033	21.000	11.000	0	0	10.000	0

- Hierna worden de renterisico’s van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:
- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
 - De rente van de variabel rentende lening (roll-over leningen) is gebaseerd op de 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die 47 basispunten (0,47%) bedraagt.
 - Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per maand wordt herzien) is niet afgedekt.
 - De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 25 basispunten en 34 basispunten.

Kredietrisico

Area handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Area richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Area voortdurend haar vorderingen en hanteert Area een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Area minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico’s beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Area zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Met de Rabobank heeft Area afspraken gemaakt over een kredietfaciliteit voor liquiditeiten van € 2,5 miljoen, waarvan € 2,5 miljoen committed is. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een tweemaandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd. Area dient géén liquiditeitsbuffer aan te houden op basis van de Btiv en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties. Van de totale leningenportefeuille is € 349,8 miljoen geborgd door het WSW.

Reële waarde

De reële waarde van financiële instrumenten is (wanneer deze afwijkt van de boekwaarde ultimo boekjaar) toegelicht onder de betreffende toelichting. De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente.

TOELICHTING OP DE BALANS

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN (* € 1,-)

Obligo
In 2021 is een obligolening afgesloten bij de NWB ten behoeve van het WSW. Deze lening kan worden opgenomen als het WSW er naar vraagt. Indien Het WSW tot opname overgaat is een rente verschuldigd van de 6-maands EURIBOR plus 55 basispunten. Over het niet opgenomen bedrag is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 24 basispunten.

Door Stichting Area is een volmacht afgegeven aan Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze volmacht is vernieuwd in 2022 stelt het WSW in staat een recht van hypotheek te vestigen op het gehele Daeb-woningbezit van Area.

Aankopen en investeringen
Bij noodzakelijke wijzigingen van het bestemmingsplan in verband met nieuwbouw- en herstructureringsprojecten is Area verplicht een overeenkomst te ondertekenen en een bankgarantie aan de gemeente af te geven met betrekking tot de mogelijke aansprakelijkheid in verband met het risico van planschade-claims. Dit heeft de afgelopen jaren reeds tot enige beperkte schadeclaims geleid. Ook voor toekomstige bouwprojecten blijft dit risico aanwezig.

Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw bedraagt ultimo 2025 € 9.049.829
De aangegane verplichtingen voor renovatie projecten is ultimo 2025 € 5.132,578, voor duurzaamheid is dit ultimo 2025 € 172.683 en voor onderhoud is dit ultimo 2025 € 5.207.956

Area heeft een duurzaamheidsambitie tot 2045. De omvang van deze ambitie in euro's is nog niet duidelijk. Wel moet er rekening gehouden worden met een forse investering waarbij een aanzienlijk deel als onrendabel moet worden verwerkt. In de jaarrekening 2025 is voor de duurzaamheidsambitie de renovatie van enkele complexen als onrendabele top gereserveerd.

Obligoheffing
De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) geeft aan dat door een voorziene wijziging in de wet minder snel sprake zal zijn van saneringssteun. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2025-2029 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een obligoheffing in de jaren 2025 tot en met 2029. Deze wordt berekend als een percentage van het te verwachten geborgde schuldrestant (aanbevolen: 0,167%) van het voorgaande jaar. In de meerjarenbegroting zijn de volgende bedragen opgenomen:

- 2026: € 547.438
- 2027: € 664.833
- 2028: € 787.716
- 2029: € 894.576
- 2030: € 1.009.785

Kredietfaciliteit
De rekeningcourant-faciliteit heeft een kredietfaciliteit van € 2.500.000.

Operationele lease
De toekomstige verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten voor printers bedragen in totaal € 7.400 (31.12.2024: € 11.800). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 7.400 (31.12.2024: € 8.900), tussen 1 en 5 jaar € 0 (31.12.2024: € 2.900) en na 5 jaar € 0 (31.12.2023: € 0). De resterende looptijd van het leasecontract is 10 maanden.

Schadeclaim
Er zijn geen lopende schadeclaims ten aanzien van de projectontwikkeling voor Area en er zijn dan ook geen risico's te verwachten.

VVE
Area heeft belang in 44 verenigingen van eigenaren. Hieruit vloeien verplichtingen voort zoals bijdrage in de verzekeringen, onderhoud en beheer.

Wet ketenaansprakelijkheid
Area is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Area kan worden aangesproken is geschat op nihil (2024: nihil).

Afdrachtsverplichting
Area heeft in het verleden grond aangekocht van de gemeente Uden tegen een korting. Bij uitponden van deze woningen, of verhuur boven liberalisatiegrens, is Area afdracht van deze korting verschuldigd aan de gemeente. Deze kasstroom van circa € 2,78 miljoen is ingerekend in de marktwaarde.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten	2025	2024
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	64.149	60.553
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	55	21
Af: huurderving wegens leegstand	-389	-489
Oninbare debiteuren	-146	-162
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	63.669	59.923
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.756	3.508
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	497	509
Af: huurderving wegens leegstand	-35	-34
Oninbare debiteuren	5	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.223	3.983
Totaal huuropbrengsten	67.891	63.906

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2025	2024
	€	€
Gemeente Maashorst	40.117	37.979
Gemeente Meierijstad	27.774	25.927
Totaal huuropbrengsten	67.891	63.906

Area heeft per 1 juli 2025 een huurverhoging doorgevoerd van 4,5% voor het grootste deel van de huurcontracten (85,4%) en voor niet-DAEB-huurcontracten was de huurverhoging 4,1%.

12.01 Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.293	2.316
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	-26	-37
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.267	2.279

Dit betreffen de vergoedingen die de huurders boven de kale huurprijs betalen voor warmwatervoorzieningen, energiekosten, schoonmaakonderhoud en overige diensten. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2025	2024
	€	€
Gemeente Maashorst	1.328	1.420
Gemeente Meierijstad	939	859
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.267	2.279

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

12.02 Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.537	2.371
Totaal lasten servicecontracten	2.537	2.371

Het te restitueren saldo en nog te verrekenen kosten voor levering en diensten van € 350 is in 2025 gesaldeerd opgenomen onder rubriek 5.03 "Overige vorderingen ".

Hieronder is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2025	2024
	€	€
Gemeente Maashorst	1.487	1.478
Gemeente Meerijstad	1.050	893
Totaal lasten servicecontracten	2.537	2.371

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-100	-71
Toegerekende personeelskosten	2.388	2.389
Toegerekende overige organisatiekosten	1.927	2.028
Toegerekende afschrijvingen	188	145
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.403	4.491

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Onderhoudslasten (niet planmatig)	3.136	3.061
Onderhoudslasten (planmatig)	15.329	16.215
Overige bedrijfsopbrengsten	-66	-10
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-31	-48
Toegerekende personeelskosten	803	744
Toegerekende overige organisatiekosten	1.332	1.404
Toegerekende afschrijvingen	149	144
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	20.652	21.511

	2025	2024
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	19.521	20.645
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.131	866
Totaal onderhoudslasten	20.652	21.511

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

De onderhoudskosten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2025	2024
	€	€
Klachtenonderhoud	2.280	2.262
Mutatieonderhoud	677	617
Planmatig onderhoud	14.468	15.621
Overige bedrijfsopbrengsten	-64	-9
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-29	-45
Toegerekende personeelskosten	769	718
Toegerekende overige organisatiekosten	1.275	1.342
Toegerekende afschrijvingen	145	138
Totaal onderhoudslasten	19.521	20.644

De totale onderhoudslasten (ook het planmatig onderhoud) worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht. In deze onderhoudskosten zijn toerekening van de personeelskosten van de eigen servicedienst inbegrepen. Deze zijn voor 2025 gecijferd op ca. € 839 (2024: € 790).

De onderhoudskosten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2025	2024
	€	€
Klachtenonderhoud	154	155
Mutatieonderhoud	25	27
Planmatig onderhoud	861	595
Overige bedrijfsopbrengsten	-2	0
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-2	-2
Toegerekende personeelskosten	34	26
Toegerekende overige organisatiekosten	55	62
Toegerekende afschrijvingen	5	4
Totaal onderhoudslasten	1.130	867

De totale onderhoudslasten (ook het planmatig onderhoud) worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht. In deze onderhoudskosten zijn toerekening van de personeelskosten van de eigen servicedienst inbegrepen. Deze zijn voor 2025 gecijferd op ca. € 8 (2024: € 12).

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	20.651	21.511
--------------------------------------	--------	--------

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	-417	-320
Belastingen (WOZ)	3.575	3.162
Algemene overige bedrijfslasten	729	874
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.887	3.715

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Overige bedrijfsopbrengsten

	2025	2024
	€	€
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	83	60
Overige opbrengsten (niet af te rekenen servicekosten)	204	203
Nagekomen bedrijfsopbrengsten	157	6
Overige bedrijfsopbrengsten	-27	52
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	417	321

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit

3.887	3.715
--------------	--------------

Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

38.679	34.098
---------------	---------------

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat van de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.921	2.867
Af: direct toerekenbare kosten	-83	-72
Af: boekwaarde verkocht bestaand bezit	-3.048	-2.289
Af: toegerekende personeelskosten	-29	-29
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-19	-33
Toegerekende afschrijvingen	-1	-1
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	1.741	443

	2025	2024
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	405	455
Opbrengst verkopen teruggekochte koopgarant	0	870
Af: direct toerekenbare kosten	-12	-29
Af: boekwaarde verkocht bestaand bezit	-276	-336
Af: boekwaarde verkopen teruggekochte koopgarant woningen	0	-579
Af: toegerekende personeelskosten	-2	-2
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-1	-2
Verkoopresultaat bestaand bezit	114	378
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	114	378

	2025	2024
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	-1	0
Toegerekende afschrijvingen	1	1
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	0	1
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.855	821

Verkochte woningen in aantallen:		
Verkopen Daeb woningen	14	9
Verkopen Niet-Daeb woningen	1	1
Verkochte garages	2	4
Verkopen teruggekochte koopgarant woningen	0	2
Afkoop koopgarant woningen	1	1
Totaal	18	17

Ten aanzien van de posten inzake "herclassificatie" wordt een resultaat geboekt en weer afgeboekt. Verslaggevingsregels schrijven voor dat bij de 'verkoop' van een woning van DAEB-tak naar niet-DAEB-tak of andersom, de woning tegen 'leegwaarde' moet worden overgedragen. Na overdracht van tak naar tak, wordt de woning weer gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor de stichting is dit dus resultaatneutraal, maar voor de afzonderlijke takken niet.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

18.01. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Onrendabele investering activa in ontwikkeling	-5.481	-8.124
Onrendabele investering duurzaamheid	-1.843	-3.741
Afboeking stopgezette projecten	-403	-13
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-7.727	-11.878

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

De oorzaak van de waardevermindering betreft voornamelijk afboeking van onrendabele toppen nieuwbouw en renovatieprojecten.
Voor onrendabele investeringen activa in ontwikkeling zijn zowel nieuwe projecten als terugname van reeds eerder opgenomen onrendabele investeringen.

18.02. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	102.523	60.696
Overige mutaties marktwaarde	3.739	2.583
Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	106.262	63.279

	2025	2024
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.548	5.739
Overige mutaties marktwaarde	1104	-175
Totaal waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.652	5.564
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.914	68.843

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

18.03. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	1.515	3.211
Afname marktwaarde bij transacties	136	-95
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.317	-2.786
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	334	330

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

18.01 tm 18.03 Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.521	57.295
--	----------------	---------------

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

19. Netto resultaat overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	24	24
Totaal Opbrengsten overige activiteiten	24	24

Kosten overige activiteiten	2025	2024
	€	€
Onderhoudslasten met vergoeding (niet planmatig)	354	448
Toegerekende personeelskosten	23	4
Toegerekende overige organisatiekosten	234	161
Toegerekende afschrijvingen	1	0
Totaal kosten overige activiteiten	612	613
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-587	-589

20. Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	159	55
Totaal Opbrengsten overige activiteiten	159	55

Kosten overige activiteiten	2025	2024
	€	€
Toegerekende personeelskosten	2.671	2.453
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-241	-321
Toegerekende overige organisatiekosten	2.292	1.983
Volkshuisvestelijke bijdrage	144	137
Toegerekende afschrijvingen	72	64
Totaal kosten overige activiteiten	4.937	4.317
Totaal overige organisatiekosten	-4.778	-4.262

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

21. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in sociaal en fysiek:

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheid (sociaal)	542	604
Leefbaarheid (fysiek)	1.039	933
Totaal leefbaarheid	1.581	1.537

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.479	1.444
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	102	93
Totaal leefbaarheid	1.581	1.537

	2025	2024
	€	€
Kosten projecten en leefomgeving	599	553
Overige bedrijfsopbrengsten	-15	-8
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	-90	-65
Toegerekende personeelskosten	575	519
Toegerekende overige organisatiekosten	487	516
Toegerekende afschrijvingen	26	20

Totaal leefbaarheid

1.5811.537

Totaal leefbaarheid

1.5811.537

22. Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2025	2024
	€	€
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	7	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	7	0

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	€	€
Overige opbrengsten	136	170
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	136	170

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-9.615	-9.244
Rentelasten rekening-courant	-28	-29
Rentelasten waarborgsommen	-5	-5
Rentelasten borgstellingsprovisie	-70	-59
Overige rentelasten	-13	-14
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.731	-9.351

Totaal saldo financiële baten en lasten

-9.588-9.181

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

23. Belastingen

	2025	2024
	€	€
Acute vennootschapsbelasting		
Lopend jaar	-4.974	-4.688
Nagekomen acute vennootschapsbelasting	501	849
	-4.473	-3.839

Latente vennootschapsbelasting

	2025	2024
	€	€
Lopend jaar	168	-921
Nagekomen voorziening latentie vennootschapsbelasting	0	0
	168	-921

Totaal belastingen

-4.305-4.760

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 3,3% (2024: 6,2%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	128.523	76.644
Af:		
Correctie opbrengst verkopen	-2.105	-915
Correctie onderhoud	-4.187	
Correctie afschrijvingen	-1.597	-1.475
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-45	-45
Correctie waardeveranderingen	-104.603	-57.312

Bij:

	2025	2024
	€	€
Correctie huuropbrengst		
Correctie overige bedrijfslasten	295	316
Geactiveerde rentelasten	261	243
Gemengde kostenaftrek	21	20
Correctie onderhoud	0	-3.513
Terugname waardeverandering lagere WOZ waarde	0	0
Niet aftrekbare rente in gevolge ATAD regeling	2.770	4.257

Belastbaar bedrag

19.33318.220

Belastingbedrag 19% over € 200 (2024: 19% over € 200)

	2025	2024
	€	€
Belastingbedrag 25,8% over > € 200 (2024: 25,8% > € 200)	-4.936	-4.650
Totaal	-4.974	-4.688

Nagekomen vennootschapsbelasting

501849

Specificatie latente vennootschapsbelasting

	2025	2024
	€	€
Mutatie belastinglatentie	168	-921
	168	-921

Belastingdruk acuut + latent

Effectieve belastingdruk3,3%6,2%

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

24. Afschrijvingen

	2025	2024
	€	€
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	437	372
Totaal afschrijvingen	437	372

	2025	2024
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten verhuur en beheeractiviteiten	188	145
Lasten onderhoudsactiviteiten	149	144
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Netto resultaat overige activiteiten	1	0
Overige organisatiekosten	72	64
Leefbaarheid	26	20
Totaal	437	374

25. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	5.639	5.403
Sociale lasten	1.008	931
Pensioenlasten	689	609
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	7.336	6.943

De stijging van de personeelskosten zijn o.a. te verklaren door de structurele loonsverhoging per 1 april 2025 (+ 2,85%), 1 september 2025 (+ 1%) en de eindejaarsuitkering (+ 1%) volgens de CAO Woondiensten.

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2025	2024
Team wonen	19,0	18,2
Team wijkontwikkeling	16,2	15,1
Team bedrijfsvoering	15,6	15,6
Team dienstverlening	20,5	21,9
Directie en team staf	9,4	9,4
Totaal	80,7	80,2

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

	2025	2024
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.388	2.389
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten onderhoudsactiviteiten (Exploitatie vastgoedportefeuille)	803	744
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Toegerekende salariskosten eigen servicedienst aan lasten onderhoudsactiviteiten (Exploitatie vastgoedportefeuille)	847	803
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	30	30
Netto resultaat overige activiteiten	23	4
Overige organisatiekosten	2.671	2.453
Leefbaarheid	575	519
Totaal toegerekende lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	7.337	6.942

26. Toegerekende overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende overige organisatiekosten:		
Automatiseringskosten	1.903	1.820
Bestuurs- en toezichtskosten	110	97
Huisvestingskosten	316	304
Overige personeelskosten	1.722	1.771
Algemene kosten	653	589
Huurdersparticipatie/voorlichting	100	100
Kantoorkosten	328	289
Advieskosten	721	549
Projectkosten	288	411
Bedrijfsvervoersmiddelen	135	175
Verzekeringen	220	199
Overige exploitatielasten	347	461
VvE-bijdrage bezit	177	237
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	7.020	7.002

	2025	2024
De toegerekende overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
Beheerkosten:		
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.923	2.028
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> toerekening indirecte kosten onderhoud	1.332	1.404
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille --> Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	729	874
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	24	35
Netto resultaat overige activiteiten	234	161
Overige organisatiekosten	2.292	1.983
Leefbaarheid	487	516
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	7.020	7.002

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Overige toelichtingen

Bezoldiging van topfunctionarissen en toezichthoudende topfunctionarissen (* € 1,-)

De WNT is van toepassing op Area. Het voor Area toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000. Dit op basis van bezoldigingsklasse F, welke voortkomt uit het feit dat Area per 31 december 2024 beschikt over 9.331 verhuureenheden. De grootste gemeente waar meer dan 20% van het bezit zich bevindt betreft de gemeente Meijerijstad, welke in jaar 2025 85.173 inwoners telt.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

De bezoldiging van de topfunctionarissen van Area is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Naam	Dhr. P.C. Barské	Dhr. J.M.H.M. van Vucht
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.789	172.306
Beloningen betaalbaar op termijn	22.401	22.694
Bijtelling auto	0	0
Gratificatie	0	0
Totaal bezoldiging	173.190	195.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000	195.000
---	---------	---------

Bezoldiging van commissarissen

Naam	Mevr. S. Günal
Functiegegevens	Voorzitter
Bezoldiging 2025	24.720
Bezoldiging 2024	23.400
Aanvang en einde functievervulling in het verslagjaar	01/01-31/12
Aanvang en einde functievervulling in het vergelijkend jaar	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2025	30.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	29.250

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

Naam	Dhr. T. van den Broek
Functiegegevens	Lid
Bezoldiging 2025	16.480
Bezoldiging 2024	15.600
Aanvang en einde functievervulling in het verslagjaar	01/01-31/12
Aanvang en einde functievervulling in het vergelijkend jaar	01/01-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2025	20.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	19.500

Naam	Dhr. P. Ketelaars	Mevr. M. Noordermeer
Functiegegevens	Lid	Lid
Bezoldiging 2025	16.480	16.480
Bezoldiging 2024	15.600	15.600
Aanvang en einde functievervulling in het verslagjaar	01/01-31/12	01/01-31/12
Aanvang en einde functievervulling in het vergelijkend jaar	01/01-31/12	01/10-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2025	20.600	20.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	19.500	19.500

Naam	Dhr. M. Witvoet
Functiegegevens	Lid
Bezoldiging 2025	16.480
Bezoldiging 2024	15.600
Aanvang en einde functievervulling in het verslagjaar	01/01-31/12
Aanvang en einde functievervulling in het vergelijkend jaar	30/01-31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2025	20.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	19.500

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	2025
	€
Naam	J.M.H.M. van Vucht
Functiegegevens	
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0 FTE
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	6.961
Indidueel toepasselijk maximun	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	6.961
Waarvan betaald in 2025	6.961
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Functionele indeling (* € 1.000,-)

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.

Honoraria accountantsorganisatie:

Hieronder is een overzicht opgenomen van de honoraria voor de controle van de jaarrekening, andere controleopdrachten, fiscale adviesdiensten en andere niet-controlediensten.
Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben.

2025

	Forvis Mazars	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	166	166
Andere controleopdrachten	18	18
	184	184

2024

	Forvis Mazars	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	139	139
Andere controleopdrachten	17	17
	156	156

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met materiële impact op de balanspositie per 31 december 2025.

Balans per 31 december 2025 DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.571.420	1.468.339
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.087	19.903
	1.610.507	1.488.242
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.868	4.530
	5.868	4.530
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.374	994
Overige vorderingen	6	6
Deelnemingen en vorderingen op groepsmaatschappijen	17.160	17.745
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	92.036	84.295
	110.576	103.040
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.726.951	1.595.812
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.103	980
Overige voorraden	504	412
	2.607	1.392
Vorderingen		
Huurdebiteuren	321	257
Overheid	287	89
Overige vorderingen	919	340
Overlopende activa	453	466
Deelnemingen en vorderingen op groepsmaatschappijen	585	585
	2.565	1.737
Liquide middelen	365	-11
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	5.537	3.118
TOTAAL ACTIVA	1.732.488	1.598.930

Balans per 31 december 2025 DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	959.517	872.651
Overige reserves	249.031	264.014
Resultaat boekjaar	124.215	71.884
	1.332.763	1.208.549
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	32.763	43.545
Voorziening reorganisatiekosten	0	50
Voorziening overig	326	234
	33.089	43.829
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	0	410
Schulden/leningen kredietinstellingen	338.311	315.704
Overige schulden	455	466
	338.766	316.580
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	391	355
Schulden aan kredietinstellingen	6.317	9.227
Schulden aan leveranciers	5.161	6.903
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.520	458
Schulden ter zake van pensioenen	23	0
Overige schulden	1.182	985
Overlopende passiva	6.366	6.086
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.910	5.958
	27.870	29.972
TOTAAL PASSIVA	1.732.488	1.598.930

Balans per 31 december 2025 Niet-DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	98.662	92.793
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.034	26.844
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	731	387
	127.427	120.024
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	890	1.102
Overige vorderingen	55	47
Deelnemingen en vorderingen op groepsmaatschappijen	118	118
	1.063	1.267
TOTAAL VASTE ACTIVA	128.490	121.291
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	15	11
Overheid	1	2
Overige vorderingen	17	0
Overlopende activa	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.910	5.958
	6.943	5.971
Liquide middelen	1.042	1.042
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	7.985	7.013
TOTAAL ACTIVA	136.475	128.304

Balans per 31 december 2025 Niet-DAEB
voor resultaatbestemming (* € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	37.560	31.752
Overige reserves	46.736	44.220
Resultaat boekjaar	7.741	8.324
	92.037	84.296
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Voorziening overig	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Overige schulden	49	49
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden contracten (VOV)	0	0
	26.046	25.012
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.160	17.745
	43.255	42.806
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	395	398
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	170	170
Overlopende passiva	33	49
Schulden aan groepsmaatschappijen	585	585
	1.183	1.202
TOTAAL PASSIVA	136.475	128.304

Winst-en-verliesrekening over 2025 Daeb
(* € 1.000,-)

Functionele indeling	2025	2024
Huuropbrengsten	63.669	59.923
Opbrengsten servicecontracten	2.180	2.205
Lasten servicecontracten	-2.429	-2.308
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.177	-4.263
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.521	-20.646
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.812	-3.611
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.910	31.300
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.921	2.867
Toegerekende overige organisatiekosten	-51	-63
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.130	-2.361
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.740	443
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-7.727	-11.879
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.263	63.280
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.536	51.401
Opbrengsten overige activiteiten	23	23
Kosten overige activiteiten	-580	-575
Netto resultaat overige activiteiten	-557	-552
Overige organisatiekosten	-4.549	-4.057
Leefbaarheid	-1.479	-1.445
Rentebaten interne lening	339	339
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	134	182
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.730	-9.351
Saldo financiële baten en lasten	-9.257	-8.830
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	120.344	68.260
Belastingen	-3.869	-4.699
Resultaat deelnemingen	7.741	8.324
Resultaat niet-DAEB-tak		
RESULTAAT NA BELASTINGEN	124.215	71.884

Winst-en-verliesrekening over 2025 N-Daeb
(* € 1.000,-)

Functionele indeling	2025	2024
Huuropbrengsten	4.223	3.983
Opbrengsten servicecontracten	87	74
Lasten servicecontracten	-108	-63
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-223	-227
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.131	-866
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-76	-103
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.772	2.798
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	405	1.325
Toegerekende overige organisatiekosten	-3	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-288	-943
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	114	378
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.651	5.563
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	334	330
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.985	5.893
Opbrengsten overige activiteiten	1	1
Kosten overige activiteiten	-32	-38
Netto resultaat overige activiteiten	-31	-37
Overige organisatiekosten	-231	-204
Leefbaarheid	-102	-93
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	7	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	0
Rentelasten interne lening	-339	-339
Saldo financiële baten en lasten	-330	-350
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.177	8.385
Belastingen	-436	-61
Resultaat deelnemingen	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	7.741	8.324

Kasstroomoverzicht over 2025 DAEB
(* € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2025	2024
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	61.242	57.621
- Onzelfstandig wooneenheden	578	426
- Intramuraal	2.003	1.908
- Maatschappelijk onroerend goed	55	21
Vergoedingen	2.143	2.440
Overige bedrijfsontvangsten	341	354
Renteontvangsten	390	365
Saldo ingaande kasstromen	66.752	63.134
Uitgaven		
Erfpacht	24	23
Personeelsuitgaven	7.262	6.717
Onderhoudsuitgaven	17.574	16.510
Overige bedrijfsuitgaven	14.097	12.967
Rente-uitgaven	9.148	8.469
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	144	89
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	487	478
Vennootschapsbelasting	3.589	3.515
Saldo uitgaande kasstromen	52.325	48.769
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.427	14.365
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	7.157	3.685
(Des)investeringenontvangsten overig		
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	7.157	3.685
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	25.195	44.108
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	14.787	12.382
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.217	-25
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	866	469
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	42.066	56.933
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig	0	210
Aflossing cq. verstrekken interne lening	585	585
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	487	795
Kasstroom uit (des) investeringen	-34.421	-52.453
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	29.000	51.000
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-9.207	-15.195
Aflossingen ongeborgde leningen	-374	-358
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.418	35.447
Mutatie geldmiddelen	-576	-2.641
Liquide middelen per 1 januari	-11	2.238
Schulden aan maatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 1 januari	-5.958	-5.566
Liquide middelen per 31 december	365	-11
Schulden aan maatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 31 december	-6.910	-5.958
Mutatie geldmiddelen	-576	-2.641

Kasstroombegroting over 2025 Niet-DAEB
(* € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)	2025	2024
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	3.737	3.643
- Intramuraal	0	0
- Maatschappelijk onroerend goed	122	0
- Bedrijfsmatig onroerend goed	121	121
- Parkeervoorzieningen	253	242
Vergoedingen	87	87
Overige bedrijfsontvangsten	28	34
Renteontvangsten	8	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.357	4.127
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	320	302
Onderhoudsuitgaven	1.060	806
Overige bedrijfsuitgaven	556	514
Rente uitgaven interne lening	339	350
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	53	42
Vennootschapsbelasting	215	230
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.542	2.244
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.815	1.883
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woonegelegenheden	1.553	432
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	178	862
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringsontvangsten overig		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	1.731	1.295
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woonegelegenheden	153	341
Woningverbetering, woon- en niet- woonegelegenheden	8	7
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	1.848	925
Aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	0	810
Investerings overig		
Externe kosten bij verkoop		
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	2.008	2.082
FVA		
Ontvangsten overig	0	-1
Aflossing cq. verstrekken interne lening	-585	-585
Uitgaven verbindingen	-1	-118
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-586	-703
Kasstroom uit (des) investeringen	-863	-1.491
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie geldmiddelen	952	392
Liquide middelen per 1 januari	1.042	1.042
Vorderingen op groepsmaatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 1 januari	5.958	5.566
Liquide middelen per 31 december	1.042	1.042
Vorderingen op groepsmaatschappijen (RC Daeb - Niet Daeb) waarin wordt deelgenomen per 31 december	6.910	5.958
Mutatie geldmiddelen	952	392

OPMAKEN VAN DE JAARREKENING

Deze jaarrekening is opgesteld door de bestuurder d.d. 26 mei 2026.

Uden, 22 juni 2026

Dhr. P.C. Barské,
Directeur/bestuurder

VASTSTELLING

Het jaarverslag en de jaarrekening van Stichting Area is vastgesteld door de Raad van Commissarissen in de vergadering 22 juni 2026 (conform artikel 35 woningwet), na kennis genomen te hebben van de controleverklaring van de extern accountant, conform artikel 37 lid 4 van de Woningwet en artikel 21 lid 3 van de Statuten.

Mevr. M. Noordermeer voorzitter

Dhr. P. Ketelaars lid

Dhr. T. van den Broek lid

Dhr. M. Witvoet lid

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten is niets opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Area

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Area te Uden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Area 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet 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 € 35 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.050.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en 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 dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Area en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Area inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Area heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 'Verslag van gehouden toezicht' op pagina 33 en in paragraaf 'Risicobeheersing, toetsing en risicoprofiel' op pagina 46 t/m 48 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Area.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de adviseurs finance.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Area persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.
- Risico dat gelden onrechtmatig aan de organisatie worden onttrokken. Tijdens onze controle hebben we vastgesteld dat een functionaris een periode de mogelijkheid heeft gehad om zelfstandig betalingen te verrichten. Deze betalingsbevoegdheid was voor de functionaris gelimiteerd tot een bepaald bedrag.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities voor projecten nieuwbouw en groot onderhoud.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Area en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.

	Wij hebben notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de bedrijfscontroller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
Onrechtmatige betalingen	Wij hebben gecontroleerd of van de bankrekening waarbij sprake was van een zelfstandige betalingsbevoegdheid betalingen zijn verricht aan de medewerker met de zelfstandige betalingsbevoegdheid en of betalingen zijn geautoriseerd door twee functionarissen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Area mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Area om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te

zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,67 miljard hetgeen neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Area.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Area waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zoals toegelicht op pagina 91 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting Area 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).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de vrijheidsgraden mutatiegraad, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde en de markthuur belangrijke

veronderstellingen 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 marktinformatie en transacties.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingmethodiek en de waarderingssuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Area gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen bepaald middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid, zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarderen schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaarbepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Area gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 24 september 2018 benoemd als accountant van Stichting Area vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, 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 Stichting Area;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen 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 de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Wij communiceren ook met de raad van commissarissen 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.

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 in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. 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.

Apeldoorn, 22 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

W.g.

S. van der Worp MSc RA

area

Laat wonen leven

Uden
Leeuweriksweg 12
5402 XD in Uden

Veghel
Deken van Miertstraat 8.58
5461 JN Veghel

t. 0413 - 388044
www.areawonen.nl