

Jaarbericht 2025 - Acantus

Samen vooruit

Inhoudsopgave

Jaarbericht 2025	3
Voorwoord	4
1 Bestuursverslag & volkshuisvestelijk verslag	5
1.1 Waar staan we voor?	6
1.2 Woonplezier	7
1.3 Werkplezier	18
1.4 Governance	24
1.5 Risico's	25
2 Financieel verslag	28
2.1 Financiële positie	29
2.2 Statutaire bepalingen bestuur/raad van commissarissen	33
3 Verslag raad van commissarissen	34
4 Jaarrekening	44
4.1 Balans per 31 december 2025	45
4.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2025	47
4.3 Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2025	48
4.4 Toelichting waarderingsgrondslagen	50
4.5 Toelichting op de balans	67
4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	88
5 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	96
5.1 Balans DAEB per 31 december 2025	97
5.2 Balans Niet-DAEB per 31 december 2025	99
5.3 Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2025	101
5.4 Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over het boekjaar 2025	102
5.5 DAEB kasstroomoverzicht over het boekjaar 2025	103
5.6 Niet-DAEB kasstroomoverzicht over het boekjaar 2025	105
6 Verklaring bestuurder en verklaring raad van commissarissen	107
Verklaring bestuurder	108
Verklaring raad van commissarissen	108
7 Overige gegevens	110
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	111
8 Feiten & Cijfers	122



Jaarbericht 2025

Voorwoord

Samen vooruit

2025 liet opnieuw zien hoe belangrijk het is dat mensen een plek hebben waar ze zich thuis voelen. De vraag naar betaalbare en passende woningen blijft groeien. De woningmarkt is krap en wachttijden lopen op. Tegelijkertijd verandert de wereld om ons heen snel. Bouwkosten stijgen, regelgeving wijzigt en internationale ontwikkelingen maken de toekomst minder voorspelbaar.

Juist nu is het belangrijk dat we als organisatie stevig staan. En dat we bouwen aan sterke gemeenschappen, zodat mensen steun bij elkaar kunnen vinden. Dat we dichtbij onze huurders en samen met partners blijven bouwen aan oplossingen. Ons werk gaat over meer dan stenen. Het gaat over veiligheid, welzijn en toekomstperspectief. Om daar richting aan te geven zijn we in 2025 gestart met een nieuw koerstraject. Samen met huurders, gemeenten en partners bepalen we de koers. Zo blijven we ook in een veranderende omgeving betrouwbaar en toekomstgericht.

Wonen dat aansluit bij wensen van onze huurders

De manier waarop mensen wonen verandert. Huishoudens worden kleiner, ouderen wonen langer zelfstandig en jongeren zoeken een betaalbare start. Daarom bouwen we steeds meer compacte en toekomstbestendige woningen. Ook in 2025 investeerden we volop in nieuwbouw en in de kwaliteit van bestaande woningen.

Duurzaam, energiezuinig en circulair

Energiezuinig wonen is belangrijk voor het klimaat én voor de portemonnee. Daarom zetten we hier ook in 2025 stevig op in. We verduurzaamden honderden woningen. Daarnaast zetten we stappen richting circulair bouwen, met biobased materialen en circulaire daken. Zo bouwen we aan een woningvoorraad die toekomstbestendig en betaalbaar blijft.

Leefbare buurten dankzij nabijheid

Een woning is pas echt een thuis als de buurt prettig aanvoelt. Daarom zijn we zichtbaar aanwezig in wijken en dorpen. Met buurtwoningen, wijkbeheerders en leefbaarheidsprojecten horen we wat er speelt en kunnen we samen werken aan veilige en sociale buurten.

Samen verder

2025 was een jaar van keuzes maken. Ondanks de uitdagingen zagen we hoeveel er mogelijk is als we samen optrekken. Met huurders, gemeenten, partners en collega-corporaties.

De interne ontwikkelingen kregen in 2026 een vervolg met het afscheid van de bestuurder. Dat markeerde een periode van verandering, maar ons doel bleef helder. Samen bleven we werken aan woonplezier, met continuïteit, samenwerking en vertrouwen als basis – ook in tijden van verandering.

Bert Moormann

directeur-bestuurder Acantus



1 Bestuursverslag & volkshuisvestelijk verslag

Elk jaar zetten wij ons met onze huurders en stakeholders in voor woonplezier in Noord- en Oost-Groningen, dat is onze missie. In dit verslag leest u op welke manier we dat dit jaar weer hebben gedaan en wat wij samen bereiken.

Naast dit jaarverslag ook een ESG-verantwoording

Vorig jaar stelden we voor het eerst een ESG-rapportage op. Ook dit jaar hebben we de ESG-rapportage weer gemaakt en op punten uitgebreid. Op die manier krijgen we steeds meer zicht op de realisatie van onze ESG-doelen. Wat is een ESG-rapportage nog maar? Een ESG-rapportage laat zien welke maatschappelijke bijdrage wij op het gebied van Milieu (E), Maatschappij (S) en Bestuur (G), hebben geleverd. De rapportage is nog niet verplicht voor woningcorporaties. Wel blijkt dat bijvoorbeeld banken of andere stakeholders, die een rapportageverplichting hebben, behoefte hebben aan extra informatie van corporaties. Ondanks dat dit niet verplicht is, verbetert dit de transparantie van onze organisatie. Ook zorgt het ervoor dat we meer inzicht hebben en beter kunnen sturen op onze duurzame en sociale doelen. Voor onze stakeholders zoals huurders, gemeenten en financiers, betekent dit dat zij meer van onze duurzaamheidsthema's herkennen.

Onze ESG-rapportage baseren we op de uitgangspunten van de *Sustainable Development Goals* van de Verenigde Naties (SDG's). In dit jaarverslag maken we onze bijdrage aan deze doelen duidelijk door bij elke paragraaf aan te geven aan welke doelen we hebben bijgedragen met onze activiteiten in 2025.

1.1 Waar staan we voor?

In 2025 zijn wij begonnen met het herijken van onze koers op basis van de opgaves die wij zien voor de komende jaren. Dit moet leiden tot een nieuwe koers voor 2026 en verder. Tot die tijd rapporteren we echter nog op basis van onze huidige strategische koers en de richting die we daarin hebben beschreven.

Woonplezier en werkplezier

Woonplezier gaat over een woning met acceptabele woonlasten en met wooncomfort, maar ook over wonen op een plek die bij je past. Een plek waar je je fijn en veilig voelt en je betrokken bent bij wat er in jouw buurt gebeurt. Wij hebben de overtuiging dat we woonplezier alleen kunnen bereiken met z'n allen. Door het niet voor onze huurders te doen, maar met hen te doen. En dat alles gaat alleen goed wanneer er vakkundige collega's zijn die met plezier naar hun werk gaan en onze huurders goed helpen.



Onze speerpunten in 2025

Vanuit onze visie hebben we in 2025 gewerkt aan vier speerpunten en bijbehorende doelen/ activiteiten.

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 1. Plezierig wonen en samenleven | 3. Duurzaam bedrijfsmodel |
| a. Zicht op de huurder | a. beter samenwerken |
| b. Transparante huurmarkt | b. veilig samenwerken |
| | c. Blijvend samenwerken |
| 2. Toekomstbestendige woningen | 4. Werkplezier bieden |
| a. van lineair naar circulair | a. binden en boeien |
| b. grip op onderhoud | b. ontwikkelen |
| c. passende woningen | |

1.2 Woonplezier

Woonplezier is je thuis voelen in je wijk, samenleven met de buurtbewoners in een fijne, passende toekomstbestendige woning met acceptabele woonlasten

1.2.1 Plezierig wonen en samenleven

In het afgelopen jaar hebben wij ons ingezet voor een leefbare woonomgeving waarin bewoners zich thuis voelen. Hierbij is het belangrijk om onze huurders goed te kennen en te begrijpen wat er bij hen speelt. Door actief contact, laagdrempelige dienstverlening en persoonlijke aandacht houden wij zicht op de behoeften en situaties van onze huurders. Dit stelt ons in staat om tijdig en passend te reageren en onze dienstverlening continu te verbeteren.

Ook streven wij naar een eerlijke en transparante huurmarkt. Dat betekent duidelijke communicatie over huurprijzen, toewijzing en rechten en plichten. Zo zorgen wij ervoor dat huurders weten waar zij aan toe zijn en vertrouwen kunnen hebben in onze werkwijze.



1.2.1.1 Zicht op de huurder

In 2025 hebben wij sterk ingezet op zichtbare aanwezigheid in buurten, wijken en dorpen. Door de inzet van buurtwoningen in Scheemda, Winschoten, Delfzijl en Appingedam staan wij dicht bij onze huurders en kunnen wij hen directer en laagdrempeliger ondersteunen.

Een opgeruimde wijk draagt bij aan veiligheid en leefbaarheid. Daarom stimuleren wij een schoon en verzorgd straatbeeld en organiseren wij regelmatig opruimacties en containerdagen in de wijken die wij beheren, in samenwerking met huurders en huurdersorganisaties.

In alle buurten, wijken en dorpen zijn wijkbeheerders actief aanwezig. Het leefbaarheidsbudget zetten wij in voor activiteiten op het gebied van groen, schoon, heel en veilig en voor projecten die de gemeenschapszin versterken. Deze voeren wij altijd samen met huurders uit.

Overlast en ondermijning

De complexiteit van overlastmeldingen neemt verder toe. Steeds vaker is sprake van meervoudige problematiek, waarbij psychosociale gedragsproblemen, verslaving en financiële problemen elkaar versterken. Geluidsoverlast blijft een veelvoorkomende klacht. Bij burenruzies zetten wij buurtbemiddeling proactief in.

In 2025 constateerden wij een duidelijke toename van zware vormen van ondermijning in een deel van ons werkgebied. Het gaat hierbij om complexe casuïstiek, waarbij in sommige gevallen bestuurlijke maatregelen zijn genomen en burgemeesters hebben moeten overgaan tot sluiting van panden. Dit zet de veiligheid in bepaalde wijken onder hoge druk. Samen met onze samenwerkingspartners werken wij eraan om de veiligheid en het vertrouwen in deze wijken te herstellen. Daarbij is nauwe samenwerking op het gebied van preventie, signalering en handhaving van groot belang.

Daarnaast zien wij dat gedragsproblematiek onder bewoners verder toeneemt, veelal in samenhang met onderliggende psychosociale en financiële problematiek. Dit legt blijvende druk op de leefbaarheid en vraagt om een integrale en langdurige aanpak.

Ontruiming

Proactief benaderen van huurders met een huurschuld is het beleid van Acantus. Door het contact met de huurder op te zoeken proberen we (problematische) huurschulden te voorkomen. Door het contact met de huurder is in het afgelopen jaar bij 78 gevallen waar de ontruiming al was aangezegd, die uiteindelijk niet doorgegaan. Enerzijds door volledige betaling, het treffen van regelingen, convenanten met kredietbanken en moratoria's. Daarnaast blijven wij onze samenwerking met schuldhulpverlening verbeteren.

In 2025 is het aantal ontruiming iets hoger uitgevallen dan in de jaren 2023 en 2024. Onze ambitie blijft op dit gebied ongewijzigd: problematische huurschulden en ontruiming in zijn geheel voorkomen!

Jaar	Huur	Overlast
2023	8	3
2024	8	4
2025	10	5

1.2.1.2 Transparante huurmarkt

Groningen Huurt is het initiatief van de G13 om te komen tot een gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden toegang hebben tot alle beschikbare sociale huurwoningen in de provincie Groningen. Dit op basis van een gezamenlijk woonruimteverdeel- en urgentiebeleid. In 2025 selecteerden we de leverancier WoningNet en in november zijn we live gegaan met Groningen Huurt. Zowel onze huurdersorganisaties als diverse collega's zijn actief betrokken geweest bij de totstandkoming van Groningen Huurt.

1.2.2 Toekomstbestendige woningen

Een toekomstbestendige woning is voor iedereen anders. De basisnorm is echter schoon, heel en veilig mét acceptabele woonlasten. En een passend huis, horend bij de levensfase en leefstijl van mensen. Voorgaande jaren was vooral de verduurzaming leidend in ons handelen. We wilden zo snel mogelijk de woningen met lage energielabels aanpakken om te zorgen voor acceptabele woonlasten. Het afgelopen jaar en de komende jaren steken we nog meer energie in de kwaliteit van ons vastgoed. Omdat we de huurder van nu en van de toekomst goede en betaalbare huisvesting willen bieden op een aarde die leefbaar is. We betrekken onze huurders op verschillende momenten in dit proces.



De impact van het klimaat wordt steeds meer bepalend voor onze keuzes, denk aan hittebestendigheid, waterstand en bodemverzakkingen. Typologie van de woningen, materiaalkeuze, methode van verduurzaming, locaties en bedrijfsmodellen vragen kennis en kunde van ons om een goede opdrachtgever te zijn en te blijven. Daarnaast willen we een beter beeld krijgen van hoe we wonen in de toekomst. Dat doen we door goed te weten hoe ons bezit erbij staat. Dit leggen we naast de meldingen uit het dagelijks onderhoud en de behoefte van de huurders. Op basis van deze informatie maken we keuzes die passen bij de behoefte van de huurders en het vastgoed. Voor bestaande woningen hebben we daarom ons Kwaliteitsbeleid geactualiseerd. Voor nieuwbouw hebben we een Acantus Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit gebruiken we nu als leidraad voor nieuwe projecten. Dit is een document welke we blijvend aanpassen op de kennis die we opdoen.

1.2.2.1 Acceptabele woonlasten

In Noord- en Oost-Groningen is overerfbare armoede nog altijd een thema. In onze gemeenten wonen veel mensen met een relatief laag inkomen. Door de inflatie is het nog meer van belang dat wij de woonlasten voor huurders acceptabel houden.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2025 verliep de jaarlijkse huuraanpassing anders dan in voorgaande jaren. In april hebben we de huurders geïnformeerd over de voor hen geldende huurverhoging. Echter daarna kwam vanuit de politiek het voorgenomen besluit om de huren te bevriezen. Half juni werd bekend dat dit niet doorging. Daarop hebben we met onze huurders gecommuniceerd dat de huurverhoging die eerder met hen was gedeeld alsnog doorging. Dit traject zorgde bij onze huurders voor enige verwarring en intern gaf dit druk door extra werkzaamheden en korte tijdlijnen. Het is uiteindelijk toch gelukt om de jaarlijkse huuraanpassing goed te laten verlopen.

Per 1 juli 2025 zijn de huren van onze sociale huurwoningen (uitgezonderd sloopwoningen) met 4,7% verhoogd. Middenhuur is ook met 4,7% gestegen en de vrije sector met 4,1%. Dit gaf een gemiddelde huurstijging van 4,5% en is daarmee in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. Er is geen differentiatie toegepast op streefhuur of energetische prestaties. We ontvingen 22 bezwaarschriften. Dit aantal was behoorlijk lager dan in 2024 (84 stuks). Na contact en overleg met de indieners zijn er 14 van de 22 afgewezen. 8 bezwaren zijn voorgelegd aan de Huurcommissie (in 2024: 44). Ook deze bezwaren zijn afgewezen.

Preventie, advies en samenwerking

Net als in 2024 is het aantal huurders met huurachterstanden stabiel gebleven. Het huurachterstandspercentage (zittende huurders en vertrokken huurders) is met 2,07% lager dan in 2024 (2,12%). Onze aanpak betalingsproblemen is gericht op het snel in contact komen met huurders om samen te kijken naar mogelijke oplossingen. Samenwerking met de gemeenten in het kader van vroegsignalering is daarbij heel belangrijk, evenals de samenwerking met de kredietbanken.

Al enkele jaren zetten wij in meerdere gemeenten de voorzieningenwijzer in (Eemsdelta, Westerwolde en Oldambt). In 2025 kwam daar de gemeente Veendam bij! Wij attenderen huurders tijdens verschillende contactmomenten op de voorzieningenwijzer en wat dat op kan leveren voor de huurder. Door inwoners te wijzen op het juiste gebruik van regelingen, hebben de inwoners die hiervan gebruik hebben gemaakt in 2025 aanzienlijk kunnen besparen:

- Westerwolde: € 822,-
- Veendam: € 314,-
- Eemsdelta: € 563,-
- Oldambt: € 737,-

Het mooie hiervan is dat dit niet éénmalig, maar als het goed is een jaarlijkse besparing oplevert. Hoewel we in deze cijfers niet meer kunnen zien over hoeveel huurders van Acantus het gaat, gaan we er stiekem toch vanuit dat dit voor een aanzienlijk deel ook onze huurders betreft!

In 2025 besloten we om in elk geval nog eens 2 jaren door te gaan met de inzet van energiecoaches. Zij bezoeken huurders die zijn verhuisd naar een verduurzaamde woning. Om ze goed te informeren en te adviseren wat het betekent om in een nieuwe of verduurzaamde woning te wonen. Daarnaast voeren ze gesprekken met huurders met vocht- en schimmelklachten en geven ze tips en adviezen aan huurders.

1.2.2.2 Een energiezuinige & comfortabele woning

Een energiezuinige woning draagt ook bij aan het beheersbaar houden van de woonlasten. Daarom hebben we ook in 2025 weer veel woningen verduurzaamd zodat huurders hun energielasten laag kunnen houden.

Renovaties en verduurzamen van woningen

De stijgende kosten bij renovatie en verduurzamen en de onzekerheid rond de huurbevrozing is reden geweest om opnieuw te kijken naar onze portefeuillestrategie en samenwerking met onze partners. Zo is besloten om niet meer alle woningen standaard te verduurzamen naar energielabel A, maar maatwerk aan te brengen per complex. Met behulp van een complexanalyse wordt vooraf de complexstrategie bepaald en kijken we gericht welk onderhoud en investeringen op welk moment moeten plaatsvinden. De complexstrategie bepaalt dus tot op welk niveau een woning gerenoveerd wordt.

We investeerden fors in het wooncomfort en de duurzaamheid van onze woningen. Via Regisserend Opdrachtgeverschap (RO) renoveerden we dit jaar 350 woningen. Door de woningen via deze methode te verduurzamen, kunnen de woningen weer langer dan 25 jaar goed worden verhuurd. Na renovatie worden de woningen opgenomen in onze reguliere cyclus voor planmatig onderhoud.

Met de methodiek voor planmatig onderhoud, Resultaat Gericht Samenwerken (RGS), hebben we in het afgelopen jaar 1413 woningen uitgevoerd. Naast het onderhoud hebben we bij een aantal complexen ook energetische maatregelen meegenomen, zoals buitengevelisolatie. Ook voerden we 216 douche-, keuken- en toiletrenovaties uit, het zogenaamde DKT-onderhoud. Dit deden we in complexen waar RO niet op korte termijn gepland staat, maar waar douche, keuken en/of toilet wel aan vervanging toe is.

Kwaliteitsbeleid Acantus

Met de herijking van het kwaliteitsbeleid voor nieuwbouw en renovatie zijn er duidelijke kaders waar een woning van Acantus aan moet voldoen. Onderdeel van het kwaliteitsbeleid is het Programma van Eisen (PvE) nieuwbouw. Hierin zijn de algemene voorwaarden, functionele en technische eisen opgenomen waar nieuwbouw van Acantus aan moet voldoen. Daarnaast is in het kwaliteitsbeleid een minimaal niveau opgenomen waar een Acantus woning aan moet voldoen bij mutatie en renovatie. Met dit beleid sturen we op kwaliteit en toe te passen materialen en hebben we grip op onderdelen waar dagelijks onderhoud in de praktijk mee te maken heeft.

Uitgesteld planmatig onderhoud

Vanuit reparatie- en mutatie-onderhoud worden alle kosten voor DKT en achterstallig onderhoud geboekt op deze begrotingspost. Omdat er relatief veel 'categorie 3' mutaties zijn geweest, draagt dat bij aan de overschrijding van deze begrotingspost.

Mutatieonderhoud

Het totaal aantal mutaties is 108 minder dan de begroting. We zijn tevreden over de kwaliteit van het uitgevoerde werk en de doorlooptijden van het mutatieonderhoud. Ook in 2025 zien we dat veel onderhoudskosten zijn gemaakt op een relatief klein deel van het totaal aantal mutaties. Zo'n 8% van de mutaties zorgen voor 50% van de mutatiekosten. Waarbij op te merken is dat bij deze woningen ook een deel van de kosten geboekt zijn in uitgesteld planmatig onderhoud. Dit zijn mutatiewoningen waar veel aan moet gebeuren. Oorzaken zijn hiervoor divers. Bijvoorbeeld langlopende huurcontracten waarbij langjarig weinig onderhoud is uitgevoerd in de woning. Huurders hebben hierin een keuze en vaak zien we dat huurders met een langjarig contract niet mee willen doen bij renovaties. Een andere oorzaak is de uitgeleefde woning. De overschrijding van de mutatiekosten wordt veroorzaakt door deze woningen, die zorgen voor hoge gemiddelde kosten per woning.

Dit jaar zijn meer kosten in rekening gebracht bij vertrekkende huurders dan voorgaande jaren.

Reparatieonderhoud

In het reparatieonderhoud hebben we dit jaar 24% minder klachten uitgevoerd dan begroot. De gemiddelde kosten per klacht zijn 4% lager dan begroot. Dit samen zorgt ervoor dat we dit jaar ruim binnen begroting zijn gebleven. Op te merken is dat het totaal aantal grote klachten (> €1500) ten opzichte van 2024 fors lager is (30% minder). Dit samen resulteert in een afname van de totale kosten. Dit zou het effect kunnen zijn van het uitgevoerde grootschalige planmatig onderhoud van de afgelopen jaren.

Dit jaar zien we een afname in het aantal schimmelklachten ten opzichte van voorgaand jaar. De oorzaak hiervan is breed. Andere weersomstandigheden dan voorgaand jaar, voorlichting aan huurders aan de hand van filmpjes en betere instructie van medewerkers door uitgebreide scholing spelen een grote rol in deze afname.

Wateroverlast en hittestress

Lange periodes met hoge temperaturen en langdurige of extreme regenval hebben invloed op ons vastgoed en de omgeving waarin het staat. Bij langere periodes met hitte zien we dat huurders meldingen doen over de warmte die niet meer uit de huizen gaat. Vooral in versteende omgevingen zien we dit sneller. Het volledig bestraten van de tuin en het weghalen van bomen en groen door onze huurders is van invloed op het klimaat in en rond de woning.

Hetzelfde geldt ook voor langdurige of extreme regenval. In een versteende omgeving kan het water niet worden opgenomen in de grond. Het water kan dan alleen worden afgevoerd via achterpaden en het riool. We zien dat de capaciteit van deze afvoer vaak onvoldoende is en ook niet kan worden uitgebreid. We zullen met onze huurders moeten kijken naar het meer vergroenen van de omgeving. Dit vraagt eerst bewustwording en daarna een herinrichting van de omgeving. Bij mutaties en bij renovatie houden we hier al rekening mee door bijvoorbeeld minder bestrating terug te brengen en door het aanplanten of behouden van groen. In een aantal gevallen stellen huurders ons ook aansprakelijk voor de geleden schade. Per zaak verschilt het of het gaat om een gebrek waar wij verantwoordelijk voor zijn of dat het ligt bij de huurder zelf. In de brede zin vraagt het ook om het gesprek met huurders, gemeenten en het waterschap om problemen te voorkomen. Bij nieuwbouw creëren we bufferplekken door het aanbrengen van wadi's. In dagelijks onderhoud geven we extra aandacht aan het schoonmaken van dakgoten en rioolonderhoud.

Bodemdaling

Bij meerdere woningen en complexen zien we de gevolgen van bodemdaling. De bodem rondom de woningen is gedaald wat gevolgen heeft voor de fundatie. Het geeft 'zetting' en verzakkingen. Voorbeelden zijn huizen die scheef gaan staan door meer of minder steun op het deel waar een woning onderkelderd is. Ook aangebouwde bergingen 'zetten' zich anders dan de woningen, met als gevolg scheurvorming en scheefstand. Deze woningen zijn dan niet meer te verhuren, met als gevolg leegstand. En sommige complexen 'zetten' zich als geheel. Het is een landelijk onderkend probleem waarbij het beheer van het waterpeil een grote invloed lijkt te hebben.

We zijn regionaal met andere corporaties in overleg om te kijken waar we samen kunnen werken. Dat kan zitten in het zoeken naar methodes om schade te herstellen of te beperken. Daarnaast is het ook belangrijk om als collectief aandacht te vragen voor dit probleem wat niet alleen in het westen van Nederland speelt.

1.2.2.3 Van lineair naar circulair

Pilots circulariteit

Op de weg van lineair naar circulair hebben we dit jaar een aantal pilots voorbereid. De eerste pilot gaat begin 2026 starten in Delfzijl waar we met houtskeletbouw en bio-based isolatiemateriaal gezinswoningen gaan realiseren. Ook wordt bij dit project rekening gehouden met klimaatadaptatie in de vorm van wadi's. Een andere pilot is deelname aan de "MEER" subsidie (zie hieronder). Hierbij gaan we grootschalig bio-based dakplaten toepassen bij renovatieprojecten. Tot slot werken we in de gemeente Pekela samen met de gemeente, Van Wijnen en Dun Agro aan

een plan voor een woonwijk waarin woningen worden gebouwd met een casco van vezelhenep. Er zijn echter nog veel zorgen bij dit project op zowel financieel als uitvoeringsvlak. Het is de vraag of partijen deze zorg kunnen wegnemen en binnen de kaders van Acantus het gewenste product kunnen leveren.

GeWOON Groen

In 2025 heeft GeWOON Groen (een samenwerking van 5 Groningse corporaties) de Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER) subsidie van maximaal € 11 miljoen toegekend gekregen. Met dit vierjarige subsidieprogramma gaan we o.a. op grote schaal bio-based daken realiseren bij ca 1900 woningen, waaronder 374 woningen van Acantus. De subsidie wordt ingezet om verduurzamingsmaatregelen te versnellen, investeringen naar voren te halen en ruimte te creëren voor innovatie binnen renovatiestromen. Door deelname aan de “MEER” subsidie zetten we in op energiebesparing voor onze huurders, CO₂-reductie van onze woningen en kennisdeling met de markt. Door de samenwerking vergroten we onze impact en versnellen we de transitie.

Roadmap

De ontwikkeling van de roadmap van lineair naar circulair heeft vorig jaar vertraging opgelopen. We moesten in 2025 opnieuw beginnen door het overlijden van de externe adviseur. Inmiddels zijn we met een nieuwe partij verdergegaan en zijn we begonnen in kaart te brengen hoeveel CO₂ besparing onze verduurzaming van de afgelopen jaren heeft opgeleverd. Op basis van een matrix van Smeets kunnen we de komende jaren bewust keuzes maken in onze verduurzaming door inzicht in de effecten van onze verduurzamingskeuzes.

1.2.2.4 De versterkingsopgave

Er komt steeds meer duidelijkheid en voortgang in het versterkingsdossier. Tegelijkertijd blijft het een politiek dossier dat voor huurders in de gemeente Eemsdelta en voor ons veel werk met zich meebrengt. De versterkingsopgave wordt gecombineerd met herstructurering. De samenwerking met de gemeente, bewonersbelangengroepen BVZ/BPE, Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en de ministeries EZK en BZK is goed. Ook de samenwerking met aannemers gaat goed.

Gebiedsgerichte aanpak

In de gemeente Eemsdelta werken we vanaf 2018 aan een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de versterkingsopgave aanjager is. Met de diverse partijen, de huurders voorop, werkten we aan een wijkvisie en een gemeenschappelijke aanpak. De versterkingsopgave wordt gecombineerd met herstructurering. In 2025 zijn ook de laatste versterkingsadviezen door de NCG aan ons verstrekt. Hiermee is de totale opgave inzichtelijk.

Delfzijl

In de wijk Delfzijl-Noord slopen we 590 woningen en bouwen we ruim 600 woningen op nieuwe locaties terug. In 2025 zijn er in Delfzijl 28 woningen gerealiseerd, is voor 130 woningen de bouw gestart en ligt er een stedenbouwkundig ontwerp voor de laatste 166 huurwoningen. Hiermee is nu meer dan de helft van de nieuwbouwoopgave gerealiseerd. Er moeten in Delfzijl nog 158 woningen bouwkundig worden versterkt. Hier geven we de komende jaren uitvoering aan.

Appingedam

In Appingedam werken we in de wijk Opwierde 1 aan de sloop en nieuwbouw van 516 woningen. In 2025 zijn 105 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarmee in Appingedam 75% van de sloop/nieuwbouw opgave is gerealiseerd. Alle huurders die onder de sloopopgave vielen, zijn inmiddels ondergebracht in een tijdelijke of definitieve woning. Hierdoor verblijven er geen huurders meer in panden die vanwege de versterkingsoperatie gesloopt worden.

Een appartementencomplex aan de Georg van Saksenlaan maakt onderdeel uit van de sloop- en nieuwbouwoopgave Batch 1588. De sloop van het gebouw was oorspronkelijk gepland voor 2025 en oplevering nieuwbouw in 2026. Uit flora- en faunaonderzoek blijkt echter dat het gebouw een winter-, zomer- en kraamverblijf is van de meervleermuis,

een streng beschermde soort onder de Wet natuurbescherming. We onderzoeken de mogelijkheden om hier op een goede manier mee om te gaan, zonder grote vertragingen in de versterkingsoperatie. Er moeten in Appingedam nog 75 woningen bouwkundig worden versterkt. Hier geven we de komende jaren uitvoering aan.

Nij Begun

In Nij Begun gaf het kabinet in april 2023 antwoord op, en maatregelen voor, de situatie die is ontstaan en naar voren is gebracht naar aanleiding van de parlementaire enquête over de gaswinning in Groningen. Het antwoord, bestaande uit vijftig maatregelen, belooft de mens voorop te stellen, met de mensen naar oplossingen en verbeteringen te zoeken en langjarig een verbeterprogramma voor de hele provincie Groningen en de kop van Drenthe te financieren.

In 2025 ontvingen 266 huurders met terugwerkende kracht een overlastvergoeding. Deze vergoeding is de invulling van maatregel 12B vanuit Nij Begun. Daarnaast ontvingen 3.649 huurders een vergoeding via de uitbreiding van de postcoderegeling van Nij Begun (maatregel 30). De uitbetaling van maatregel 16 stond gepland voor 2025 maar is doorgeschoven naar 2026. De uitbetaling van deze vergoeding verloopt via de NCG. De woningcorporaties ondersteunen uitsluitend bij het aanleveren van de juiste gegevens. Over maatregel 28 (verduurzaming tijdens versterking) bestaat nog steeds veel onduidelijkheid voor corporaties. Vanuit maatregel 29 van Nij Begun ontvingen we de eerste tranche voor het verduurzamen van woningen.

Versterkingsopgave

Alle woningen in de gemeente Eemsdelta zijn onderdeel van een verbeter- en versterkingsplan. En daarmee onderdeel van een convenant, batch of akkoord. Van alle woningen zijn eind 2025 de versterkingsadviezen ontvangen.

Onderstaande tabel laat zien welke dossiers dit zijn en welke afspraken daarbij horen en in welke fase het project zich bevindt.

	Aantal woningen in versterking	Versterking in voorbereiding	Versterking in uitvoering	Afgerond/ op norm
Delfzijl				
<i>Sloop-nieuwbouw</i>				
- Batch 1588	386		65	321
- ZPB Zuid	204	139	65	0
<i>Bouwkundig versterken</i>				
- H3V	40			40
- Kustwegflats	283			283
- Bestuursakkoord	743	158	77	508
- Zorgprogramma	200	112		88
Appingedam				
<i>Sloop-nieuwbouw</i>				
- Batch 1588	385	22		363 *
- Hart van Opwierde	47	45		2 **
- Complex 3	96	28	15	53
<i>Bouwkundig versterken</i>				
- Batch 1588	93	65		28
- Bestuursakkoord	54	10		44
- Zorgprogramma	25	25		0
Totaal	2556	604	222	1730
	(100%)	(23.6%)	(8,7%)	(67,7%)

* 12 gerealiseerde woningen zijn van Marenland overgedragen aan Groninger Huis.

** In Hart van Opwierde worden 45 van de 47 woningen teruggebouwd.

Bewonersparticipatie

De bewonersbelangengroepen BVZ en BPE denken actief mee in de nieuwbouwprojecten die we realiseren in de gemeente Eemsdelta. Eind 2025 hebben we de eerste bijeenkomst gehad voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk Biessumerzand. We zetten in op veel contactmomenten met onze bewoners die onderdeel uitmaken van de versterkingsopgave. We doen dit door persoonlijke begeleiding, keukentafelgesprekken, koffiemomenten, nieuwsbrieven en informatieavonden. Veel bewoners zijn op leeftijd en wonen al tientallen jaren bij elkaar in de wijk en worden door de versterkingsopgave van elkaar gescheiden. Daarom zetten we ook sterk in op verbinding tussen de bewoners op de nieuwe locaties. We doen dit samen met de gemeente Eemsdelta en Cadanz Welzijn.

1.2.3 Voldoende beschikbare woningen op de juiste plek

Wachttijden

De wachttijden (inschrijf- en zoekduur) nemen in 2025 toe t.o.v. 2024. De gemiddelde inschrijfduur steeg van 23,3 naar 30,3 maanden. Woningzoekenden met een langere inschrijfduur gaan meer reageren op het aanbod. Daarmee gaat de zoekduur (tijd tussen 1e reactie en datum verhuring) ook omhoog van 13,5 in 2024 naar 17,4 maanden in 2025. Het aantal gepubliceerde woningen is voor 2025 in verhouding iets hoger, maar het totaal aantal reacties nam meer toe. Net als in 2024 is de zoekduur in Eemsdelta het laagst met 14,7 maanden. De oorzaak hiervan heeft te maken met de versterkingsopgave. Onze huurders die in een sloop-/nieuwbouwtraject zitten, worden ook als woningzoekenden geregistreerd.

Leegstand

Over 2024 konden wij al melden dat de frictieleegstand op norm lag. Met een aanscherping van de norm in 2025 is de frictieleegstand nog steeds op norm. Met de optimalisatie van het verhuurmutatieproces zien we in de laatste vier maanden een daling van de leegstand.

Onze hoge aantallen nieuwbouwwoningen geven in combinatie met de reguliere mutatie, op piekmomenten de uitdaging om de frictieleegstand binnen de norm te houden. Een goede samenwerking in de keten is hierbij van groot belang. Met het optimaliseren van het verhuurmutatieproces streven wij ernaar om de duur van de leegstand te verkorten om de nieuwe huurder sneller te kunnen huisvesten. Eind 2025 is Groningen Huurt geïntroduceerd waardoor wij een korte periode niet hebben kunnen publiceren en aanbieden. Ondanks dit zijn wij in 2025 met leegstand op norm uitgekomen.

Nieuwbouw

In 2025 waren we van plan om in totaal 404 nieuwbouwwoningen te bouwen. In totaal hebben we 309 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit grote verschil heeft te maken met de aangepaste wijze waarop aantallen worden berekend. De aantallen werden voorheen toegekend aan het jaar waarin het totale project werd opgeleverd. Om het zuiver te houden gaan we nu uit van de werkelijk aantal opgeleverde adressen in het betreffende jaar. Deelprojecten kunnen bijvoorbeeld al opgeleverd zijn terwijl het totale project nog doorloopt naar het opvolgende jaar.

Sloop

Voor 2025 zijn 320 adressen begroot die we uit exploitatie halen in verband met sloop. In 2025 hebben we 324 eenheden (308 woningen en 16 garageboxen/bergingen) uit exploitatie gehaald en zijn er in totaal 147 woningen fysiek gesloopt. De fysieke sloop loopt achter doordat we veel last hebben gehad van vertraging vanwege flora en fauna onderzoek en het ontkoppelen van nutsaansluitingen. Ondanks goede voorbereiding blijft dit moeilijk in te plannen.

Verkopen en aankopen

Verkoop is geen doel op zich, maar één van onze manieren om goede en betaalbare woningen in prettige wijken te bieden. We verkochten 24 woningen in 2025. Dit waren er 5 in Eemsdelta, 5 in Oldambt, 2 in Pekela, 5 in Veendam, 6 in Westerwolde en 1 in Stadskanaal. Woningen werden dit jaar minder eenvoudig verkocht, maar de opbrengsten zijn goed.

In het najaar zijn we kleinschalig begonnen met het gericht aanbieden van woningen uit de verkoopvijver aan zittende huurders. Dit gaat dan bijvoorbeeld om een woning die als laatste van een blok nog verhuurd wordt en de overige woningen van het blok al verkocht zijn. We monitoren de werkwijze en de resultaten van het aanbieden van woningen aan zittende huurders.

Daarnaast hebben we in 2025 twee woningen aangekocht in Winschoten en Oude Pekela. Dit betroffen beide woningen die in overeenstemming met onze portefeuillestrategie de mogelijkheid gaven om "gespikkeld" bezit aan te helen.

Verschillende typologieën woningen

Door de toenemende vergrijzing ontstaat er extra vraag naar nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast zien wij een toename aan 1-en 2-persoonshuishoudens. Op dit moment is 65% van de huishoudens een 1-of 2-persoonshuishouden. Om hierop in te spelen, bouwen wij waar mogelijk woningen die geschikt zijn voor 1-of 2-persoonshuishoudens en goed toegankelijk zijn (zowel appartementen als grondgebonden woningen). Ons huidige bezit bestaat vooral uit grotere woningen. Meer dan twee derde van ons huidige bezit is groter dan 85 vierkante meter.

Opvang Oekraïners

Ook dit jaar huisvestten wij 120 Oekraïners in de Clockstede in Nieuwe Pekela. We blijven ons hier, zolang dat nodig is, voor inzetten.

Opvang nieuwe Groningers

In alle gemeenten is opvang van nieuwe Groningers (statushouders) onder de aandacht. In 2025 hebben wij per gemeente de volgende aantallen gehuisvest:

Gemeente	Opgave huisvesting gemeente	Realisatie door Acantus
Eemsdelta	77	0
Oldambt	68	42
Pekela	21	7
Veendam	47	21
Westerwolde	45	17

In de gemeenten Oldambt, Veendam en Westerwolde zijn meer statushouders geplaatst dan opgenomen in de prestatieafspraken. De afspraken met de gemeente Pekela over het aantal te huisvesten statushouders zijn niet gehaald. Dit heeft te maken met het beschikbaar komen van passende woonruimte. Voor Eemsdelta is er geen opgave afgesproken in de prestatieafspraken. Dit heeft te maken met de discussie tussen de gemeente Eemsdelta en het Ministerie over de taakstelling in relatie tot de versterkingsopgave.

Wonen welzijn zorg

Wij nemen deel aan het provinciaal programma 'Thuis voor iedereen', waarbij de provincie Groningen een koplopersrol vervult. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, waarbij deze goed worden verdeeld naar draaglast en draagkracht per gemeente (fair share). In 2024 is er een provinciale woonzorgopgave opgesteld. Vanuit die opgave stellen gemeentes, al dan niet gezamenlijk, een woonzorgvisie en een huisvestingsverordening op. De woonzorgvisie van Eemsdelta en Oost-Groningen zijn in het eerste kwartaal van 2026 vastgesteld. De huisvestingsverordening wordt in de loop van 2026 opgesteld. Ook wij stellen ons eigen beleid en uitgangspunten op. Dit doen we op basis van de woonzorgopgave en onze eigen data.

Vanuit de G13 (een samenwerking tussen de gezamenlijke woningcorporaties van Groningen) zetten we vooral in op een sterke steunstructuur in de dorpen en wijken, zodat mensen langer plezierig thuis kunnen wonen.

Wij zijn, op Oldambt na, in al onze gemeenten gestart met de pilot 'Housing First' om dakloosheid te voorkomen. In de gemeenten Eemsdelta en Veendam hebben we één huurder gehuisvest via het traject Housing First. In Pekela waren vier lopende trajecten. In Westerwolde start het eerste traject in 2026. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om aan te sluiten bij andere initiatieven, zoals 'Kamers met Aandacht'. En zetten we samen met gemeentes in op nieuwe initiatieven voor jongeren.

1.2.4 Samen met huurders

In 2025 werkten we samen met vier erkende huurdersorganisaties. We waarderen de aanwezigheid, inzet en betrokkenheid van onze huurdersorganisaties. We overleggen regelmatig regionaal en bovenlokaal met de besturen van de huurdersorganisaties.



Samenwerking huurdersorganisaties

Per gemeente vindt er regelmatig overleg plaats tussen de huurdersorganisatie en de wijkconsulent. Dit gaat over de verbetering van de leefbaarheid in de buurt, dienstverlening en natuurlijk ook over de projecten om woningen te verbeteren en te vernieuwen.

Daarnaast vindt er gedurende het jaar overleg plaats met de bestuurder over de beleidsmatige en strategische onderwerpen. Het afgelopen jaar vond dat overleg 8 keer plaats. Onderwerpen op de jaaragenda waren onder andere Groningen Huurt, actualisatie portefeuillestrategie, huurbevriezing, jaarlijkse huurverhoging, kwaliteitsbeleid en PVE nieuwbouw, monitoring effecten woonlastenakkoord, voortgang leegstand en de voorbereidingen voor het evaluatietraject van de onderlinge samenwerking.

In 2025 zijn enkele huurders in de gemeente Pekela aan de slag gegaan met de oprichting van een nieuwe huurdersorganisatie. Met deze huurdersorganisatie in oprichting zijn diverse gesprekken gevoerd. Wij erkennen de huurdersorganisatie voor de huurders in Pekela vanaf 2026. Vanaf dat moment neemt deze weer deel aan de lokale en bestuurlijke overleggen. Dan is er in iedere gemeente weer sprake van huurdersvertegenwoordiging.

In het najaar zijn we gestart met het evaluatietraject over onze samenwerking. De eerste fase bestond uit verschillende interviews met de huurdersorganisaties, betrokken collega's en de gemeenten waar een huurdersorganisatie actief was in 2025. In 2026 ronden we het evaluatietraject af en maken we nieuwe samenwerkingsafspraken.

Huurdersparticipatie versterken

Het hebben en houden van voldoende beschikbare vrijwilligers en bestuursleden vraagt aandacht van de huurdersorganisaties en lukt vaak moeilijk. Hierdoor komt er veel aan op een beperkt aantal schouders. Dit is een gezamenlijk aandachtspunt voor ons en de huurdersorganisaties. Contact met huurders en het kennen van wensen en behoeften is belangrijk voor ons. Daarom gaan we nieuwe vormen van participatie onderzoeken die passen bij onze huurders en die ook passen bij de verschillende vragen die we hebben. In 2025 hebben we ons georiënteerd op mogelijke andere vormen van participatie en wat deze vormen kunnen bieden. In 2026 is onze visie op huurderparticipatie gereed en gaan we enkele nieuwe vormen van huurdersparticipatie introduceren.

1.2.5 Onze dienstverlening

We zijn gastvrij, open, geven een warm welkom door persoonlijke aandacht en stellen ons naast de ander op. Hiermee willen we ervoor zorgen dat onze huurders zich prettig bij ons voelen



Huurderstevredenheid

Maandelijks wordt de huurderstevredenheid voor ons gemeten door onderzoeksbureau Inceptivize. Het uitgangspunt is om een 7,5 te behalen. In de afzonderlijke enquêtes wordt gevraagd of het makkelijk of moeilijk was; hoe het contact met de medewerker(s) was en of het resultaat bevredigend was. Naast het geven van een cijfer heeft de geënquêteerde ook de mogelijkheid om opmerkingen te geven. Uit deze antwoorden halen wij onze punten om de klanttevredenheid van onze werkprocessen te kunnen verbeteren. Over de laatste drie jaar zien wij een lichte stijging op de genoemde klantprocessen.

Klantproces	2023	2024	2025
Overall score	7,9	8,2	8,2
Reparatie	8,0	8,5	8,5
Woning betrekken	7,8	7,8	8,1
Woning verlaten	7,5	7,8	7,7

Ook ten aanzien van de Aedes-benchmark zien wij de laatste jaren de waardering toenemen. De waardering in 2025 ligt boven het gemiddelde cijfer van alle deelnemende corporaties in Nederland. Bij een score van 8,0 of hoger wordt de hoogste waardering toegekend (A).

Aedes Benchmark	2023	2024	2025 Acantus	2025 Nederland
Reparatieverzoek	8,0 - A	8,4 - A	8,5 - A	8,1
Nieuwe huurders	7,7 - B	7,8 - B	8,1 - A	7,9
Vertrokken huurders	7,4 - C	7,9 - B	7,8 - B	7,4

Geschillencommissie

Ons uitgangspunt is onze huurders zo goed mogelijk te helpen. Toch kan het voorkomen dat een huurder of een woningzoekende het niet eens is met de afhandeling van de vraag. Hiervoor is de mogelijkheid om de Geschillencommissie in te schakelen. De commissieleden zijn onafhankelijk en geven advies aan de indiener van het geschil en aan Acantus.

Het aantal behandelde geschillen is in 2025 ten opzichte van 2024 met 3 geschillen toegenomen. In 2025 hebben huurders 8 geschillen ingediend. Hiervoor zijn 4 zittingen geweest. Twee geschillen zijn in overleg met de huurder ingetrokken. De overige 2 geschillen zijn in behandeling en zullen in 2026 worden behandeld. De geschillen gingen over: wijze van behandeling overlastzaak, wateroverlast onder de woning, behandeling renovatieproject en reactie van medewerkers, het niet tijdig informeren over onderhoudswerkzaamheden en daardoor geen gebruik kunnen maken van garage, niet informeren over zonnepanelen en het gebruik daarvan bij aangaan contract en het niet tijdig en adequaat reageren op vragen. De adviezen worden meegenomen om de huurderstevredenheid te helpen verbeteren.

	T1	T2	T3
2024	1	4	0
2025	0	6	2

Huurcommissiezaken

Het aantal door huurders aangespannen zaken bij de Huurcommissie is in 2025 met bijna de helft afgenomen van 23 naar 12 zaken. Deze afname was voornamelijk in het 2e en 3e tertiaal van 2025. Alle zaken hadden betrekking op ingebrekestelling onderhoudsklachten. In zeven gevallen is de huurder in het gelijk gesteld door de Huurcommissie. Vier zaken werden afgewezen door de Huurcommissie en over één zaak volgt nog een uitspraak.

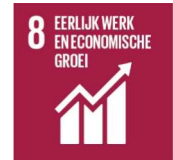
	T1	T2	T3	Totaal
2023	8	8	3	19
2024	9	9	5	23
2025	7	2	3	12

1.3 Werkplezier

Wij hebben de overtuiging dat we woonplezier alleen kunnen bereiken met z'n allen. Door het niet voor onze huurders te doen, maar met hen te doen. Dat alles gaat alleen goed wanneer er vakkundige collega's zijn die met plezier naar hun werk gaan en onze huurders goed helpen. Zo draagt werkplezier voor onze collega's, rechtstreeks bij aan woonplezier voor onze huurder.

1.3.1 Werkplezier van onze medewerkers

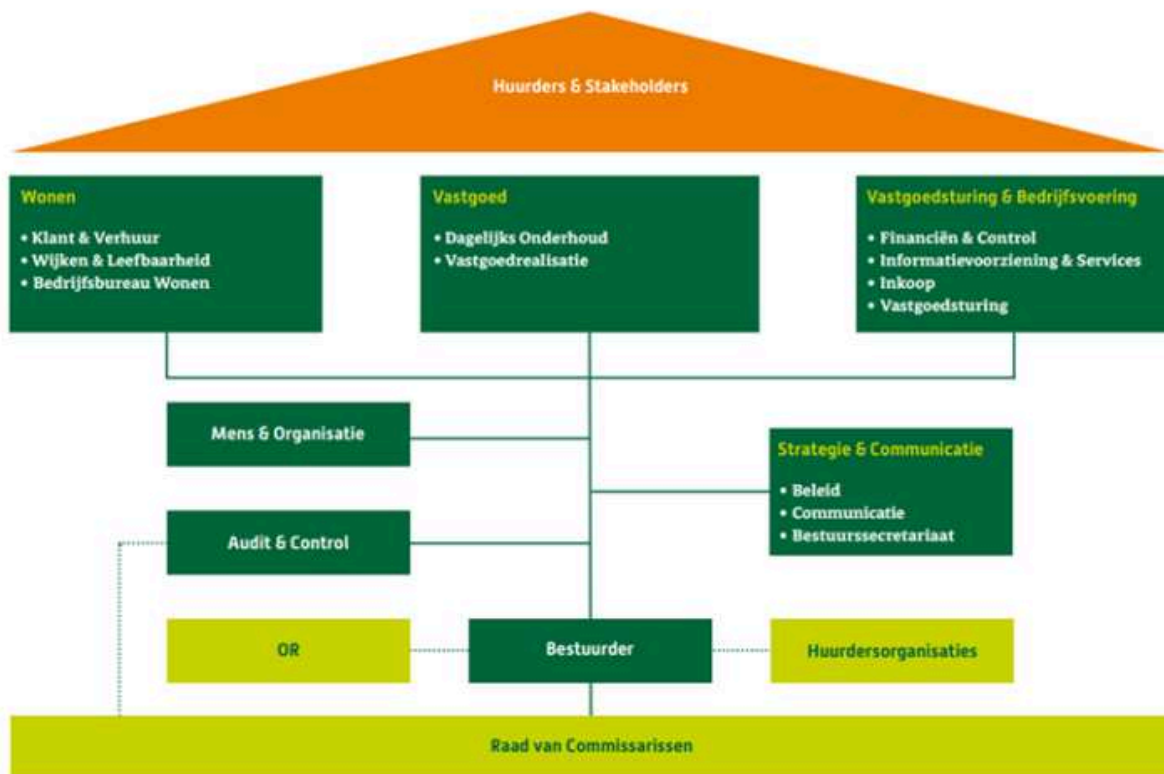
In 2025 heeft Acantus verdere stappen gezet in het professionaliseren en toekomstbestendig maken van het HRM-beleid, om daarmee bij te dragen aan het werkplezier. Centraal stond het versterken van structuur (functiehuis en posities), werkbeleving en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.



Functiehuis

Een belangrijk resultaat is de herziening van het functiehuis. Alle functiebeschrijvingen zijn geactualiseerd en waar nodig opnieuw gewaardeerd. In totaal zijn 52 functiebeschrijvingen vastgesteld waarvan 47 functies zijn gewijzigd, en er zijn 5 nieuwe functies benoemd. Voor 22 functies leidde de actualisatie tot een hogere inschaling. Er zijn ook 7 functies verdwenen.

Hiermee beschikt Acantus over een actueel functiehuis dat aansluit bij de organisatiedoelen en duidelijkheid biedt over rollen, verantwoordelijkheden en ontwikkelmogelijkheden. Het functiehuis vormt daarmee een stevige basis voor strategische personeelsplanning en loopbaanontwikkeling.



Werkbeleving

Het medewerkersbelevingsonderzoek (MBO) bevestigde dat Acantus wordt ervaren als een goede werkgever (respons 75%). Medewerkers zijn het meest trots op de teamdynamiek (sfeer en vertrouwen), en Acantus als werkgever. Er zijn ook verbeterpunten, zoals de verbetering van de onderlinge communicatie, te veel variatie in communicatievormen en aandacht voor de samenwerking over de grenzen van afdelingen heen. De resultaten zijn teruggekoppeld in de teams en op organisatieniveau zijn acties ingezet om samenwerking te versterken. Hiermee is een stap gezet van meten naar daadwerkelijk verbeteren.

Verbeteracties in 2025 die daarop aansluiten zijn het project Zaai, waarin werkprocessen over afdelingen heen worden gedefinieerd. Ook het (thuis)werkplekbeleid is geëvalueerd omdat fysieke ontmoeting in de organisatie ook belangrijk is voor de onderlinge samenwerking. Het werkplekbeleid wordt op basis hiervan geactualiseerd en opnieuw onder de aandacht gebracht.

In 2025 is een integriteitskwestie binnen de servicedienst vastgesteld, waarna passende arbeidsrechtelijke maatregelen zijn genomen t.a.v. twee medewerkers. Aansluitend zijn vervolgstappen genomen, gericht op het versterken van interne beheersing en het voorkomen van herhaling.

In februari 2026 voeren we een verdiepend vervolgonderzoek uit naar de gedrags- en cultuuraspecten (soft controls) binnen onze organisatie. Hiermee versterken we ons inzicht in de beleving van de cultuur, samenwerking, en voorbeeldgedrag, zodat we deze verder kunnen ontwikkelen en verankeren.

Bezetting en mobiliteit

In 2025 was de bezetting van Acantus gemiddeld ca 179,6 fte. Begroot was een formatie van 185,88 fte. Deze bezetting is inclusief de formatie voor de versterkingsopgave. De inleen op 31 december 2025 bedroeg 6,7 fte.

In 2025 hebben we opnieuw stappen gezet in het versterken van onze organisatie en het verder positioneren van Acantus als aantrekkelijke werkgever in een krappe arbeidsmarkt. Op het gebied van mobiliteit zien we een duidelijke groei in interne doorstroom. Medewerkers maken vaker de stap naar een andere functie binnen Acantus, wat bijdraagt aan persoonlijke ontwikkeling én aan behoud van kennis en ervaring.

In totaal zijn er 26 vacatures opengesteld. Twee van deze vacatures zijn in 2025 uitgezet en lopen door in 2026. Alle overige vacatures zijn succesvol ingevuld. 15 collega's zijn extern ingestroomd en 9 medewerkers zijn intern doorgestroomd naar een andere functie binnen Acantus. Hiermee hebben we onze personele bezetting op peil gehouden en tegelijkertijd ruimte gecreëerd voor ontwikkeling en doorstroom.

In 2025 hebben 12 collega's de organisatie verlaten. Twee van hen zijn met pensioen gegaan. Daarnaast was er sprake van twee VSO's en drie collega's zijn uit dienst gegaan na afloop van hun opdracht. Vijf medewerkers hebben ervoor gekozen een nieuwe uitdaging buiten de sector aan te gaan. Ondanks deze uitstroom zijn we erin geslaagd de continuïteit in de teams te waarborgen en kennis zo goed mogelijk te borgen.

Samen met andere woningcorporaties hebben we verder gewerkt aan een gezamenlijke aanpak voor arbeidsmarkt-communicatie. Deze samenwerking loopt door in 2026, wanneer ook de gezamenlijke website live zal gaan. Hiermee positioneert Acantus zich nadrukkelijk als aantrekkelijke werkgever in de regio en versterken we onze zichtbaarheid op de arbeidsmarkt.

We hebben extra ingezet op maatschappelijke betrokkenheid en het bieden van kansen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. We willen dit de komende jaren verder uitbreiden door meer werkervaringsplekken aan te bieden. De eerste resultaten zijn positief. Twee kandidaten hebben via een werkervaringsplek inmiddels een rechtstreeks dienstverband bij Acantus gekregen.

Daarnaast hebben we geïnvesteerd in het begeleiden van jong talent. In totaal hebben we 10 stagiairs verwelkomd en hebben 6 jonge geïnteresseerden een dagdeel meegelopen bij onder andere de bewonersconsulenten en het Klant Contact Centrum om kennis te maken met het werken bij Acantus. Deze laagdrempelige kennismakingen dragen bij aan onze zichtbaarheid als werkgever en aan toekomstige instroom.

Tot slot is de inhuur van externen in 2025 verder teruggedrongen. Door gerichte werving, interne ontwikkeling en het vervullen van vacatures met vaste medewerkers hebben we meer stabiliteit in de organisatie gerealiseerd. Daar zijn we trots op.

Met deze resultaten kijken we terug op een jaar waarin we hebben geïnvesteerd in mensen, ontwikkeling en samenwerking. In 2026 bouwen we hierop voort, met blijvende aandacht voor duurzame inzetbaarheid, instroom van nieuw talent en onze rol als maatschappelijk betrokken werkgever.

In onderstaande tabel is een gemiddeld fte-overzicht van de afgelopen jaren weergegeven. In 2025 vond er een minimale stijging van het aantal fte's ten opzichte van het voorgaande jaar plaats.

Jaar	Fte's	Stijging/ daling	Stijging/ daling %
2025	179,60	+0,7	+0,4%
2024	178,71	+15,19	+9,3%
2023	163,71	+6,18	+3,9%
2022	157,53	+4,51	+2,95%
2021	153,02	+3,76	+2,52%

Voor de meerjaren personeelsplanning is een FTE-prognose tot 2030 vastgesteld die is opgenomen in de meerjarenbegroting. De herijking van het ondernemingsplan, die in 2026 afgerond wordt, zal aanleiding zijn voor een nieuwe strategische personeelsplanning. Doel is tijdig te zorgen voor voldoende, goed toegeruste en wendbare medewerkers, zodat de maatschappelijke en organisatorische opgaven nu en in de toekomst duurzaam kunnen worden gerealiseerd.

Leren en ontwikkelen

Acantus investeert nadrukkelijk in de functiegerichte en persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. Hiermee houden medewerkers zichzelf wendbaar en vitaal. Verplichte en periodieke trainingen die gehouden zijn in 2025 zijn onder andere een collectieve schrijftraining, trainingen rondom omgaan met Agressie (AIT), en de basiscursus huurrecht, waarmee we een groot aantal medewerkers meenemen in één van de fundamenten van onze dienstverlening.

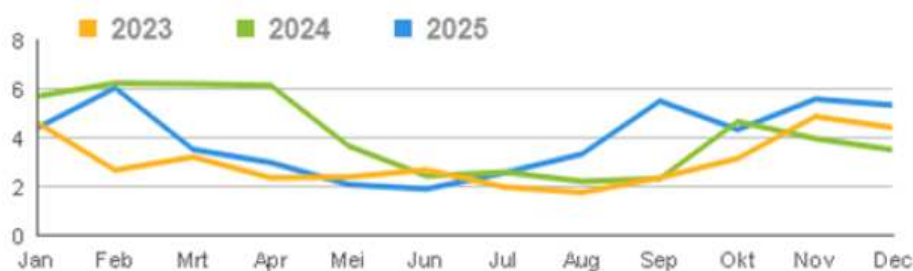
Ieder jaar bouwt iedere medewerker een persoonlijk ontwikkelbudget op, gericht op persoonlijke (loopbaan-) ontwikkeling. In het jaar 2025 zijn er ca 25 medewerkers geweest die hier gebruik van hebben gemaakt. Daarmee hebben we ca. een derde van de jaarlijks opbouw van het persoonlijk ILOB budget benut. Naast deze ontwikkeltrajecten, zijn er ca 30 medewerkers die een functiegerichte opleiding hebben gevolgd. Met dit aantal was de begroting voor functiegerichte opleidingen volledig gebruikt.

We zijn blij dat er zo goed van het functiegerichte budget gebruik wordt gemaakt. Tegelijkertijd is er nog volop ruimte om gebruik van het ontwikkelbudget verder te stimuleren en met deze gerichte loopbaanontwikkeling, zowel de wendbaarheid van medewerkers, als die van Acantus te versterken.

Eind 2025 is er een contract afgesloten tussen Acantus en de Corporatie Academie. Daarmee richten we een Leer Management Systeem (LMS) in waarmee we opleidingen, trainingen en e-learning kunnen aanbieden, beheren en volgen. Daarmee krijgen we nog meer inzicht in gevolgde scholingen, en kunnen we functiegerichte en persoonlijke ontwikkeling verder stimuleren. Ter voorbereiding hierop hebben we in 2025 leerlijnen in kaart gebracht voor onze basisfuncties. Hiermee hebben we zicht op welke opleidingsaanbod van belang (basis, herhalend, en verdiepend) is voor de uitoefening van deze functies.

Inzetbaarheid en verzuim

De inzetbaarheid van medewerkers ligt overall op norm. Het gemiddelde verzuimpercentage (excl. zwangerschap) lag op 4,09%. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2024 (4,4%). De meldingsfrequentie is wel licht gestegen naar 0,95 (was 0,87 in 2024). De gemiddeld verzuimduur is gedaald van 11,75 uur naar 10,56 uur per ziektegeval.



Verzuimpercentage per maand 2023-2025

Arbozaken

Er heeft een Arbo-ontruimingsonderzoek plaatsgevonden en dat is goed verlopen. Er ligt een geactualiseerde RI&E.

Er hebben geen (bijna) ongevallen plaatsgevonden. Om de veiligheid van medewerkers in de buitendienst bij mogelijke agressie-incidenten verder te vergroten, hebben we in 2025 drie leveranciers van een mobiele noodknop verkend. In 2026 starten we met een pilot om deze aanvulling in de praktijk te testen.

Ondernemingsraad (OR)

Voor de ondernemingsraad was 2025 een jaar waarin de 'wisseling van de wacht' centraal stond. Verschillende verschuivingen in het team hebben gezorgd voor een hernieuwde chemie in de samenwerking en overleggen van de ondernemingsraad.

Wisselingen in Bestuur en Ondersteuning

Aan de bestuurstafel mochten wij Robert Waarsing als bestuurder verwelkomen. We namen afscheid van ambtelijk secretaris Bert Bergsma, die we danken voor de jarenlange, plezierige samenwerking. Vanaf 1 september is Marieke Vijver onze nieuwe ambtelijk secretaris.

Samenstelling van de Ondernemingsraad

Niet alleen aan de bestuurstafel, maar ook binnen de OR zelf is de bezetting veranderd. Een aantal vacante posities is ingevuld. De OR is nog niet op volle sterkte; er is momenteel nog één positie vacant. In 2026 zal de OR-verkiezingen uitschrijven.

Speerpunten, Advies en Instemming

Ondanks de personele wijzigingen heeft de OR in 2025 niet stilgezeten. Zoals elk jaar is er met veel inzet gewerkt aan diverse strategische speerpunten. Daarnaast heeft de OR zijn wettelijke rol vervuld door kritisch en constructief te adviseren bij adviesaanvragen en de instemmingstoets uit te voeren op voorgenomen besluiten. Op deze aanvragen is advies gegeven:

Adviesaanvragen OR 2025

- Bereikbaarheidsdiensten servicemedewerkers
- Regeling interne klachtencommissie
- Adviesaanvraag aanstelling voorzitter RvC
- Adviesaanvraag financiële functie
- Instemmingsaanvraag actualisatie RI&E
- Instemmingsaanvraag sleutelfuncties
- Instemmingsaanvraag verstrekkingenbeleid
- Instemmingsaanvraag klokkenluidersregeling

1.3.2 Samenwerken in de organisatie

Beter samenwerken

Om de interne samenwerking verder te verbeteren hebben we het regionaal samenwerken verder versterkt. Collega's weten elkaar daardoor beter te vinden, weten wat er speelt en pakken meer complexe vraagstukken in wijken en buurten en bij projecten meer gezamenlijk op. Waarbij ieders kennis en kunde goed wordt ingezet. Ook hebben we extra aandacht gehad voor het sneller en beter reageren op klachten; dit was vooral gericht op het verbeteren van de communicatie, eigenaarschap en de huurder beter meenemen in de aanpak van het probleem.

Procesgericht werken

Het programma Zaai faciliteert de vastlegging van de processen. Op moment van schrijven is 40% van de primaire processen vastgelegd. Daarnaast is er afgelopen periode ook aandacht geschonken aan procesborging. Processen zijn vastgelegd, maar moeten ook geborgd worden zodat wijzigingen ook verwerkt worden. We committeren ons aan een uniforme werkwijze volgens het proces.

Datamanagement

Om ons werk goed uit te voeren hebben we op het juiste moment betrouwbare en volledige informatie over ons vastgoed nodig. Daarom is als eerste stap de informatiebehoefte geïnventariseerd bij alle functiegroepen die vastgoedgegevens gebruiken. Op basis daarvan is een verbetertraject gestart. Doel hiervan is om meer relevante informatie vast te leggen en beter te benutten, zodat onnodige fouten worden voorkomen en we efficiënter kunnen werken. Het verbetertraject bevindt zich nog in de beginfase.

AI

Er zijn richtlijnen opgesteld en gedeeld voor het gebruik van generatieve AI. Daarnaast is onder medewerkers een enquête gehouden om inzicht te krijgen in het actuele gebruik en de aanwezige kennis. Op basis hiervan is een AI-visie ontwikkeld. Als vervolg gaan we een pilotproject selecteren om AI in de praktijk te verkennen. Dit traject bevindt zich momenteel in de opstartfase.

Cybersecurity

Afgelopen periode zijn de meeste risico's uit de cybersecurity nulmeting gemitigeerd. Er is gewerkt vanaf de hoogste risico classificering. Een groot deel van de risico's vermeden of gemitigeerd. De rest van de risico's zijn onderhanden waarbij bij voor veel risico's nog een slechts laatste actie uitgevoerd moet worden. Dit komt ook tot uiting in de Microsoft Security Score. Dit meetinstrument geeft een score op basis van beveiligingsmaatregelen die je hebt geactiveerd in bijvoorbeeld Microsoft 365, zoals multi-factor authentication, veilige configuraties en bescherming tegen dreigingen. Hoe hoger de score, hoe beter Acantus is beschermd. Waar we eind 2024 nog een score van 26% hadden, scoren we nu 65%. Dit wordt in het algemeen gewaardeerd als Goed/Volwassen. We zijn tevreden over deze voortgang.

Contractmanagement

Het beleid voor contract- en leveranciersmanagement is in ontwikkeling. Daarnaast is Acantus aangesloten bij de doorbraakmethode vanuit Aedes om contractmanagement en leveranciersmanagement te verbeteren.

1.3.2.1 Duurzaam bedrijfsmodel

Optimaliseren verhuurmutatieproces

In 2025 voerden we het optimalisatietraject voor het verhuurmutatieproces uit. Dit leidde tot een aantal quick-wins die vooral tijdswinst opleverden en een afname aan administratieve werkzaamheden. Ook hebben we een aantal werkzaamheden verschoven. Deze opbrengst zorgt ervoor dat we de leegstand kunnen beperken en een leeggekomen woning weer sneller kunnen verhuren aan een nieuwe huurder. Daarnaast levert het meer werkplezier op omdat er minder schakelmomenten zijn en we beter regie kunnen voeren op het proces.

Optimaliseren MJOB en Datakwaliteit

Het optimaliseren van het MJOB en de datakwaliteit blijft een doorlopend proces dat structureel aandacht vraagt. In de afgelopen jaar zijn verdere verbeteringen doorgevoerd in de ondersteunende softwaresystemen, waaronder het verrijken van vastgoedelementen, het verwerken van renovatiemaatregelen en het aanscherpen van vervangingscycli. Inmiddels is de Adviseur Vastgoed gestart en is de verantwoordelijkheid voor de verdere optimalisatie van het MJOB en de datakwaliteit bij deze functie belegd; deze taak lag voorheen bij de Teamleider Dagelijks Onderhoud.

Na het vertrek van de Onderhoudsregisseur vervult de Adviseur Vastgoed tijdelijk de rol van Onderhoudsregisseur, in ieder geval tot en met het doorlopen van het begrotingsproces voor het komende jaar. Om voldoende capaciteit te borgen voor zowel de dagelijkse werkzaamheden als de verdere optimalisatie en kwaliteitsverbetering, is tijdelijk externe ondersteuning ingezet. Om de samenhang en sturing binnen het proces verder te versterken wordt ingezet op het verbeteren van de afstemming tussen Vastgoed, F&C en Vastgoedsturing.

1.3.3 Samenwerken in de regio

Verhuren, bouwen en renoveren van woningen en leefbaarheid ondersteunen kunnen en willen wij niet alleen. In een wereld die steeds dynamischer wordt, is werken vanuit netwerken essentieel. Dit betekent dat we intensief samenwerken met partners en stakeholders zoals gemeenten, aannemers, ondernemers, zorg, politie en meer. Acantus heeft al deze partijen nodig en deze partijen ons. We kijken verder dan onze eigen muren en bundelen onze krachten en financiën om zo te komen tot synergie. De kracht van onze regio: korte lijnen, elkaar kennen en hart hebben voor de regio.



Samenwerking netwerkpartners en gebiedsgericht werken

In meerdere regio's werken we gebiedsgericht samen met diverse partijen zoals gemeenten, welzijnsorganisaties, zorg en politie. Daar waar nodig werken we ook op straatniveau aan een gezamenlijke aanpak en werken we met beheergroepen, zo mogelijk ook samen met bewoners. Met de kr8 corporaties werken we samen aan het verbeteren van de leefbaarheid, sociale cohesie en met een gezamenlijke gereedschapskist daar waar het gaat om nazorg bewonersbegeleiding bij projecten. Vanuit de Kr8 organiseren we enkele keren per jaar het versterkingscafé. Diverse betrokken organisaties en huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied komen dan bijeen om in gesprek te gaan over een bepaald thema en te leren van elkaar en daarnaast staat ontmoeting centraal. Afgelopen jaar zijn er 4 van dit soort cafés georganiseerd. Wij zijn aangesloten bij het juridisch kenniscentrum en nemen regelmatig deel aan kennissessies over diverse onderwerpen bijvoorbeeld om samen te leren over aanpak overlast, woonfraude. We zijn aangesloten bij het pact tegen de eenzaamheid in de gemeente Eemsdelta en we zijn aangesloten bij de Alliantie van kracht.

SOM (Samenwerking op Maat)

Sinds januari 2024 hebben wij de samenwerking met de sociale ondernemingen Afeer, Werkpro, Wedeka, BWRI, Werkbedrijf Eemsdelta en Bouwservice Roblo voortgezet. Ten opzichte van 2024 zien we een duidelijke groei. Het aantal deelnemers binnen SROI is toegenomen en ook het aantal opdrachten is gestegen. De regio's weten SOM steeds beter te vinden, wat heeft geleid tot een bredere inzet van de sociale ondernemingen. De gemeente Eemsdelta heeft in 2025 extra ondersteuning geboden bij schoonmaakwerkzaamheden, waardoor het aantal SOM-opdrachten in deze regio is toegenomen. Daarnaast heeft SOM extra werkzaamheden op het gebied van groenonderhoud uitgevoerd, doordat het contract met de vaste groenpartij niet naar wens is verlopen.

Ook op het gebied van werving is extra inzet gepleegd. In het Thuis aan Huisblad is extra aandacht besteed aan huurders die mogelijk interesse hebben om bij een SOM-bedrijf te werken. Een aantal huurders heeft interesse getoond en is, in samenwerking met hun jobcoach, een vervolgtraject gestart. Tot slot is geconstateerd dat de

verdeling van opdrachten over de regio's niet overal in balans is. In 2026 wordt daarom gekeken naar een herverdeling van de regio's.

Prestatieafspraken

In juni dienden we bij de gemeenten onze biedingen voor de prestatieafspraken 2026 in. Voor de gemeenten Veendam, Pekela, Oldambt en Westerwolde een eigen bod en voor de gemeente Eemsdelta een gezamenlijk bod van alle corporaties die in die gemeente actief zijn. In de laatste maanden van 2025 kwamen we tot goede prestatieafspraken met onze gemeenten, met uitzondering van de gemeente Pekela. Met deze gemeente zijn alleen afspraken gemaakt voor de jaarschijf 2026. Onze huurdersorganisatie BPE weigerde de prestatieafspraken voor gemeente Eemsdelta te ondertekenen (de gemeente, de andere corporaties en huurdersorganisaties zijn wel akkoord). BPE vindt de afspraken te algemeen en wil afspraken op een lager schaalniveau. Hierover gaan we in 2026 met ze in gesprek.

1.4 Governance

Via het Aedes-lidmaatschap zijn we verbonden aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft regels en richtlijnen over de invulling van goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Wij laten graag zien waarop wij aanspreekbaar zijn. Voor de inhoud van de code verwijzen we naar onze website.

1.5 Risico's

Om te kunnen omgaan met de risico's die we in ons werk tegenkomen bij de realisatie van onze doelstellingen, hebben we risicomanagement ingeregeld. Hierin brengen we risico's structureel in kaart, denken we na over onze risicobereidheid en identificeren we de belangrijkste interne- en externe risico's. Voor deze risico's zijn vervolgens tegenmaatregelen uitgewerkt. De belangrijkste risico's voor 2025 staan hieronder.

1.5.1 Risicomanagement

Op weg naar de realisatie van onze doelstellingen hebben we te maken met bedreigingen en kansen die zich vervolgens kunnen uiten in risico's of een gemiste kans. We hebben ons risicomanagementsysteem vormgegeven aan de hand van de twintig principes voor adequaat risicomanagement uit het COSO ERM 2017 raamwerk. De beheersing van risico's en kansen is onderdeel van het integraal (strategisch)risicomanagementsysteem en is onder andere zichtbaar in het interne besluitvormingsproces, intern beleid en interne audits, maar ook in onze soft controls.

1.5.2 Risicoanalyse en ontwikkeling risicomanagement

Wij brengen risico's gestructureerd in kaart. De risicovoorraad - de lijst met potentiële risico's - wordt doorlopend bijgehouden, per T-rapportage besproken met de managers en de bestuurder en (minimaal) één keer per jaar door het managementteam gescoord op kans, impact en risicobereidheid. Hierbij wordt vanuit verschillende perspectieven gekeken naar de risico's. Denk aan datgene wat de realisatie van onze strategie kan bedreigen of continuïteits-, compliance- of frauderisico's. Uit deze analyse volgt een actuele risico top-10 welke input vormt voor besluitvorming en planvorming. De beheersmaatregelen worden vervolgens gedurende het jaar gemonitord en aangevuld.

Naast de strategische risico's monitoren wij ook de frauderisico's. Dit gebeurt aan de hand van een frauderisicoanalyse waarbij frauderisico's en daaraan gekoppelde beheersmaatregelen samen met de risico-eigenaar in kaart zijn gebracht. Ook nemen we (fraude)risico's mee in het programma Zaai waarbij we, naast processen, de risico's en beheersmaatregelen in kaart brengen. Hiervoor gebruiken we de applicatie Sensus.

We hanteren de volgende definitie voor fraude: opzettelijke misleiding om onrechtmatig voordeel te verkrijgen. Daarbij staat de fraudediamant centraal: druk (motivatie), gelegenheid, rechtvaardiging en mogelijkheid (kennis, kunde). In 2025 is ook het frauderesponsplan opgesteld en vastgesteld.

1.5.3 Risicobereidheid

We ondernemen met maatschappelijk geld: financiële middelen uit verhuur van sociale huurwoningen. Daarom hebben we een relatief lage risicobereidheid. Risico's die de realisatie van onze strategie of de continuïteit en compliance bedreigen zijn niet aanvaardbaar. Voor deze risico's worden maatregelen genomen om het risico te verkleinen, te delen of te voorkomen. Hierdoor daalt het risico als gevolg van de maatregelen naar een aanvaardbaar (netto) risico.

Fraude heeft impact doordat er normaliter zowel financiële schade is alsook de reputatie wordt geschaad. Aangezien wij grote waarde hechten aan integer handelen is de risicobereidheid met betrekking tot frauderisico laag. We accepteren daarom in principe geen frauderisico's waarvan de kans x impact midden of hoog is.

1.5.4 Externe- en interne omgeving

De externe omgeving is in ontwikkeling. We werken in een minder stabiele en voorspelbare omgeving en dit heeft impact op hoe wij onze bedrijfsvoering inrichten en uitvoeren. Overheidsbeleid, zowel landelijk als lokaal, de druk om woningen te bouwen en te verduurzamen en de effecten van de aardbevingen zijn daar voorbeelden van en hebben impact op onze plannen. Daarnaast zal klimaatverandering - welke zich onder andere uit via hittestress, wateroverlast

en bodemverandering - in de toekomst naar verwachting een grotere rol gaan spelen in het risicoprofiel. Ook de leefbaarheid in de wijk vraagt steeds meer aandacht. Steeds vaker zien wij bijvoorbeeld situaties van ondermijning wat effect heeft op ons bezit en het woonplezier van onze huurders.

De complexiteit van de interne omgeving is relatief beperkt. Toch zien we daarin ook ontwikkelingen, vaak gerelateerd aan externe ontwikkelingen. Onze investeringen en uitgaven voor onderhoud stijgen met als gevolg dat onze leningenportefeuille toeneemt. We hebben de ratio's als ICR en LTV goed in beeld, maar zullen moeten anticiperen, en in meerjarenperspectief keuzes maken, ten behoeve van een duurzaam bedrijfsmodel. Ook zien we ontwikkeling in AI en cybersecurity. Het risico op desinformatie, o.a. door AI, neemt toe en het is, ook voor ons, van belang om weerbaar te zijn tegen cyberaanvallen. Tegelijkertijd bieden deze ontwikkelingen ook weer mooie kansen voor onze huurders, medewerkers, organisatie en omgeving.

1.5.5 Belangrijkste risico's

In de tabel hieronder zijn de belangrijkste strategische risico's met een score midden of hoog in beeld gebracht. In de rechterkolom is de bruto-omvang van het risico weergegeven. Dit is de omvang van het risico op basis van kans en impact voor beheersmaatregelen.

Bedreiging	Beheersmaatregelen	Omvang
Als gevolg van het uitblijven van politiek verantwoorde besluiten in onze gemeenten bestaat de kans dat de visievorming van gemeenten achterblijft waardoor het realiseren van de opgave van Acantus in gevaar komt, er sprake is van desinformatie of er een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaat (bouwen voor de leegstand).	We stellen een lobby-agenda en stakeholders-analyse op waarna we het Acantus-verhaal aan de verschillende tafels eenduidig uitleggen en onder de aandacht brengen.	Hoog
Als gevolg van extreem weer (hitte, water, droogte) bestaat de kans dat er schade aan het vastgoed ontstaat en/of de huurder klachten ervaart.	We werken het 'Acantus-huis' uit en nemen dit thema mee in de portefeuillestrategie en investeringsbesluiten. We werken het duurzaamheidsbeleid uit. Middels de lobby-agenda brengen we dit thema onder de aandacht.	Hoog
Als gevolg van externe ontwikkelingen (o.a. netcongestie, flora & fauna, stikstof) bestaat de kans dat we onze opgave niet (tijdig genoeg) realiseren en er (tijdelijk) overcapaciteit van medewerkers is (die de organisatie vervolgens verlaten)	We werken met een lange termijnplanning en kunnen daarmee tijdig anticiperen. Het SPP wordt in 2026 opgezet waarin we denken in rollen/opdrachten, naast functies. Middels de lobby-agenda brengen we dit thema onder de aandacht.	Hoog

Bedreiging	Beheersmaatregelen	Omvang
Als gevolg van toenemende ondermijning, psychosociale problematiek en armoede bestaat de kans dat de leefbaarheid van wijken en buurten afneemt, het aantal kwetsbare wijken toeneemt, het effect op onze medewerkers toeneemt (inzet en impact) en de waarde van ons vastgoed daalt.	<p>De stakeholders-analyse is een maatregel voor dit risico, evenals een in- en extern expertteam.</p> <p>Data, waaronder casuïstiek, helpt om de keten van inzichten te voorzien voor de juiste acties.</p> <p>Middels de lobby-agenda brengen we dit thema op de juiste tafels onder de aandacht.</p> <p>Medewerkers krijgen training, ondersteuning en nazorg waar nodig.</p>	Hoog
Als gevolg van vergrijzing en gewijzigde behoeften van nieuwe generaties bestaat de kans dat er onvoldoende (kwalitatief) personeel is bij zowel onze partners (aannemers, gemeentes) als bij Acantus zelf met als gevolg dat onze opdracht niet (volledig) uitgevoerd kan worden.	<p>We actualiseren het SPP waarin we denken in rollen/opdrachten, naast functies en nieuwe ontwikkelingen, o.a. AI, meenemen.</p> <p>We werken aan arbeidsmarktcommunicatie en werken samen met onderwijsinstellingen.</p> <p>We ontwikkelen onze medewerkers in nieuwe technieken.</p> <p>Middels de lobby-agenda brengen we dit thema op de juiste tafels onder de aandacht.</p>	Hoog
Als gevolg van de grilligheid van landelijke en wereldpolitiek bestaat de kans dat Acantus (snel) beleidswijzigingen moet doorvoeren met eventueel effect op o.a. huurder en financiën.	<p>We werken aan een duurzaam bedrijfsmodel waarin we bepalen aan welke knoppen we kunnen draaien op korte, middellange en lange termijn.</p> <p>Middels de lobby-agenda brengen we dit thema op de juiste tafels onder de aandacht.</p>	Hoog
Als gevolg van cyberaanvallen bestaat de kans dat belangrijke data of systemen niet beschikbaar zijn, wat leidt tot discontinuïteit van Acantus.	<p>We treffen continuïteitsmaatregelen, voeren testen uit, werken aan continue awareness en hebben een continuïteitsplan.</p>	Hoog

Met betrekking tot het frauderisico heeft Acantus een frauderisicoanalyse uitgewerkt waarbij frauderisico's en gekoppelde beheersmaatregelen in beeld zijn gebracht. Uit de analyse komen geen aandachtspunten naar voren met een "netto risico omvang" midden of hoog.

2 Financieel verslag

Samenwerken aan woonplezier in Noord- en Oost-Groningen. Dat is onze visie en vanuit deze visie werken we hard aan onze opgave: Het bieden van huisvesting aan onze huurders. Om samen met huurders te werken aan woonplezier, hebben we een grote opgave te doen: onderhouden, investeren, leefbaarheid, versterken. In onze portefeuillestrategie hebben we deze opgave beschreven en uitgewerkt. Duidelijk is dat onze financiële middelen ruim zijn, maar ook noodzakelijk. Het bewaken van onze financiële positie is daarom ook cruciaal. We sturen hierbij op de volgende financiële doelstellingen:

- Acantus wil haar vermogen zoveel mogelijk inzetten voor haar taak. Onnodige financiële buffers passen hierin niet. In onze meerjarenplanning (waarin onze portefeuillestrategie is doorgerekend) sturen we hierop.
- We zijn huurders verplicht om de continuïteit van Acantus te waarborgen. De eisen van onze toezichthouders vormen voor ons hierin de norm.
- We sturen op de operationele kasstroom om onze investeringsmogelijkheden te waarborgen. Dit realiseren we door bedrijfslasten te beperken en opbrengsten te maximaliseren binnen de grenzen van betaalbaarheid.

2.1 Financiële positie

Ook in 2025 is de financiële positie van Acantus goed. Onze externe toezichthouders en stakeholders bevestigen dit beeld. Met name het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn hierin belangrijk. Het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW geeft op financieel vlak vier ratio's die hierin belangrijk zijn: ICR, Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio. Deze ratio's liggen voor 2025 voor Acantus boven de daarvoor gestelde normen.

ICR	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Acantus	> 1,4	2,7	1,6	1,6	1,8	1,8	1,7
DAEB	> 1,4	2,5	1,6	1,5	1,7	1,8	1,7
Niet-DAEB	> 1,8		3,8	4,1	4,9	6,0	6,4

De ratio ICR (Interest Coverage Ratio) geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Dit kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten kunnen worden gedekt vanuit de operationele activiteiten. In 2025 hebben we door de lagere uitgaven aan onderhoud en de lagere vennootschapsbelasting een hoge ICR gerealiseerd. In de komende jaren streven we naar een ICR die dicht bij de norm is, om ons vermogen optimaal in te zetten. Acantus genereert voldoende kasstromen om aan de liquiditeitsverplichtingen te voldoen.

Loan to Value	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Acantus	< 70%	38%	37%	45%	51%	54%	54%
DAEB	< 70%	40%	39%	46%	53%	55%	55%
Niet-DAEB	< 70%	7%	11%	11%	10%	9%	9%

De LTV (Loan To Value) meet of de schuldpositie van Acantus in een gezonde verhouding staat tot de lange termijn kasstroom genererende capaciteit van onze vastgoedportefeuille in exploitatie. Deze kasstroom genererende capaciteit wordt uitgedrukt door de beleidswaarde. Acantus heeft voldoende vermogen om de huidige en de toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. De LTV van de DAEB-portefeuille blijft tot 2029 onder de 50% en dus ruim onder de norm (maximaal 70%). Wel zal door de grote opgaven in renovatie, verduurzaming en nieuwbouw in de komende jaren veel vreemd vermogen aangetrokken moeten worden en zal de LTV de komende jaren blijven stijgen.

Solvabiliteit	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Acantus	> 30%	57%	57%	50%	45%	42%	42%
DAEB	> 30%	56%	57%	50%	45%	42%	42%
Niet-DAEB	> 30%	86%	90%	90%	91%	91%	92%

De solvabiliteit is een maat voor de financiële weerbaarheid op langere termijn. Ook hier blijkt dat Acantus ruim voldoende vermogen heeft om de huidige en de toekomstige verplichtingen en risico's op te kunnen vangen.

Dekkingsratio	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Acantus	< 70%	24%	23%	27%	31%	32%	32%
DAEB	< 70%	25%	24%	27%	32%	32%	32%
Niet-DAEB	< 70%	9%	14%	13%	12%	11%	10%

De dekkingsratio laat zien of de marktwaarde van het onderpand (het vastgoed, onze woningen) voldoende is om de leningen af te lossen. Acantus blijft hier ver van de norm verwijderd.

Marktwaarde - beleidswaarde

Acantus waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat ('actuele waarde'). Waarderen tegen een actuele waarde geeft een goed inzicht in de reële waarde van het vastgoed (en dus ook in de vermogenspositie) en daardoor ook in onze volkshuisvestelijke mogelijkheden.

De marktwaarde is in 2025 10% gestegen ten opzichte van 2024.

De marktwaarde geeft de actuele waarde van het vastgoed aan op basis van marktparameters. Acantus, net zoals andere corporaties, handelt vaak niet op commerciële grondslagen, maar heeft een eigen beleid om aan haar maatschappelijke rol te voldoen. Hiervoor wordt door de Aw en het WSW de beleidswaarde gehanteerd. Deze beleidswaarde betreft ook het beleid van de corporatie in de waarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Vanaf boekjaar 2026 wordt de marktwaarde vervangen door de beleidswaarde. Deze waardering sluit beter aan bij de maatschappelijke opgave, vermindert administratieve lasten en toont het vermogen inclusief exploitatiekeuzes.

We willen wel opmerken dat ook het beoordelingskader van het Aw en WSW-ratio's bevat die afhankelijk zijn van deze marktwaarde en beleidswaarde. Ontwikkelingen op de woningmarkt heeft direct invloed op deze ratio's en dus op het oordeel van het Aw en WSW. Dit kan gevolgen hebben voor de financierbaarheid van de corporatie en het realiseren van onze opgave.

De beleidswaarde laat zien wat het waarde-effect is van het beschikbaar houden van woningen in het sociale huursegment; het betaalbaar houden van de huurprijzen; extra investeringen in de kwaliteit van het vastgoed; extra beheeruitgaven en het hanteren van een voorgeschreven disconteringsvoet. Het verschil tussen de marktwaarde (€ 1.748 miljoen) en de beleidswaarde (€ 1.080 miljoen) bedraagt voor Acantus € 666 miljoen. Ten opzichte van 2024 is de afslag van de beleidswaarde gestegen. Waar de afslag in 2024 klein was door aanpassing waarderingsregels voor de beleidswaarde, is de afslag in 2025 groter. De oorzaak ligt met name in een verhoging van de verplichte disconteringsvoet. Daarnaast is de afslag voor kwaliteit een stuk hoger dan in 2024. De reden hiervoor is een aangescherpt inzicht in ons meerjaren onderhoud.

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Marktwaarde in verhuurde staat	1.747.642	1.585.288
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-247.519	-202.243
Betaalbaarheid (huren)	-354.409	-318.500
Kwaliteit (onderhoud)	-453.583	-236.449
Beheer	-47.799	-75.384
Disconteringsvoet	436.164	616.666
Beleidswaarde	1.080.496	1.369.378

Resultaten 2025

De resultaten 2025 kunnen ten opzichte van 2024 als volgt worden weergegeven. Ook wordt weergegeven of het verschil voordelig (v) of nadelig (n) is ten opzichte van het jaar ervoor.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Vershil 2025 t.o.v. 2024
Huren/vergoedingen	102.914	96.187	6.727 V
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.872	1.405	1.468 V
Geactiveerde eigen productie	28	28	1 V
Overige bedrijfsopbrengsten	1.253	434	820 V
Totaal opbrengsten (a)	107.068	98.052	9.016 V
Afschrijvingen	605	634	-29 V
Waardeveranderingen	-83.049	37.863	-120.912 V
Personeelslasten	14.188	13.386	802 N
Onderhoudslasten	35.341	35.023	318 N
Overige bedrijfslasten	22.431	21.972	459 N
Totaal kosten (b)	-10.484	108.878	-119.362 V
Exploitatieresultaat (a-b)	117.552	-10.825	128.377 V
Totaal van financiële baten en lasten	-11.751	-10.294	-1.458 N
Belastingen	-2.323	-1.056	-1.268 V
Jaarresultaat na belastingen	103.478	-22.175	125.652 V

Belangrijkste financiële resultaten

- De totale opbrengsten zijn € 9 miljoen hoger dan in 2024. Dit is met name te danken aan de jaarlijkse huurstijging van 4,41% en huurharmonisatie. In 2025 zijn er 5 woningen meer verkocht dan in 2024 (24 t.o.v. 19).
- De waardeveranderingen zijn in 2025 € 120,9 miljoen hoger dan in 2024. De oorzaken hiervoor zijn terug te vinden in het lagere investeringsniveau en de hogere marktwaardestijging dan in 2024.
- De personeelslasten in 2025 zijn hoger dan in 2024. De oorzaak hiervoor is de CAO-stijging.
- De onderhoudslasten zijn vergelijkbaar met 2024. Hierbij zijn de kosten voor dagelijks onderhoud gedaald door minder onderhoudsverzoeken, maar de planmatige onderhoudskosten iets hoger dan in 2024.
- Door het hoge productieniveau van zowel onderhoud als investeringen, moest in het afgelopen jaar € 57 miljoen aan leningen worden aangetrokken. Hierdoor zijn de rentelasten ook gestegen.

Kasstroom

De totale kasstroom over 2025 bedraagt € 6,7 miljoen negatief.

Het operationele deel van de kasstroom was € 4,5 miljoen hoger dan in 2024. Dit wordt met name veroorzaakt door € 6,5 miljoen meer huurontvangsten, € 1,8 miljoen hogere rentelasten, € 2,9 miljoen lagere ontvangsten voor vergoeding Batch 1588 en € 2,7 miljoen lagere overige bedrijfsuitgaven.

De uitgaande investeringskastroom was € 14,6 miljoen lager dan in 2024. Dit is met name te danken aan de lagere aantallen opgeleverde nieuwbouw (- € 12,3 miljoen) en lagere aantallen opgeleverde woningverbetering (- € 6,1 miljoen). In 2025 is € 21,9 miljoen aan vergoedingen voor versterkingsproblematiek ontvangen (2024: € 48,4 miljoen).

In de investeringskastroom is ook de kasstroom financiële vaste activa verantwoord. Deze ontvangsten vanuit de regelingen uit het bestuursakkoord bedragen € 9,4 miljoen. Ook is in 2025 geld ontvangen vanuit maatregel 29 Nij Begun (€ 14,6 miljoen).

Door de netto lagere investeringsuitgaven was er een lagere financieringsbehoefte dan in 2024. Het was noodzakelijk om in totaal € 57,0 miljoen aan te trekken. Hiervan is € 52,5 miljoen geborgd door het WSW. Voor de bouw van een niet-DAEB complex is een niet-geborgde lening van € 4,5 miljoen aangetrokken. Ook is in het boekjaar 2025 € 11,3 miljoen afgelost.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting is een belasting die een forse aanslag op kasstroom en dus op onze investeringsmogelijkheden doet. Het kabinet heeft besloten om de fiscale aftrek van rentelasten voor de VPB te beperken. Dit zal in de komende jaren een groot effect blijven hebben op de kasstromen van Acantus.

De niet-beïnvloedbare posten blijven een groot deel van onze operationele kasstroom vormen en het deel dat we kunnen inzetten voor onze maatschappelijke taak is dus kleiner. Wij blijven echter ons vermogen, rekening houdend met de belastingdruk, maximaal inzetten voor onze maatschappelijke taak.

Investerings

Investerings in vastgoedprojecten worden getoetst aan ons investeringsstatuut. De belangrijkste toetsen vanuit dit statuut zijn het passen binnen de portefeuillestrategie en het passen binnen financiële kaders. Doel is niet dat we gaan voor maximaal rendement, maar wel dat de financiële ondergrens bewaakt wordt. Acantus wil haar portefeuillestrategie realiseren, maar ook haar financiële continuïteit bewaken.

Bij investeringen spreken we van een onrendabel deel wanneer het totaal van de investeringskosten hoger zijn dan de getaxeerde marktwaarde. Deze onrendabele delen brengen we in mindering op de boekwaarde van het complex.

Bedragen x € 1.000	Realisatie
Kosten herstructurering	28.810
Onrendabele investeringen bestaand vastgoed	9.249
Onrendabele investeringen nieuwbouw huurwoningen	-3.138
Totaal	34.920

Ten opzichte van 2024 zijn de onrendabele investeringen afgenomen met 35,5 miljoen. Dit is zowel het gevolg van de nieuwbouwproductie als van de investeringen in het bestaand bezit.

Invullen financieringsbehoefte 2025

In 2025 zijn 3 leningen van nominaal totaal € 52,5 miljoen aangetrokken ten behoeve van DAEB-activiteiten en 1 lening van nominaal € 4,5 miljoen ten behoeve van Niet-DAEB-activiteiten. Er zijn 2 leningen totaal nominaal € 17,5 miljoen afgelost.

De rentelast van de leningenportefeuille ultimo 2025 komt uit op gemiddeld 2,95%.

Renterisico's

De financieringsbehoefte is in 2025 toegenomen en zal ook de komende jaren verder toenemen, als gevolg van onze investeringsopgave. De investeringen nemen de komende jaren fors toe en kunnen slechts deels uit de operationele kasstroom worden gefinancierd. Ook in 2026 zal Acantus nieuwe leningen moeten aantrekken. Daarnaast zullen er in de komende jaren reguliere herfinancieringen plaatsvinden. Uiteraard staat de rente hiervan nog niet vast. Hiermee lopen we een normaal renterisico.

In de jaarrekening besteden we onder het kopje 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen', onderdeel van de financiële instrumenten, uitgebreid aandacht aan de voorwaarden en uitgangspunten van de door ons gehanteerde instrumenten. Zowel medewerkers als toezichhouders houden hun kennis over deze financiële

instrumenten op peil, onder andere door het volgen van seminars. Ontbrekende kennis wordt aangevuld door het inhuren van externe deskundigheid.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa vermelde bedragen hebben betrekking op belastinglatenties (€ 6,0 miljoen).

2.2 Statutaire bepalingen bestuur/raad van commissarissen

In de statuten wordt onder artikel 4 lid 6 bepaald dat de leden van het bestuur geen werkzaamheden mogen uitvoeren die onverenigbaar zijn met het besturen van Acantus. Dezelfde bepalingen zijn in artikel 9 lid 2e voor de leden van de raad van commissarissen opgenomen. In ditzelfde artikel staat ook vermeld dat de leden van de raad van commissarissen geen arbeidsovereenkomst met de stichting mogen hebben. We voldoen aan deze voorschriften. In artikel 9 lid 4 is bepaald dat de huurders twee leden voor de raad van commissarissen bindend mogen voordragen. We voldoen aan dit artikel.

3 Verslag raad van commissarissen

Met dit jaarverslag legt de raad van commissarissen (RvC) verantwoording af over haar werkzaamheden in 2025. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van Acantus. De RvC is klankbord en raadgever en vervult een werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. De raad zet als toezichthouder haar netwerk in voor Acantus. De specifieke taken en bevoegdheden staan omschreven in de statuten. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De manier waarop de raad haar rol invult staat in haar toezichtvisie.

Terugblik op 2025

In 2025 startte zowel een nieuwe directeur-bestuurder en een nieuwe voorzitter van de RvC. Ook de functie van bestuurssecretaris werd opnieuw ingevuld. Dit gaf een nieuwe dynamiek in het werk van de RvC en leidde tot aanpassing van een aantal werkwijzen, waarbij de integraliteit van besluitvorming veel aandacht kreeg. Het maken van afwegingen vanuit een integraal kader met zowel volkshuisvestelijke, financiële als maatschappelijke informatie wordt steeds belangrijker.

De aangekondigde huurbefriazing vanuit het kabinet leidde tot aanpassing van scenario's die zijn besproken in de RvC. Dat we scherp aan de wind moeten zeilen was al duidelijk, de mogelijke huurbefriazing maakte dat nog inzichtelijker. De RvC vindt het dan ook belangrijk dat Acantus werkt aan een duurzaam bedrijfsmodel. Zodat ook de toekomstige huurder een betaalbaar huis kan vinden.

Dit leidde ook tot gesprekken over kosten van nieuwbouw en de kaders die hiervoor zijn gesteld. Vanuit de RvC is aandacht gevraagd voor innovatie in bouwconcepten, waarbij zowel de bouwkosten als het duurzaam en circulair bouwen aandacht krijgen. De demografische ontwikkeling in het werkgebied was jarenlang heel duidelijk: vergrijzing en lichte krimp. Sinds enkele jaren is dit beeld wat gekanteld. Het aantal bewoners per huis krimpt wel, maar de doelgroepen voor onze huizen niet. En de wachttijd voor een huis neemt op een heel aantal plaatsen toe. Dit stelt Acantus (en andere corporaties) voor nieuwe uitdagingen. Wellicht meer en andere nieuwbouw naast de opgaven van verduurzaming en het planmatige onderhoud. In het nieuwe ondernemingsplan dat in 2026 tot stand zal komen zal een evenwichtige koers gekozen moeten worden om de verschillende uitdagingen geïntegreerd en realistisch te gaan besturen.

In de jaarlijkse toezichtsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is voor 2025 de risico-inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader laag, en op onderdeel managementsysteem 'midden'. De overname van Marenland heeft impact gehad op de organisatie. Er zijn een aantal toezichtsafspraken gemaakt.

Op basis van de informatie en de gesprekken met de directeur-bestuurder, de accountant en functionarissen binnen de organisatie, constateert de RvC dat er sprake is geweest van doelmatige inzet van onze middelen in 2025. De inzet van middelen is gericht op de realisatie van de strategie van Acantus en de gemaakte afspraken met onze stakeholders. Informatie ontvangt de raad mondeling en schriftelijk. Een voorbeeld van schriftelijke informatie is de uitgebreide T-rapportage. Daarnaast worden diverse documenten in de commissies en als RvC gezamenlijk besproken. Wat bijdraagt aan inzicht in de doelmatige besteding van middelen en het daarop kunnen toezien.

Samenstelling RvC

De RvC bestaat uit vijf leden en is samengesteld op basis van complementaire profielschetsen. Jaarlijks wordt geëvalueerd of expertises op het gebied van volkshuisvesting, financiën, juridische en bedrijfskundige zaken voldoende geborgd zijn. Er zijn twee RvC-leden op voordracht van de huurdersorganisaties.

Per 1 mei 2025 eindigde de tweede termijn van voorzitter Hayo Apotheker. Hij is opgevolgd door mevrouw Ingrid van de Vegte (zie bij Benoeming en herbenoeming). In 2025 bestond de RvC uit de volgende leden:

Tot 1 mei 2025: De heer H.H. (Hayo) Apotheker

Geboortejaar 1950
Rol Voorzitter
Lid remuneratiecommissie
Voorzitter commissie markt en maatschappij
Beroep Zelfstandig adviseur openbaar bestuur
Nevenfuncties Voorzitter RvT Fries Museum/ Keramiekmuseum Princessehof/ Stichting Mata Hari
Zittingstermijn 01-05-2017 tot 01-05-2021 (1^e zittingstermijn)
01-05-2021 tot 01-05-2025 (2^e en laatste zittingstermijn)

Vanaf 1 mei 2025: C.M. (Ingrid) van de Vegte

Geboortejaar 1964
Rol Voorzitter
Lid remuneratiecommissie
Beroep Zelfstandig adviseur, eigenaar bureau Ingrid van de Vegte
Nevenfuncties Voorzitter RvC Wonen Noord West Fryslân
Voorzitter bestuur Stichting Proef Lokaal Rutgers in Baflo (tot 1 mei 2025)
Voorzitter RvT Fries Erfgoed Collectief
Onafhankelijk voorzitter Friese Energie Alliantie
Onafhankelijk voorzitter versnellingstafel Drenthe (*mocht dit in de toekomst de werkzaamheden of het werkgebied van Acantus raken, dan zal zij aftreden*)
Zittingstermijn 01-05-2025 tot 01-05-2029 (1e zittingstermijn)
01-05-2029 tot 01-05-2033 (2e en laatste zittingstermijn)

Mevrouw M.A.E. (Mirjam) Kuin

Geboortejaar 1962
Rol Vicevoorzitter
Voorzitter remuneratiecommissie
Beroep Raad van bestuur Stichting WIJ Groningen
Nevenfuncties Lid Raad van Toezicht Stichting Alliade (zorgorganisatie)
Lid Raad van Toezicht Ouderen Psychiatrie Friesland
Bestuurslid Associatie voor wijkteams
Zittingstermijn 01-01-2018 tot 01-01-2022 (1^e zittingstermijn)
01-01-2022 tot 01-01-2026 (2^e en laatste zittingstermijn)

De heer M.H. (Mathijs) ten Wolde

Geboortejaar 1963
Rol Lid op voordracht huurdersorganisaties
Lid auditcommissie
Beroep Professor (hoogleraar) Privaatrecht Rijksuniversiteit Groningen
Directeur Hephaestus Groep B.V.
Nevenfuncties Geen
Zittingstermijn 01-03-2019 tot 01-03-2023 (1^e zittingstermijn)
01-03-2023 tot 01-03-2027 (2^e en laatste zittingstermijn)

Mevrouw A.M. (Annemarieke) Aarts

Geboortejaar 1968

Rol Lid op voordracht huurdersorganisaties
Lid commissie markt & maatschappij

Beroep Eigenaar Bureau van waarde: procesmanagement en advies bij vraagstukken over wonen en leefbaarheid

Nevenfuncties Mede-eigenaar Proeftuin Rottum

Overig Lid VTW-werkgroep duurzaamheid

Zittingstermijn 01-01-2022 tot 01-01-2026 (treedt af na 1^e zittingstermijn)

De heer R. (Roy) Niehof (lid)

Geboortejaar 1972

Rol Voorzitter auditcommissie

Beroep Manager bedrijfsvoering Woonbedrijf ieder1 in Deventer (tot 1 mei 2025)
Manager bedrijfsvoering SWB in Hengelo (vanaf 1 september 2025)

Nevenfuncties Lid RvT Zorggroep Sint Maarten in Denekamp (tot april 2026)
Eigenaar Niehof Financial Consultancy BV (pensioen BV)
Penningmeester School's Cool Twente
Lid RvT Laboratorium Pathologie Oost Nederland in Hengelo

Overig Lid sectorcommissie solidariteit van Aedes

Zittingstermijn 01-11-2023 tot 01-11-2027 (1^e zittingstermijn)
01-11-2027 tot 01-11-2031 (2^e en laatste zittingstermijn)

Tegenstrijdige belangen

Bij de nevenfuncties van de leden is geen sprake van tegenstrijdige belangen. De leden oefenen onafhankelijk toezicht uit. Als er zaken spelen die raken aan (schijn van) belangenverstremming of integriteit melden de RvC-leden dit in de vergadering. Waarna gezamenlijk gekeken wordt of er maatregelen nodig zijn. De nevenfuncties staan ook vermeld op de website van Acantus.

Honorering

De honorering wordt jaarlijks vastgesteld en bedroeg in 2025 € 27.600 voor de voorzitter en € 18.400 voor de overige leden. Dit is in lijn met het advies van de VTW om maximaal 80% van het maximum Wet Normering Topinkomens (klasse G) te vergoeden. De RvC-leden brengen geen btw in rekening.

Benoemingen en herbenoemingen

Benoeming nieuwe bestuurder 1 maart 2025

Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw is de heer Robert Waarsing benoemd als directeur-bestuurder per 1 maart 2025. In de maanden januari en februari 2025 was manager vastgoedsturing en bedrijfsvoering, de heer Henk Fissering, interim bestuurder. De RvC heeft de heer Waarsing middels een bestuurdersbrief thema's meegegeven voor de komende 4 jaar. De bestaande organisatiekaders zijn het vertrekpunt, met daarbinnen een aantal accenten op het gebied van koersontwikkeling, strategische samenwerking, huurderparticipatie, organisatieontwikkeling en financiële continuïteit (duurzaam bedrijfsmodel).

Bestuurssecretaris - manager strategie en communicatie

In 2025 is de functie van bestuurssecretaris komen te vervallen, ten gunste van een manager strategie en communicatie. De taken van de bestuurssecretaris zijn op een andere manier ingevuld. Bij de manager strategie en communicatie is de rol van bestuursadviseur belegd. In die hoedanigheid wordt de inhoudelijke ondersteuning en adviesrol richting RvC ingevuld. De bestuursondersteuner vult de coördinatierol in op het proces en ondersteuning van MT en RvC.

Benoeming nieuwe RvC-voorzitter 1 mei 2025

In 2024 is een wervingsproces voor een nieuwe voorzitter doorlopen (zie jaarverslag 2024). Na bepaling van een shortlist zijn in december 2024 sollicitatiegesprekken gehouden met drie kandidaten. Hierna heeft de voorkeurskandidaat in januari 2025 een klikgesprek met de nieuwe directeur-bestuurder gevoerd. Na ontvangst van

een positieve zienswijze van de Aw is Ingrid van de Vegte per 1 mei 2025 benoemd als RvC-voorzitter.

Benoeming twee nieuwe leden per 1 januari 2026

De eerste zittingstermijn van Annemarieke Aarts was tot 1 januari 2026, net als de tweede zittingstermijn van Mirjam Kuin. Na zorgvuldige afweging heeft Annemarieke Aarts besloten zich niet herbenoembaar te stellen, omdat haar (neven)functies schijn van belangenverstremgeling zouden kunnen gaan geven in de toekomst. Hierna is de werving voor twee nieuwe leden gestart. Om tot twee profielen te komen heeft de raad gekeken naar de huidige samenstelling en naar de toekomstige opgave en uitdagingen voor Acantus. Hierbij is gekeken naar leeftijd, gender, etniciteit, achtergrond, kennis, vaardigheden, persoonlijke kenmerken, betrokkenheid bij de regio en lokale opgaven.

Na een bureauselectie, is PublicSpirit gevraagd om Acantus hierin te begeleiden. Zij hebben een vacature opengesteld voor twee profielen: 'sociaal-maatschappelijk' en 'vastgoed', waarbij één op voordracht van de huurdersorganisaties. De ondernemingsraad en huurdersorganisaties zijn betrokken bij het proces, maakten deel uit van de selectiecommissie en waren aanwezig bij het klikgesprek. Uit de eerste sollicitatieronde is mevrouw Karin Weening benoemd; voorgedragen door de huurdersorganisaties. Na een tweede wervingsronde is heer Wibo Douwstra benoemd per 1 januari 2026. Beide na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw. Bij de werving is zorgvuldig gekeken naar (schijn van) belangenverstremgeling. Hier zijn afspraken over gemaakt, die ook op de website van Acantus te vinden zijn.

Zelfevaluatie

De RvC vindt het belangrijk om jaarlijks het eigen functioneren onder de loep te nemen. Daarom wordt een zelfevaluatie gedaan. Dit gebeurt één keer in de twee jaar onder begeleiding van een externe adviseur; in 2025 was dit zonder begeleiding. De voorzitter en vice-voorzitter hebben input opgehaald bij de leden en de directeur-bestuurder en een programma gemaakt. De directeur-bestuurder was bij het eerste deel van de zelfevaluatie aanwezig. Eén van de afgesproken acties is om opleiding gezamenlijk in de vorm van teamontwikkeling op te pakken.

Permanente educatie (PE-punten)

In de Governancecode is afgesproken dat RvC-leden tenminste vijf punten voor permanente educatie (PE) per jaar halen of 10 punten in twee jaar.

Naam	2024	2025	Totaal 2 jaar (minimaal 10)	Norm gehaald?
Ingrid van de Vegte	9	35	44	Ja
Mirjam Kuin	5	8	13	Ja
Mathijs ten Wolde	6	1	7	Nee, te halen in 2026
Annemarieke Aarts	6	15	21	Ja
Roy Niehof	96	22	118	Ja

Toezicht

Governancecode Woningcorporaties

Acantus volgt als lid van Aedes en de VTW de principes van de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze code bevat normen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, verantwoording aan de samenleving en het beheer van ons geld. In het verslagjaar is een interne audit gehouden op de naleving van de vernieuwde governancecode. De conclusie is positief; Acantus valt op alle punten op of boven de norm. De aanbevelingen voor de RvC zijn opgepakt en uitgevoerd.

Geschillencommissie en vertrouwenspersoon

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag van de Regionale Geschillencommissie. Ook ontving zij het jaarverslag van de vertrouwenspersoon.

Klokkenluidersregeling en integriteit

Er zijn in 2025 geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Acantus heeft integriteitsrichtlijnen en organiseert om de twee jaar integriteitsessies om met medewerkers hierover in gesprek en bewust van te blijven. De directeur-bestuurder heeft de raad geïnformeerd over een fraudecasus. De casus en het proces zijn besproken. De uitkomsten zullen ook met de RvC worden gedeeld.

Toezichthouders en sector

De raad wordt doorlopend geïnformeerd over berichtgeving en correspondentie vanuit de Aw, ministeries, het WSW en Aedes, waaronder de handreiking integriteit 2025 van de Aw. In november heeft de RvC het periodieke overleg met de Aw gevoerd.

Vergaderingen en activiteiten

De raad is in 2025 tien keer bijeengewest. Naast zeven reguliere vergaderingen en de jaarlijkse zelfevaluatie zijn er twee extra vergaderingen ingelast; één over de oprichting van de vereniging Groningen Huurt en één voor vier ontwikkelbesluiten.

Bij de RvC-vergaderingen zijn aanwezig de directeur-bestuurder, de concerncontroller en de manager strategie en communicatie (vanuit zijn rol als bestuursadviseur). Bij de RvC-vergadering in februari was Henk Fissering aanwezig als interim-bestuurder. Bij sommige onderwerpen sluiten medewerkers of managers aan. De concerncontroller geeft bij alle besluitvormende onderwerpen schriftelijk advies. Voorafgaand aan elke vergadering hebben de raadsleden onderling een vooroverleg.

Overleg met de huurdersorganisaties

De RvC heeft twee keer per jaar een overlegmoment met de huurdersorganisaties. Eén keer sluit een delegatie van de raad aan bij een vergadering van de huurdersorganisaties en één keer is er een gezamenlijk overleg aansluitend aan een RvC-vergadering. Hierin wordt gesproken over wat speelt bij de huurdersorganisaties. Afgelopen jaar kwam onder andere Groningen Huurt, wonen & zorg en communicatie met huurders aan de orde.

Overleg met de ondernemingsraad

Op dezelfde wijze als met de huurdersorganisaties, zijn er twee overlegmomenten met de OR geweest. Afgelopen jaar kwam onder andere aan bod; de commissies van de OR en de actualisatie van het functiehuis. De RvC sprak haar waardering uit voor de OR: hun insteek, brede blik en manier van meedenken. Ook was er waardering voor de samenstelling met een goede vertegenwoordiging uit alle afdelingen.

Meelopen

De RvC-leden houden voeling met de organisatie door onder andere af en toe een dag(deel) mee te lopen met medewerkers. Annemarieke Aarts heeft op 7 mei 2025 meegelopen bij Acantus, dit jaar bij de 'backoffice': zij heeft met een verhuurmedewerker meegekeken en bij Audit & Control. Mirjam Kuin is op 1 juli 2025 mee geweest met een wijkconsulent in gemeente Westerwolde.

Themaochtenden met OR en huurdersorganisaties

Acantus organiseert twee themaochtenden per jaar waarbij de OR, huurdersorganisaties en een deel van de RvC aanwezig is. De themabijeenkomst op 20 juni 2025 stond in het teken van de huurbevriezing en het maken van keuzes voor een duurzaam bedrijfsmodel. De tweede themaochtend stond in het teken van het maken van een nieuw ondernemingsplan; bureau Fraey heeft interviews gehouden om input op te halen.

Kennissessie Artificial Intelligence (AI)

Acantus organiseerde in juni een kennissessie voor alle medewerkers over Artificial Intelligence (AI) met een gastspreker (Jarno Duursma). Mathijs ten Wolde en Annemarieke Aarts hebben hieraan deelgenomen. In september is de visie op AI met de raad gedeeld.

Bijeenkomst VTW en Aedes voor RvC's G13

In oktober was een regiobijeenkomst door VTW en Aedes voor de RvC-leden van de G13. Thema was samenwerking en solidariteit; over onder andere woonruimteverdeling, investeringscapaciteit, huisvesting van aandachtsgroepen en conceptuele bouw.

Werkbezoek Kennisnetwerk woningcorporaties

In september was het jaarlijkse werkbezoek van het Kennisnetwerk Woningcorporaties, dit keer in Uithuizen bij Woningstichting Goud Wonen. Het thema van dit werkbezoek was sloop en nieuwbouw en versterkingsprojecten in het aardbevingsgebied.

Overig

Op 31 oktober 2025 vond het jaarlijkse overlegmoment plaats dat de RvC heeft met het MT, zonder de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de voorzitter van de RvC maandelijks bilateraal overleg met de directeur-bestuurder, onder andere ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen.

Onderwerpen in de RvC in 2025

Huurbevriezing en duurzaam bedrijfsmodel

De raad heeft de ontwikkelingen rondom de aangekondigde huurbevriezing gevolgd en besproken. Zij waardeert hoe de G13 gezamenlijk is opgetrokken en Aedes hierin haar rol gepakt heeft. Ondanks dat de huurbevriezing niet is doorgegaan ziet de RvC de ontwikkeling van een duurzaam bedrijfsmodel in de sector urgent. Acantus heeft in beeld gebracht aan welke “knoppen zij kan draaien”. Dit zullen keuzes zijn op het gebied van nieuwbouw, kwaliteitsbeleid, verduurzaming, onderhoud en inkomsten. Hier is in de mei-vergadering en de themamochtend in juni bij stilgestaan. Het was en is een onderwerp dat de RvC blijft volgen.

Groningen Huurt

De manager Wonen en betrokken jurist sloten aan bij de februari-vergadering voor een toelichting over de op te richten vereniging Groningen Huurt. De raad staat achter het doel van één woonruimteverdeelsysteem, met duidelijkheid voor de woningzoekenden die zich maar één keer hoeven in te schrijven. Maar heeft kritische vragen gesteld over de keuze voor de vorm van vereniging. De raad heeft als aanvullende informatie een vergelijking gevraagd met een stichting of coöperatie. Na bespreking in een extra vergadering op 6 maart is goedkeuring verleend aan de oprichting van vereniging Groningen Huurt. Acantus neemt deel als bestuurslid.

Risicomanagementbeleid en frauderisicoanalyse

De raad heeft het geactualiseerde Risicomanagementbeleid, de strategische risico's 2025, en de frauderisicoanalyse 2025 besproken. De basis is hiermee op orde en verder aangescherpt. Er is een duidelijk beeld wat er ligt en wat nodig is. De raad is blij met de hoge mate van professionaliteit en de manier waarop gesprekken gevoerd worden. De positieve ontwikkeling bleek ook uit de managementletter van de accountant; de risico-inschatting van de bevindingen is significant lager dan in 2024 en de frauderisicobeheersing is adequaat ingericht.

ESG-rapportage

Acantus heeft dit jaar voor het eerst ook een ESG-rapportage gemaakt. Dit is (nog) niet verplicht voor woningcorporaties, maar wij vinden het belangrijk om nú al transparant te zijn. En te rapporteren over duurzaamheid en sociale impact en transparant bestuur.

Visitatie

De raad van commissarissen is mede opdrachtgever voor de visitatie 2022-2025. In dat kader is Acantus gevraagd om bij 3 partijen een offerte op te vragen en met deze partijen een nadere kennismaking te organiseren. Begin november hebben de voorzitter van de RvC en een afvaardiging van Acantus op basis hiervan gekozen voor Ecorys als visiterende partij. De daadwerkelijke visitatie vindt begin 2026 plaats en moet in juni 2026 bij de SVWN zijn gepubliceerd.

RvC-besluiten

De RvC heeft in 2025 besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

*Onderwerpen met * zijn vooraf besproken in de auditcommissie*

- jaarbericht 2024: jaarverslag 2024 (goedgekeurd), jaarrekening 2024 (vastgesteld) en decharge directeur-bestuurder - de accountant is bij de bespreking van de jaarrekening aanwezig*
- controleplan van de accountant*
- benoeming twee nieuwe leden
- vergoeding directeur-bestuurder en vergoeding RvC 2026

Aan de volgende bestuursbesluiten heeft de RvC goedkeuring verleend:

- jaarplan met begroting 2026-2030 en treasuryjaarplan 2026*
- oprichting vereniging Groningen Huurt
- biedingen 2026
- portefeuillestrategie 2025-2039*

En aan nieuwbouwbesluiten (boven € 3 miljoen)

- 33 woningen Lighthartlocatie Delfzijl*
- 30 woningen Landenbuurt fase 2 Delfzijl*
- 27 woningen Boermarke Vlagtwedde*
- 24 woningen Vikinglocatie Delfzijl*
- 26 woningen Kroonstad Delfzijl*
- 24 woningen deelgebied 6 Appingedam (vervolg op ontwikkelbesluit van overgenomen project van Marenland)*
- 20 woningen Woortmanlaan Wildervank*
- 19 woningen Fleischerstraat Ter Apel*

En ter informatie heeft de raad het initiatiefbesluit nieuwbouw 45 woningen Opwierde Appingedam ontvangen (besluitvorming heeft bij vm. woningcorporatie Marenland plaatsgevonden).

De volgende onderwerpen waren ter informatie of bespreking geagendeerd:

- tertiaalrapportages en de voortgangsrapportages audit & control*
- managementletter*
- speerpuntenbrief 2025
- ESG-rapportage*
- functiehuis en medewerkersbelevingsonderzoek
- prestatieafspraken 2025
- nationale prestatieafspraken 2025-2035
- financieringsstrategie*
- risicomanagementbeleid, strategische risico's en frauderesponsplan*
- intern auditbeleid en -framework*
- control agenda 2026*
- rapport vragenlijst compliance BDO

Aansluitend aan de september vergadering heeft de directeur-bestuurder een reflectie op zijn eerste drie maanden bij Acantus met de raad gedeeld.

Commissies

De raad van commissarissen heeft drie commissies: de auditcommissie, commissie remuneratie en organisatieontwikkeling en de commissie markt en maatschappij. In de commissies worden onderwerpen voorbesproken met ruimte voor dialoog, diepgang en sparring.

Auditcommissie

Leden: Roy Niehof (voorzitter) en Mathijs ten Wolde

De auditcommissie adviseert de RvC over interne risicobeheersings- en controlesystemen, compliance en financiële rapportages. In de auditcommissie kwam -naast de hiervoor opgesomde RvC-besluiten- in 2025 ook nog aan de orde:

- Verbeterplan cybersecurity (met adviseur informatievoorziening);
- Impact huurbevrozing - duurzaam bedrijfsmodel;
- Project 'ZAAI': ketenprocessen verbeteren door beschrijven en afstemming tussen teams (met adviseur informatievoorziening);

De vergaderingen van de auditcommissie vinden plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, concerncontroller en de manager vastgoedsturing & bedrijfsvoering. De auditcommissie heeft één keer per jaar een bespreking met de concerncontroller zonder de directeur-bestuurder. De accountant schuift aan bij de vergaderingen met de jaarrekening, controleplan en managementletter.

Commissie remuneratie en organisatieontwikkeling

Leden: Mirjam Kuin (voorzitter), tot 1 mei 2025 Hayo Apotheker, vanaf 1 mei Ingrid van de Vegte

De commissie remuneratie en organisatieontwikkeling ondersteunt bij de werkgeversrol van de RvC, het functioneren & de samenstelling van de RvC, ontwikkeling & besturing van de organisatie en corporate governance. In september en november zijn er voortgangsgesprekken met de directeur-bestuurder gehouden, gekoppeld aan de punten die in een bestuursbrief waren geformuleerd.

Eind november werd de RvC geconfronteerd met signalen uit de organisatie die zij eerder nog niet kende. Dit heeft geleid tot aanvullende gesprekken en nadere toetsing van het functioneren van de bestuurder. Helaas heeft de RvC daaruit de begin 2026 de conclusie getrokken dat de bestuurder en de organisatie Acantus geen goede match waren en is er een overeenkomst opgesteld waarin is vastgelegd dat Acantus en de bestuurder in overleg uit elkaar zullen gaan.

Commissie markt en maatschappij

Leden: tot 1 mei Hayo Apotheker, vanaf 1 mei Ingrid van de Vegte (voorzitter) en Annemarieke Aarts

In de commissie worden relevante volkshuisvestelijke, sociaal-maatschappelijke, politieke, economische en demografische ontwikkelingen besproken. De commissie markt en maatschappij vergadert met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris/manager S&C. Facultatief schuiven de managers, beleidsadviseurs, assetmanagers of portefeuillemanager aan. In 2025 heeft de commissie éénmaal vergaderd over de omgevingsanalyse en concept portefeuillestrategie.

Directeur-bestuurder 2025

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het bestuursreglement.

Vanaf 1 maart 2025: De heer R.W. (Robert) Waarsing

Geboortejaar	1967
Nevenfuncties	Extern lid De Hoogeveense RekenKamer
Benoeming 1 ^e termijn	1 maart 2025 - 1 maart 2029
Mogelijke 2 ^e termijn	1 maart 2029 - 1 maart 2033
PE-punten*	norm gehaald: 2025=31, 2024=29, 2023=99,5 (over drie jaar: 159,50)
Honorering	€ 176.146

Januari - februari 2025 waarnemend: De heer H.F. (Henk) Fissering

Geboortejaar	1967
Nevenfuncties	bestuurslid VNO-NCW MKB, eigenaar Fissering Beheer B.V.
Honorering	€ 28.714

**Bestuurders zijn verplicht jaarlijks 36 PE-punten te halen of 108 over de laatste 3 jaar*

De honorering van de directeur-bestuurder wordt jaarlijks vastgesteld, binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens en het advies van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

4 Jaarrekening

4.1 Balans per 31 december 2025

Na voorstel verwerking resultaat

ACTIVA

(bedragen x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.693.838	1.561.014
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2	52.375	24.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	529	9.705
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.746.742	1.594.993
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4	4.480	5.011
Totaal van materiële vaste activa		4.480	5.011
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	5	6.049	4.867
Totaal van financiële vaste activa		6.049	4.867
Totaal vaste activa		1.757.272	1.604.872
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6	2.090	641
Magazijnvoorraden	7	419	427
Totaal voorraden		2.509	1.068
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8	1.441	1.010
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	2.477	4.565
Overige vorderingen	10	768	312
Overlopende activa	11	7.335	1.920
Totaal van vorderingen		12.021	7.807
Liquide middelen			
Liquide middelen	12	7.127	13.802
Totaal van Liquide middelen		7.127	13.802
Totaal vlottende activa		21.657	22.677
Totaal activa		1.778.928	1.627.549

PASSIVA

(bedragen x € 1.000)	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Overige reserves	13	495.071	461.979
Herwaarderingsreserve	14	809.717	739.331
Totaal van eigen vermogen		1.304.788	1.201.310
Vorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15	8.100	27.615
Overige voorzieningen	16	448	390
Totaal van voorzieningen		8.548	28.004
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	17	5.323	5.982
Schulden aan banken	18	406.365	360.208
Totaal van langlopende schulden		411.688	366.190
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	19	659	623
Schulden aan banken	20	843	650
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	21	11.773	7.174
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	22	2.804	4.337
Overige schulden	23	1.265	1.934
Overlopende passiva	24	36.560	17.326
Totaal van kortlopende schulden		53.904	32.044
Totaal passiva		1.778.928	1.627.549

4.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2025

Functionele indeling

Bedragen x € 1.000	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	24	99.641	92.952
Opbrengsten servicecontracten	25	3.439	3.326
Lasten servicecontracten	26	-3.121	-3.127
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27	-8.266	-8.228
Lasten onderhoudsactiviteiten	28	-45.083	-44.856
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	29	-9.184	-8.478
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		37.427	31.589
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	30	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	31	0	-2
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-2
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32	5.618	3.642
Toegerekende organisatiekosten	33	-61	-63
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	34	-2.746	-2.235
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.811	1.344
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	35	-34.920	-70.410
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	117.969	32.547
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	37	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		83.049	-37.863
Opbrengsten overige activiteiten	38	925	344
Kosten overige activiteiten	39	7	62
Netto resultaat overige activiteiten		932	406
Overige organisatiekosten	40	-2.554	-2.486
Kosten omtrent leefbaarheid	41	-4.113	-3.813
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42	90	240
Rentelasten en soortgelijke kosten	43	-11.841	-10.533
Saldo financiële baten en lasten		-11.751	-10.294
Totaal van resultaat voor belastingen		105.801	-21.119
Belastingen	44	-2.323	-1.056
Totaal van resultaat na belastingen		103.478	-22.175

4.3 Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2025

Volgens de directe methode

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Kasstroom operationele activiteiten		
Huurontvangsten	99.472	92.969
Vergoedingen	3.686	3.627
Overige bedrijfsontvangsten	1.195	199
Ontvangen interest	89	239
Saldo ingaande kasstromen	104.442	97.034
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-14.401	-13.836
Onderhoudsuitgaven	-37.249	-37.038
Overige bedrijfsuitgaven	-19.648	-22.321
Vergoeding Batch 1588 voor algemene kosten	465	3.396
Betaalde interest	-11.163	-9.365
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-181	-154
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.148	-1.493
Vennootschapsbelasting	-1.411	-2.034
Saldo uitgaande kasstromen	-85.735	-82.844
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.707	14.190
Kasstroom investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.847	3.944
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.189	2
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.036	3.946
Nieuwbouw huur	-62.709	-74.966
Vergoeding Batch 1588 en ZPB Zuid voor nieuwbouw huur	16.735	40.207
Aankoop	-540	-1.563
Verbeteruitgaven	-50.220	-56.282
Sloopuitgaven	-4.029	-4.753
Vergoeding Batch 1588 en ZPB Zuid voor sloopuitgaven	5.122	8.147
Investerings overig	-80	-436
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-95.721	-89.646
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-89.686	-85.700
Ontvangsten overig	24.038	353
Uitgaven overig	-5.059	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	18.979	353
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-70.707	-85.347

	2025	2024
Financieringskasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	52.500	85.500
Nieuwe ongeborgde leningen	4.500	0
Aflossing geborgde leningen	-11.274	-32.373
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>45.726</u>	<u>53.127</u>
Wijziging kortgeld	-402	131
Wijziging kortgeld	<u>-402</u>	<u>131</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-6.676</u>	<u>-17.899</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	13.802	31.701
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.127	13.802
Mutatie	<u><u>-6.676</u></u>	<u><u>-17.899</u></u>

4.4 Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Acantus heeft de jaarrekening opgesteld volgens de bepalingen van de woningwet, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Dit besluit schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. Daarnaast zijn de bepalingen uit de Wet Normering Topinkomens van toepassing.

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, met uitzondering van de post vastgoed in exploitatie die tegen marktwaarde is gewaardeerd. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. De jaarrekening is opgemaakt op 29 mei 2026.

Stichting Acantus

Stichting Acantus is formeel opgericht bij akte op 31 december 2001 (Kamer van Koophandel te Groningen nummer 02319720) en toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit van 24 april 1964, nummer 55. In het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen staat Acantus ingeschreven onder nummer 3217, VROM-nummer L 1793. Op 12 augustus 2016 zijn de statuten gewijzigd en is onze naam gewijzigd van Stichting Acantus Groep in Stichting Acantus. Statutair is Stichting Acantus gevestigd te Veendam. Het fysieke vestigingsadres is Aquapark 7, 9641 PJ te Veendam. Acantus is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties, en onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020.

Continuïteit

Op basis van de huidige vermogenspositie en liquiditeitspositie van Acantus is de inschatting dat de economische ontwikkelingen in de voorzienbare toekomst voor Acantus beperkt zijn en niet zullen leiden tot een risico voor de continuïteit. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat zijn dan ook gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

Consolidatie

Acantus neemt deel in verschillende Verenigingen Van Eigenaren en in de Vereniging Groningen Huurt. Acantus maakt voor wat betreft de consolidatie gebruik van de faciliteit zoals geboden in artikel 407, lid 1 Titel 9 Boek 2. De gezamenlijke betekenis van de deelname in de verschillende Verenigingen Van Eigenaren en de Vereniging Groningen Huurt is te verwaarlozen op het geheel. Indien hierna in de jaarrekening wordt gesproken over Acantus wordt hiermee alleen bedoeld de verslaglegging van de stichting.

Salderen

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

Aardbevingen

Acantus heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In deze paragraaf gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Acantus:

- De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering;
- De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
- De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling en subsidieregelingen en overheadkosten;
- De gevolgen voor de jaarrekening.

De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering

Door de ligging van het vastgoed wordt Acantus geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen. De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed algemeen

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische -ontwikkelingen in de regio (waardeschade).
- Risico op lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade).
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade).
- Risico van verplichtingen tot versterking van het vastgoed om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijkrichtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade). In bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd.
- Risico van hogere bouwkosten bij nieuwbouw waar geen extra baten tegenover staan (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling.
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit woningcorporaties. De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied.

De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Acantus gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd 'Groningers boven gas', de reactie "Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen en de kabinetsreactie "Nij Begun" maken duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

Vastgoed in aardbevingsgebied

Acantus heeft vastgoed in het gebied waar aardbevingen optreden. Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Noord- en Oost-Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Schade aan onroerend goed

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingschade werden door Acantus zelf afgehandeld en Acantus krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling en subsidieregelingen en overheadkosten

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het bezit van Acantus en daarmee de vastgoedwaardering van Acantus (waardedalingsschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Acantus. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat.

Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingsschade, maar is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen en de leegwaarde minder van belang is bij de waardebepaling. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar toelichting in paragraaf 4.4 (toelichting waarderinggrondslagen) en paragraaf 4.5 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw

Acantus heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en versterkt moeten worden. Het gaat met name om woningen in de gemeente Eemsdelta. Hier staan woningen van Acantus met een (licht) verhoogd risico. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het Bestuursakkoord uit 2020. Aan deze afspraken zijn tevens diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woninggebonden) subsidies (zie paragraaf 1.4). Ook Acantus valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord. Aan de hand van versterkingsadviezen heeft Acantus de mogelijkheid om deze subsidies aan te vragen en in te zetten voor verduurzamings-/verbeterwerkzaamheden aan de woningen.

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden over de vastgoedwaardering per 31 december 2025. Dit komt door de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed en het ontbreken van voldoende referentietransacties (zeker bij verkopen per complex die de basis

vormen voor een waardering van de marktwaarde).

Acantus heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (timingverschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en -beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis per balansdatum is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Acantus hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen direct effect op de leningsvoorwaarden. Borging van de financiering bij het Waarborgfonds is en blijft mogelijk, wanneer per balansdatum aan de criteria van het Waarborgfonds (zijnde rentedekking, solvabiliteit en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Acantus schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Hedge-accounting

Acantus maakt gebruik van financiële instrumenten in de vorm van renteswaps ter afdekking van de risico's met betrekking tot renteschommelingen. Acantus waardeert deze renteswaps onder toepassing van RJ 290 op basis van kostprijs hedge-accounting indien aan de op basis van RJ 290 van toepassing zijnde voorwaarden wordt voldaan. Acantus past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie per individuele hedgerelatie. Acantus documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie.

In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds

het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt. Indien het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend, dan wel indien de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge-accounting, dient de woningcorporatie kostprijshedge-accounting te staken. De verdere verwerking en waardering van de afgedekte positie en het hedge-instrument zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Wij verwijzen naar RJ 290.639.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Acantus.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken, wordt sinds boekjaar 2023 al het vastgoed gewaardeerd d.m.v. externe taxaties. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende gescheiden overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2025;
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2025;
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2025;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2025;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor zover direct toewijsbaar heeft scheiding plaatsgevonden op VHE-niveau of subcomplexniveau.
- Waar niet direct toewijsbaar heeft scheiding plaatsgevonden op basis van de verdeelsleutel 98,87%* DAEB en 1,13%* Niet-DAEB, met uitzondering van de volgende posten:
 - o Alle posten gerelateerd aan leefbaarheid zijn 100% toegewezen aan DAEB.

*Deze verdeelsleutel is bepaald op basis van de totale kostenfactor van ons DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed. DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (art. 13 WHT), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een landelijk huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli via regelgeving wordt vastgesteld door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ultimo 2025

bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66).

Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Waardering

Het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de hiervoor eventuele toegekende subsidies, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. 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 in verhuurde staat plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt door Acantus de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve is per waarderingscomplex bepaald aan de hand van het positieve verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij het bepalen van de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen die in het verleden in aanmerking zijn genomen.

Waardering sloop-nieuwbouw afspraken in de Versterkingsopgave

Voor de Zandplatenbuurt-Noord en Zandplatenbuurt-Zuid in Delfzijl en voor Appingedam heeft Acantus in het kader van de Versterkingsopgave afspraken gemaakt om woningen te slopen en nieuw te bouwen. Het betreft 386 woningen in de Zandplatenbuurt Noord (ZBN), 204 woningen in de Zandplatenbuurt Zuid (ZBZ) en 373 woningen in Appingedam. De eigen bijdragen verschilt tussen de drie delen. Zie voor verdere toelichting de paragraaf "Ontvangen (overheids)subsidies".

De combinatie van afspraken met betrekking tot de sloop van bestaande woningen, het leveren van de resterende kavels aan de gemeente en de nieuwbouw van nieuwe woningen kwalificeert als een samengestelde transactie (RJ 190.4). Acantus bouwt eerst nieuw en sloopt daarna. Voor het deel dat van Woongroep Marenland is overgenomen geldt dat er sprake is van een combinatie van eerst bouwen en dan slopen en vice versa. Op basis van de afspraken geldt er voor deze woningen een sloopverplichting. Aangezien er sprake is van een samengestelde transactie worden deze woningen tegen reële waarde gewaardeerd (RJ 190.406). Voor de reële waarde wordt aangesloten bij de sociale kavelprijs. De woningen blijven verantwoord onder activa in exploitatie tot het moment dat de duurzame exploitatie is doorbroken. Gesloopte woningen (kavels) worden verantwoord onder de voorraad.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van

het vastgoed verwerkt.

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het vastgoed vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociaal disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van stichting Acantus. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde 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 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande geprognostiseerde 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 en 4,76% voor het Niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteer-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 Acantus vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen 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 waarderen marktwaarde 2025.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Acantus 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) bestemd voor eigen exploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Ontvangen (overheids)subsidies

In een aantal gevallen worden overheidssubsidies ontvangen voor verbetering, sloop en nieuwbouw van ons vastgoed. Deze subsidies worden in mindering gebracht op de kosten en op het nieuw te realiseren actief en, daar waar van toepassing, in mindering op de kosten in het resultaat.

Batch 1588 Delfzijl (Zandplatenbuurt-Noord)

Acantus heeft, uit hoofde van het convenant dat gesloten is met de voormalige gemeente Delfzijl, in 2022 een beschikking ontvangen voor de versterkingsopgave in Zandplatenbuurt Noord in Delfzijl ter hoogte van maximaal € 103,5 miljoen (hierna in de jaarrekening: Batch 1588 Delfzijl). Dit betreft een subsidie voor de gemaakte kosten ten behoeve van de sloop (en alle daarbij behorende kosten) en de nieuwbouw van 386 woningen. Daarnaast krijgt Acantus een vergoeding van 4% over de eerder genoemde kosten ter dekking van overheadkosten. Een standaardbedrag van € 20.000 per woning en ontvangen korting verhuurderheffing (RVV) is niet subsidiabel. De startdatum voor de subsidiabele kosten betreft 1 januari 2019 en het project heeft een standaard looptijd van 5 jaar, met de mogelijkheid van verlenging. De gemeente Eemdelta heeft in 2023 de looptijd van het convenant verlengd tot 17 september 2029, of zoveel eerder of later als nodig blijkt. De voorschotaanvragen worden bepaald op basis van de reeds gemaakte kosten. Tweemaal per jaar wordt er een voorschotaanvraag ingediend. De ontvangsten worden verwerkt in de projecten waar de kosten voor gemaakt zijn. Met de gemeente is overeengekomen dat ook de gemaakte projectkosten vóór 1 januari 2019 subsidiabel zijn.

De belangrijkste subsidievoorwaarden zijn dat de gemaakte kosten betrekking hebben op de sloop- nieuwbouw van complexen in aardbevingsgebied. Per 31 december 2025 is een bedrag van € 81,8 miljoen (2024: € 68,5 miljoen) aan totale subsidiabele uitgaven in de jaarrekening opgenomen die als volgt onder te verdelen is:

	Bedragen x € 1.000
Kosten nieuwbouw	82.721
Sloopkosten	4.277
4% Overhead	3.480
Vermindering RVV	-1.200
Eigen bijdrage	-7.490
	<u>81.788</u>

Eind 2025 zijn er 316 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 190 woningen deels of volledig gesloopt. Hiervoor is per 31 december 2025 reeds € 78,6 miljoen ontvangen. Eenmaal per jaar vindt er een accountantscontrole plaats en bij afronding van het gehele project. De controles t/m 2025 hebben reeds plaatsgevonden en daar zijn goedkeurende verklaringen voor afgegeven.

Batch 1588 Appingedam

Acantus heeft in 2023 de opgave van Woongroep Marenland met betrekking tot Batch 1588 (Appingedam) grotendeels overgenomen. Woongroep Marenland had uit hoofde van het convenant met de voormalige gemeente Appingedam, in 2020 een beschikking ontvangen voor de versterkingsopgave in Appingedam ter hoogte van maximaal € 93,5 miljoen (hierna in de jaarrekening: Batch 1588 Appingedam). Dit betreft een subsidie voor de gemaakte kosten ten behoeve van de sloop (en alle daarbij behorende kosten) en de nieuwbouw van 385 woningen. Van de totale opgave zijn de kosten van de opstalexplloitatie van 12 woningen overgegaan naar Groninger Huis. Afgesproken is dat de kosten voor de grondexploitatie van deze 12 woningen bij Acantus blijft. Voor de afrekening van de subsidiebeschikking is afgesproken dat de interne kosten 4% van de totale kosten bedragen en dat daarover geen verantwoording afgelegd hoeft te worden. Een standaardbedrag van € 20.000 per woning en ontvangen korting verhuurderheffing (RVV) is niet subsidiabel. Ook de inbrengwaarden van de gesloopte of nog te slopen woningen zijn niet subsidiabel. Het project heeft een standaard looptijd van 5 jaar, met de mogelijkheid van verlenging. De gemeente Eemsdelta heeft de looptijd van het convenant in 2023 verlengd tot 17 september 2029, of zoveel eerder of later als nodig blijkt. In juli 2025 is er door het Samenwerkingverband Noord-Nederland een beschikking afgegeven waarin de beschikking met € 17,4 miljoen geïndexeerd wordt tot een bedrag van € 110,9 miljoen. De belangrijkste subsidievoorwaarden zijn dat de gemaakte kosten betrekking hebben op de sloop- nieuwbouw van complexen in aardbevingsgebied. Per 31 december 2024 is een bedrag van € 95,8 miljoen (2024: € 86,4 miljoen) aan totale subsidiabele uitgaven in de jaarrekening opgenomen die als volgt onder te verdelen is:

	Bedragen x € 1.000
Totaal subsidiabele kosten	103.537
Eigen bijdrage	-7.700
	<u>95.837</u>

* Afgesproken is dat Acantus de volledige Batch 1588 (Appingedam) zal verantwoorden richting SNN

Eind 2025 zijn er 361 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 12 voor Groninger Huis en 349 voor Acantus. Ultimo 2025 waren 367 woningen uit exploitatie gehaald. Hiervoor is per 31 december 2025 € 95,1 miljoen ontvangen. Eenmaal per jaar vindt er een accountantscontrole plaats en bij afronding van het gehele project. Voor de controles t/m 2025 zijn goedkeurende verklaringen afgegeven.

Zandplatenbuurt-Zuid

De woningen in de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl zijn onderdeel van Batch 3260. Dit is de laatste Batch die is gestart onder het oude regime van gebiedsgerichte aanpak. Voor Acantus gaat het om 204 huurwoningen. De inspecties hebben plaatsgevonden in het derde en vierde kwartaal van 2017, met een kleine uitloop naar begin 2018. In vervolg op de sloop- nieuwbouw van de Zandplatenbuurt Noord is er in 2021 ook duidelijkheid gekomen over de sloop- nieuwbouw van 204 woningen in de Zandplatenbuurt Zuid. Acantus heeft in 2025 een beschikking ontvangen

voor een bedrag van € 38,2 miljoen. Dit betreft een subsidie voor de sloop en nieuwbouw van 204 woningen, onder aftrek van een eigen bijdrage ter hoogte van € 72.230 per woning. De startdatum voor de subsidiabele kosten betreft 1 januari 2022 en de einddatum betreft 10 juli 2030. Indien nodig kan de looptijd onbeperkt verlengd worden tot alle woningen zijn vervangen door nieuwbouwwoningen en het project financieel en juridisch voltooid is. Per 31 december 2025 is een bedrag van € 6,3 miljoen aan total subsidiabele uitgaven in de jaarrekening opgenomen die als volgt te verdelen is:

	Bedragen x €
	1.000
Kosten nieuwbouw	7.950
Sloopkosten	1.516
Eigen bijdrage	-3.149
	<u>6.317</u>

Eind 2025 zijn er nog geen woningen opgeleverd of uit exploitatie gehaald. Wel zijn er 3 nieuwbouwprojecten onderhanden en zijn er huurders uitverhuisd. Hiervoor is per 31 december 2025 reeds € 3,9 miljoen ontvangen. Eenmaal per jaar vindt er accountantscontrole plaats en bij afronding van het gehele project. De controle over 2025 heeft reeds plaatsgevonden en daar is een goedkeurende verklaring voor afgegeven.

E1-subsidie

Vanuit de Bestuurlijke Afspraken Versterking Groningen heeft Acantus, verdeeld in 3 tranches, in totaal € 17.751.273 toegezegd gekregen voor de verduurzaming, onderhoud en/of verbetering van woningen die geen onderdeel uitmaken van het versterkingsprogramma, maar wel binnen de aardbevingscontouren liggen. Van dit bedrag was € 2.712.000 bestemd als tegemoetkoming voor huurders (€ 750 per woning). Daarnaast is bij de fusie in 2023 met Woongroep Marenland nog een bedrag meegekomen van € 105.000.

De stand ultimo 2025 is als volgt opgebouwd:

	Bedragen x €
	1.000
Ontvangen	17.751
Overgenomen van Woongroep Marenland	105
Uitbetaald aan huurders	-2.453
Uitgegeven aan projecten	-15.298
	<u>105</u>

H3V-vergoeding

Deze subsidie is ontstaan door het beëindigen van een Pilotovereenkomst met de NAM uit 2015 voor het herstellen, verbeteren, versterken en verduurzamen (H3V) van het vastgoed binnen deze pilot. In deze regeling heeft Acantus voor 228 woningen in totaal € 1.965.722 ontvangen voor het verduurzamen en/of verbeteren ervan. Het gehele bedrag is in 2019 als voorschot ontvangen. Voorwaarde is dat er gemiddeld minimaal € 28.622 per woning daadwerkelijk uitgegeven dient te worden.

BZK-subsidie Extra bedrijfsvoeringskosten

Deze subsidie is toegekend aan de verschillende Kr8-corporaties ter dekking van de extra bedrijfsvoeringskosten als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

In 2021 heeft Acantus € 175.000 aangevraagd en toegekend gekregen. Hiervan is in 2021 € 140.000 ontvangen en in 2022 het restant van € 35.000.

In 2024 heeft Acantus opnieuw € 175.000 aangevraagd en toegekend gekregen. In 2024 is hiervan € 140.000 ontvangen.

Nij Begun: Maatregel 29

Met ingang van 2025 ontvangt Acantus 3 jaarlijkse tranches van € 14,9 miljoen en € 555.081 aan Maatregel 29-subsidies. De € 14,9 miljoen is bestemd voor het isoleren en ventileren van de woningen tot de Standaard voor woningisolatie. Deze ontvangen gelden komen tot uiting in de balans. De € 555.081 dient ter vergoeding voor de overheadkosten die gemaakt worden om particuliere woningeigenaren bij de projecten te betrekken en maakt onderdeel uit van het resultaat.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventueel cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden geactiveerd waarna het vervolgens lineair wordt afgeschreven over de economische levensduur.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Latente belastingvorderingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Acantus, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Waardering vindt plaats tegen de contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen (3,01%), onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief van het jaar 2025 (25,8%). Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. De latentie voor grondposities is nominaal verantwoord omdat er geen inschatting gemaakt kan worden van de realisatietermijn.

De opgenomen latenties hebben betrekking op de waardering van langlopende schulden en rentederivaten, fiscaal te

realiseren afschrijvingen op vastgoed in exploitatie, de grotendeels gesloopte Vennenflat en grondposities. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (woningen)

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die per ultimo boekjaar niet verhuurd 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 marktwaarde op moment van herclassificatie. 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.

Grondposities

Dit betreft onbebouwde gronden waarop ooit huizen van Acantus hebben gestaan en die gesloopt zijn. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in de bestemming van deze grondposities, worden ze gerubriceerd onder de post 'Vorraden, onderdeel vastgoed bestemd voor verkoop (kavels)'. De posities worden gewaardeerd tegen kostprijs of de lagere opbrengstwaarde van € 3,50 per m². Mutaties in de grondposities worden in het resultaat verantwoord. Mutaties kunnen zijn toevoegingen door sloop of onttrekking door verkoop of nieuwbouw van DAEB-vastgoed.

Magazijnvoorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

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 mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasgelden en banktegoeden en een spaarrekening met een looptijd korter dan een jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Herwaarderingsreserve

Acantus vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Vorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen nominale waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde niet materieel is.

Voorziening jubileumuitkering

De voorziening is getroffen in verband met de cao-afspraken ten aanzien van toekomstige uitkeringen en jubilea. Het gaat hierbij om langdurige dienstverbanden en dienstverbandbeëindiging. De hoogte is gebaseerd op anciënniteitsprincipes. De voorziening is contant gemaakt tegen de actuele markttrente.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. 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.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Opgenomen leningen en schulden worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire dan wel annuïteitensysteem. De leningen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De betaalde afsluitprovisie wordt wel in één keer als verlies genomen gezien het geringe bedrag en komt niet terug in de geamortiseerde kostprijs van de lening. De aflossingsverplichtingen voor het komende boekjaar worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden (schulden aan banken en overheid). Acantus maakte t/m boekjaar 2024 gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Acantus met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, worden kostensoorten die naar hun aard niet direct zijn toe te rekenen afzonderlijk toegerekend. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden voor zover mogelijk verdeeld op basis van de activiteiten van de werknemers aan wie deze kosten zijn toe te rekenen. De resterende overheadkosten die niet direct zijn toe te rekenen, worden doorberekend op basis van de voor verschillende activiteiten werkzaam zijnde fte's.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, exclusief de opbrengsten servicecontracten en onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het Niet-DAEB-vastgoed.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- kosten klantencontactcenter

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op onderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten.

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.

Overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed

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
- waterschapsbelasting
- rioolheffing
- overige belastingen en heffingen
- heffing huurcommissie
- verzekeringskosten

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en toegerekende kosten van grondverkoop. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand vastgoed en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in het vastgoed.

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 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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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 zoals die eerder in dit hoofdstuk is beschreven.

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale en pensioenlasten 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 zoals die eerder in dit hoofdstuk is beschreven.

Pensioenregeling

Acantus heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies.

In het geval van een tekort bij het pensioenfonds waar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Acantus geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De (vroeg)pensioenen van de werknemers van de corporatie zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling kwalificeert in economische zin als een toegezegd-pensioenregeling, aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar mede gekoppeld zijn aan de pensioengrondslag en salarissen van de deelnemers. Het bedrijfstakpensioenfonds kwalificeert de regeling echter als een toegezegde-bijdrageregeling.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering. Voldaan is aan de voorwaarden dat

- a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast, en
- b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Ultimo 2025 bedraagt de dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). Hiermee beschikt het fonds over een solide vermogenspositie.

SPW heeft per 1 januari 2026 de pensioenregeling aangepast in het kader van de Wet toekomst pensioenen en is overgegaan naar het vernieuwde pensioenstelsel.

In aanloop naar deze transitie is het pensioenvermogen verdeeld over alle deelnemers, gewezen deelnemers en gepensioneerden.

De hoogte van de dekkingsgraad per eind 2025 was daarbij bepalend voor de omvang van het te verdelen vermogen.

Gegevens 2025

Primo stand beleidsdekkingsgraad 128,8%

Ultimo stand beleidsdekkingsgraad 143,1%

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten van stafafdelingen die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek die toegelicht is aan het begin van dit hoofdstuk.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale en fysieke activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven en gebiedsgericht personeel (zoals buurtconciërges en huismeesters). De fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), speeltoestellen, schoonmaakacties et cetera. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). De VSO1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Acantus heeft de VSO1 en VSO2 getekend. Per 1 december 2016 is VSO2 stilzwijgend verlengd. Per 1 januari 2023 is de VSO2 echter door de belastingdienst eenzijdig opgezegd.

Het opzeggen van de VSO2 heeft voor Acantus geen stelselwijziging tot gevolg m.b.t. het bepalen van het fiscale resultaat en derhalve de belastinglast.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De directe methode rapporteert de -ontvangsten en uitgaven die als zodanig hebben plaatsgevonden in de verslagperiode.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend

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

4.5 Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)	1. DAEB-vastgoed in exploitatie	2. Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	862.427	16.467	878.894
Cumulatieve herwaarderings	731.488	7.843	739.331
Cumulatieve waardeverminderingen	-32.902	-35	-32.937
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.561.014	24.275	1.585.288
Mutaties			
Investeringen - oplevering nieuwbouw	68.019	8.202	76.221
Aankopen	541	0	541
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	50.925	0	50.925
Vergoeding Batch 1588	-30.321	0	-30.321
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-22.163	-66	-22.229
Mutatie voorraad	-1.429	0	-1.429
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB	-10.991	10.991	0
Overige waardeveranderingen	-30.512	-240	-30.752
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaardering	108.756	9.213	117.969
Totaal mutaties 2025	132.824	28.101	160.924
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	938.581	29.396	967.978
Cumulatieve herwaarderings	785.317	23.352	808.669
Cumulatieve waardeverminderingen	-30.060	-373	-30.434
Boekwaarde per 31 december 2025	1.693.838	52.375	1.746.213

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde 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).

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Normaal gesproken wordt jaarlijks één derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het één derde deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van de totale vastgoedportefeuille is. Het twee derde deel van de portefeuille dat in een jaar niet getaxeerd wordt, wordt door Acantus zelf intern conform 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' gewaardeerd. Uitzondering hierop is het Bedrijfs-, Zorg- en Maatschappelijk vastgoed. Dit wordt standaard door een externe taxateur getaxeerd. In het jaar 2025 zijn echter alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door de externe taxateur of door de externe taxateur voorzien van een markttechnische update.

Onderstaand overzicht toont het verloop in de marktwaaarde gedurende het verslagjaar:

Bedragen x € 1.000	2025
Marktwaaarde per 1 januari	1.585.288
Mutaties over 2025	
· voorraadmutaties	38.685
· mutatie objectgegevens	55.503
· methodische wijziging handboek en software	260
· correcties na-investeringen / afwaarderingen	-27
· parameteraanpassing als gevolg van marktontwikkelingen	67.933
Marktwaaarde per 31 december	1.747.642

De marktwaaarde wordt gepresenteerd in de balans via de balansposten DAEB-vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en Vastgoed bestemd voor de verkoop (woningen).

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als Niet-DAEB-vastgoed. Acantus heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 325 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Borger-Odoorn	Eengezinswoning	<1945
Eemsdelta	Meergezinswoning	1945 - 1959
Groningen	Zorgeenheid (extramuraal)	1960 - 1974
Midden-Groningen	Bedrijfsonroerendgoed	1975 - 1989
Oldambt	Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 2004
Pekela	Parkeerplaats	2004 - 2019
Veendam	Garagebox	>2019
Westerwolde	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Acantus heeft per 31 december 2025, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek).

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2025
Woongelegenheden	13.614
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	38
Parkeergelegenheden	303
Intramuraal vastgoed	533

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken.

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,8% -10,8%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,3% -8,9%
Parkeergelegenheden	6,0% - 8,0%
Intramuraal vastgoed	4,8% - 8,3%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode en is per categorie vastgoed als volgt.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Type vastgoed: Woongelegenheden

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Scenario	Deze vrijheidsgraad is toegepast voor één specifiek complex, dit is bijzonder bezit en heeft de externe taxateur ervoor gekozen om doorexploiteerscenario toe te passen, dit complex valt onder studenteneenheden.	Complex 4014401
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database, teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.	Totaal: € 214,54 - € 2.319,89 Eemsdelta: € 327,24 - € 1.879,98 Oldambt: € 305,18 - € 1.682,30 Pekela: € 496,08 - € 1.253,33 Veendam: € 300,00 - € 2.319,82 Westerwolde: € 214,54 - € 1.736,50 Overige: € 959,87 - € 1.448,48
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de exit yield aan de huur/leegwaarde van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode gerelateerd. Hiermee is op basis van marktreferenties en een te verwachten veroudering een exit yield ingeschat. Daarnaast is er gerekend met het bruto aanvangsrendement (BAR) op de huurinkomsten in jaar 1 vermeerderd met een verouderingsopslag, waarmee de ingeschatte exit yield is getoetst.	Totaal: 0,0 - 9,9 Eemsdelta: 0,00 - 9,9 Oldambt: 4,1 - 8,3 Pekela: 4,8 - 7,7 Veendam: 4,5 - 8,5 Westerwolde: 4,3 - 7,6 Overige: 4,8 - 5,8
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	Totaal: € 46.529 - € 565.108 Eemsdelta: € 69.522 - € 565.108 Oldambt: € 67.121 - € 506.141 Pekela: € 107.618 - € 365.504 Veendam: € 55.000 - € 532.646 Westerwolde: € 46.529 - € 419.607 Overige: € 255.000 - € 482.188
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel 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. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Totaal: 6,8 - 10,8 Eemsdelta: 6,8 - 10,8 Oldambt: 7,4 - 10,8 Pekela: 7,6 - 10,6 Veendam: 7,0 - 10,3 Westerwolde: 7,3 - 10,6 Overige: 9,2 - 10,0
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.	Totaal: 4,0 - 12,0 Eemsdelta: 4,0 - 12,0 Oldambt: 4,0 - 12,0 Pekela: 5,0 - 12,0 Veendam: 4,0 - 12,0 Westerwolde: 4,0 - 12,0 Overige: 6,0 - 12,0
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	VTW 2025
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet -toegepast.	n.v.t.
Bijzondere -omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet -toegepast.	n.v.t.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is -incidenteel toegepast.	Complex 2101811, voor een totaalbedrag van € 319.756

Type vastgoed: BOG/MOG

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database, teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.	Markthuur: € 43 -€ 140 per m2 VVO (per jaar) Markthuurstijging: 2%
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto-aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 plus 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Doorexploiteren: 7,3 - 14,0
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel 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. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	6,3 - 8,9
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast	Toegepast voor de complex 4014704. De onderhoudsbedrag is € 4,25 per m2 bvo.
Overige kosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	
Overige opbrengsten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	
Nieuw huurcontract	Deze vrijheidsgraad is toegepast	Mutatie
Looptijd bij herziening	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Mutatieleegstand	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	
Huurvrije periode na mutatie	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Huurverhogingsmoment	Deze vrijheidsgraad is toegepast	De waarde varieert van 1 tot 12 maanden
Mutatiekosten technisch	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Mutatiekosten marketing	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.

Type vastgoed: Parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	Markthuur: € 13,00 - € 80,00 (per maand)
Exit Yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	Doorexploiteren: 6,3 - 7,5 Uitponen: 0,0 - 8,0
Leegwaardestijging verleden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	Leegwaarde: € 5.750 - € 18.000
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend.	Disconteringsvoet: 6% - 8%
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is voor twee complexen toegepast.	Dit betreft complexen 1011806 en 2104306.
Mutatieonderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet -toegepast.	n.v.t.
Markthuurstijging boven inflatie	Deze vrijheidsgraad is niet -toegepast.	n.v.t.
Mutatiegraad doorexploiteren en uitponen	Deze vrijheidsgraad is toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt	Doorexploiteren: 12,0 - 20,0 Uitponen: 12,0 - 20,0
Gedeelte niet verkopen bij mutatie	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Overige kosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.
Overige opbrengsten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast	n.v.t.

Type vastgoed: Intramuraal vastgoed

Vrijheidsgraad	Toelichting	Veronderstelling
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties-geraadpleegd, uit de NVM-database, teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.	Markthuur: € 46 - € 195 per m2 VVO (per jaar)
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 plus 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Doorexploiteren: 6,3 - 10,3
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij drie zorgcomplexen: 1031603, 2080903 en 4014503.	Lineair huurverloop drie -zorgcomplexen
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel 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. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	4,8 - 8,3
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	Onderhoud: € 10,5 - € 21,5 per m2 bvo
Overige kosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
Overige opbrengsten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het 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 vastgoedbeleggingen van Acantus betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.080.495.922.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:	in euro	in euro
Eengezinswoningen	688,82	762,07
Meergezinswoningen	597,54	1.197,88
Studenteneenheden	215,61	n.v.t.

	DAEB	Niet-DAEB
	in euro	in euro
Norm beheerlasten per jaar	1.114,36	1.114,56
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.627,79	2.684,21

	DAEB	Niet-DAEB
Aantal verhuureenheden met EFG label	1.529	0

In 2025 is vastgesteld dat de ingerekende jaarlijkse onderhoudslasten voor 2024 onvolledig waren bepaald, doordat niet alle relevante elementen in de berekening waren meegenomen. Als gevolg hiervan hadden de ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten in 2024 circa € 210 hoger moeten zijn. Daarnaast zijn de ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten in 2025 gestegen door prijsindexaties, toevoeging van onderhoudselementen in de 60-jarige exploitatieperiode en verhoging van de aan onderhoud toegerekende personeelskosten en aan onderhoud toegerekende organisatiekosten.

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Acantus is als volgt:

Als gevolg van naleving van het woonlastenakkoord 2024-2027, welke op 19 maart 2024 is vastgesteld door het MT, is het niet in alle gevallen mogelijk om de gewenste streefhuurpercentage van 75% te realiseren. De realisatiegraad is uitgekomen 68%. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over het afgelopen jaar door Acantus.

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 mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenbegroting (MJOB) van Acantus. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden voor instandhoudingsonderhoud die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat er sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Acantus conditiemetingen. Hiertoe hanteert Acantus een periodieke actualisatie. Eens in de vier jaar wordt ieder complex opgenomen. De conditiemetingen worden door een extern bedrijf uitgevoerd.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Acantus rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op huidig 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. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Acantus rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	15 jaar
Dakvervangng (plat dak/pannen)	25/48 jaar
Voegwerk	40 jaar
Kozijnvervangng (hout, kunststof, aluminium, beton)	48/64 jaar
Keukens	32 jaar
Badkamer	32 jaar
Toilet	32 jaar

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

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een oneindige horizon.

Het aangeleverde onderhoudsoverzicht is met prijspeil 2025 en inclusief BTW.

EFG labels

Acantus heeft nog 1.529 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 3.885.146 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

Op verschillende plekken in ons werkgebied komt funderingsproblematiek voor. In het versterkingsgebied hebben we een goed inzicht op de problematiek veroorzaakt door aardbevingen. Hiervoor zijn maatregelen bekend, benoemd en ingerekend. Buiten het versterkingsgebied is dit op dit moment niet volledig inzichtelijk en daarom ook niet ingerekend. De komende jaren willen we een beter en nauwkeuriger beeld gaan bepalen.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door de 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
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	98.725.080	782.648
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-101.657.799	-818.661
Kosten onderhoud per vhe	€ 100 hoger	-52.997.501	-594.275
Kosten onderhoud per vhe	€ 100 lager	52.997.430	594.275
Beheerkostennorm	€ 100 hoger	-52.997.501	-594.275
Beheerkostennorm	€ 100 lager	52.997.501	594.275
Mutatiegraad	0,5% hoger	874.692	-1.015.860
Mutatiegraad	0,5% lager	-898.913	1.151.925
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-98.348.848	-4.866.132
Disconteringsvoet	0,5% lager	116.926.490	5.671.804

Vastgoedbeleggingen

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2025	2024
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	51.674	32.709
Waardeveranderingen	-41.968	-18.792
Stand per 1 januari	9.705	13.917
Mutaties		
Bij: investeringen nieuwbouw DAEB	44.385	38.287
Bij: investeringen nieuwbouw DAEB Batch 1588	30.204	59.407
Bij: investeringen DAEB Zandplatenbuurt Zuid	7.307	1.461
Af: vergoeding subsidie Batch 1588	-22.598	-50.817
Af: vergoeding subsidie Zandplatenbuurt Zuid	-6.360	0
Af: overige subsidies en vergoedingen	-1.229	-1.885
Af: naar onroerende en roerende zaken in exploitatie	-45.998	-27.487
Bij: onrendabel (onttrekking)	6.842	10.466
Af: (onrendabel (toevoeging)	-21.728	-33.643
Totaal mutaties	-9.176	-4.212
31 december		
Verkrijgingsprijzen	57.384	51.674
Waardeveranderingen	-56.855	-41.969
Stand per 31 december	529	9.705

Tegenover een deel van de uitgaven staat een subsidie-ontvangst omdat deze deel uitmaken van de nieuwbouw in Batch 1588, nieuwbouw in Zandplatenbuurt Zuid of in de versterkingsopgave. Deze ontvangst is in bovenstaand overzicht verwerkt.

Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Gronden en Gebouwen	Inventaris en ICT	Wagenpark	Totaal
1 januari				
Verkrijgingsprijzen	8.056	1.744	48	9.848
Afschrijvingen	-4.178	-628	-30	-4.836
Boekwaarde per 1 januari 2025	3.878	1.116	17	5.011
Mutaties				
Investerings	65	22	0	87
Desinvesterings				0
- Verkrijgingsprijs	-32	0	-37	-68
- Afschrijvingen	32	0	24	56
Afschrijvingen	-350	-253	-2	-605
Totaal mutaties	-285	-231	-15	-531
31 december				
Verkrijgingsprijzen	8.089	1.766	11	9.866
Afschrijvingen	-4.497	-880	-9	-5.386
Boekwaarde per 31 december 2025	3.592	885	3	4.480

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

Automatisering: 5 jaar

Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar

Kantoorgebouw (excl. grond): 30 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven.

De WOZ-waarde bedroeg in 2025 € 2.360.000.

Financiële vaste activa

5. Latente belastingvorderingen	31-12-2025	31-12-2024
Tijdelijke verschillen i.v.m. leningen	261	277
Tijdelijke verschillen i.v.m. fiscaal afschrijvingspotentieel	274	335
Tijdelijke verschillen i.v.m. grondposities	5.515	4.256
Totaal van latente belastingvorderingen	6.049	4.867

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering voor de leningen bedraagt 19,4 jaar. De nominale waarde hiervan bedraagt € 1,4 miljoen. Van de latente vordering zal € 16.594 binnen een jaar worden gerealiseerd.

De nominale waarde van de latentie voor het totale waarderingsverschil m.b.t. het vastgoed in exploitatie bedraagt € 108,5 miljoen. Zoals toegelicht in de grondslagen bedraagt de contante waarde van deze latentie gezien de lange doorlooptijd van deze latentie nihil.

De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen voor het fiscaal afschrijvingspotentieel bedraagt 25 jaar. De nominale waarde bedraagt € 1,9 miljoen. Naar verwachting wordt € 690 binnen een jaar gerealiseerd.

Van de grondposities is geen resterende looptijd bekend waardoor de voorziening tegen nominale waarde is gewaardeerd.

Vorraden

6. Vastgoed bestemd voor de verkoop	31-12-2025	31-12-2024
Verkrijgingsprijs	2.090	641
Af: Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Totaal van vastgoed bestemd voor de verkoop	2.090	641

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 10 (2024: 0). Acantus verwacht al deze woningen binnen één jaar te verkopen, de bijhorende verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 2 miljoen en de bijbehorende boekwaarde (marktwaarde) bedraagt € 1,4 miljoen.

7. Magazijnvoorraden	31-12-2025	31-12-2024
Magazijnvoorraden	419	427
Totaal van magazijnvoorraden	419	427

Vorderingen

8. Huurdebiteuren	31-12-2025	31-12-2024
Huidige huurders	1.152	828
Vertrokken huurders	1.418	1.300
	2.570	2.128
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-1.129	-1.118
Totaal van huurdebiteuren	1.441	1.010

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2025	31-12-2024
Pensioenpremies	0	0
Loonheffing	0	1
Vennootschapsbelasting	2.477	4.564
Totaal van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.477	4.565

10. Overige vorderingen	31-12-2025	31-12-2024
Overige debiteuren excl. huurdebiteuren	663	175
Af: voorziening dubieuze debiteuren excl huurdebiteuren	-74	-81
Overige vorderingen	180	218
Totaal van overige vorderingen	768	312

11. Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde kosten	1.179	1.244
Vooruitontvangen facturen	0	0
Egalisatierekening Batch 1588 Delfzijl	3.150	506
Egalisatierekening Zandplatenbuurt Zuid Delfzijl	2.442	0
Egalisatierekening Batch 1588 Appingedam	406	0
Vordering u.h.v. fusie splitsing Woongroep Marenland	45	145
Overig	112	25
Totaal van overlopende passiva	7.335	1.920

De egalisatierekening Batch 1588 Delfzijl betreft kosten die reeds zijn gemaakt voor de sloop en nieuwbouw van 386 woningen in Batch 1588 Delfzijl.

De egalisatierekening Zandplatenbuurt Zuid Delfzijl betreft de een gelijksoortige regeling voor de subsidiabele kosten van 204 te slopen en nieuw te bouwen woningen.

De egalisatierekening Batch 1588 Appingedam betreft dezelfde regeling als voor Delfzijl, echter betreft dit 385 woningen gelegen in Appingedam.

Voor deze post geldt dat dit de bedragen betreffen waar per 31 december 2025 recht op is uitgaande van de gemaakte subsidiabele kosten, de eigen bijdrage per woning en de reeds ontvangen voorschotbedragen.

Liquide middelen

12. Liquide middelen	31-12-2025	31-12-2024
Rekening-courant banken	7.127	8.815
Deposito's	0	4.987
Kruisposten	0	0
Totaal van liquide middelen	7.127	13.802

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Eigen vermogen	2025	2024
Stand per 1 januari	1.201.310	1.223.485
Mutaties		
Aandeel in het resultaat excl herwaardering	33.093	-14.537
Mutatie ten laste van de herwaarderingsreserve	70.385	-7.638
Stand per 31 december	1.304.788	1.201.310

13. Overige reserves	2025	2024
Stand per 1 januari	461.979	476.516
Mutaties		
Resultaat boekjaar	103.478	-22.175
Mutatie ten laste van de herwaarderingsreserve	-70.385	7.638
Stand per 31 december	495.072	461.979

14. Herwaarderingsreserve	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2025	731.488	7.843	739.331
Mutaties			
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.731	0	-1.731
Realisatie uit hoofde van sloop	-12.533	-65	-12.598
Overige realisaties	-3.903	3.903	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	123.374	11.694	135.069
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-50.331	-24	-50.355
Stand per 31 december 2025	786.365	23.352	809.717

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2024 als volgt:

Herwaarderingsreserve 2024	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2024	739.649	7.320	746.969
Mutaties			
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.507	0	-1.507
Realisatie uit hoofde van sloop	-12.812	-89	-12.901
Overige realisaties	-204	0	-204
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	155.551	1.159	156.710
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-149.189	-546	-149.735
Stand per 31 december 2024	731.488	7.843	739.331

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Per 31 december 2025 is in totaal € 809,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 739,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 667,1 miljoen 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 beleid van Acantus. De mogelijkheden van Acantus om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed 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 Acantus 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 103,5 miljoen als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 103,5 miljoen toe te voegen aan de overig reserves.

Het voorstel resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2025	2024
Stand per 1 januari	27.615	14.197
Mutaties		
Dotaties	4.803	29.077
Onttrekkingen	-24.318	-15.659
Totaal mutaties	-19.515	13.418
Stand per 31 december	8.100	27.615

In 2026 zal het bedrag aangewend worden als de uitgaven die met de voorziening samenhangen in de balans worden verwerkt.

De belangrijkste onzekerheid in de voorziening betreft de inschatting van de marktwaarde die door de taxateur is bepaald. Daarnaast spelen de stijgende bouwkosten ook een rol in de onzekerheid.

16. Overige voorzieningen	31-12-2025	31-12-2024
Voorziening jubileumuitkering	448	390
Totaal van overige voorzieningen	448	390

De voorziening jubileumuitkering is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag in 2026 € 27.789 uitgekeerd wordt, binnen na 1 tot 5 jaar € 122.819 en een bedrag van € 297.820 na vijf jaar.

Langlopende schulden

17. Schulden aan overheid	2025	2024
Stand per 1 januari	6.606	7.195
Mutaties		
Opnamen	0	0
Aflossingen	-623	-590
Totaal mutaties	-623	-590
Stand per 31 december	5.982	6.606
Aflossingen komend boekjaar	-659	-623
Totaal van schulden aan overheid	5.323	5.982

18. Schulden aan banken	2025	2024
Stand per 1 januari	360.859	306.996
Mutaties		
Opnamen	83.500	85.500
Aflossingen	-37.150	-31.638
Totaal mutaties	46.350	53.862
Stand per 31 december	407.208	360.859
Aflossingen komend boekjaar	-843	-650
Totaal van schulden aan banken	406.365	360.208

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2025 bedraagt € 421,7 miljoen (31 december 2024: € 438,1 miljoen). De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Borging door WSW

Tot een bedrag van € 414,9 miljoen worden de leningen door het WSW geborgd. Voor leningen ten bedrage van rond € 6,8 miljoen blijft de overheid garant staan. Daarnaast heeft Acantus ultimo 2025 een ongeborgde lening van € 4,5 miljoen (Niet-DAEB) voor de financiering van nieuwbouw in de middenhuursector.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar resterende looptijd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar	Rente
Schulden aan overheid	5.982	659	3.036	2.287	5,47%
Schulden aan banken	407.208	843	36.512	369.853	2,91%
	413.190	1.503	39.548	372.140	

Basisrenteleningen

Acantus zes lopende zogenaamde basisrenteleningen afgesloten tot een totaal bedrag van € 65 miljoen. De resterende looptijd bedraagt tussen de 20 en 35 jaar, waarbij de basisrente varieert van 2,88 procent tot 3,745 procent. De opslagherzieningen lopen momenteel nog maximaal 24 maanden. De huidige opslagpercentages variëren van 8 tot 45 basispunten. Op grond van de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties zijn bestaande basisrenteleningen zonder toezichtsbelemmerende bepalingen toegestaan. De leningen van Acantus voldoen hieraan.

Kortlopende schulden

19. Schulden aan overheid	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan overheid < 1 jaar	659	623
Totaal van schulden aan overheid	659	623

20. Schulden aan banken	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan banken < 1 jaar	843	650
Totaal van schulden aan banken	843	650

21. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan leveranciers	11.773	7.174
Totaal van schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.773	7.174

22. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	31-12-2025	2024
Loonheffing	0	0
Premies sociale verzekeringen en pensioenen	1	0
Omzetbelasting	2.803	4.337
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.804	4.337

23. Overige schulden	31-12-2025	31-12-2024
Vakantiedagen	632	609
Netto loon	0	0
Nog te betalen kosten	633	1.325
Totaal van overige schulden	1.265	1.934

24. Overlopende passiva	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente leningen	6.199	5.521
Vooruitontvangen huren	1.825	1.577
Egalisatierekening pilot 1,9 miljoen (afkoop H3V)	1.604	1.604
Egalisatierekening afhandeling mijnbouwschade	1.564	1.488
Egalisatierekening E1-subsidie	1.248	2.038
Egalisatierekening 13k-subsidie	6.745	3.419
Egalisatierekening Batch 1588 Appingedam	0	979
Ontvangen subsidies Nij Begun	15.009	0
Overige overlopende passiva	2.366	702
Totaal van overlopende passiva	36.560	17.326

De egalisatierekeningen betreffen ontvangen uitkeringen voor de schadeherstel, verduurzaming, onderhoud en verbetering van de woningen die niet in de regeling van Batch 1588 zijn opgenomen. Uitzondering hierop is de 13K-subsidie. Ondanks dat de oorzaak binnen de aardbevingsproblematiek ligt, zijn de hiervoor ontvangen bedragen volgens de subsidievoorwaarden volledig vrij inzetbaar. De intentie van Acantus is echter om dit wel in te zetten voor verduurzaming en verbetering van de woningen waar de subsidie voor is ontvangen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Slopen van woningen op basis van convenanten Batch 1588 Appingedam, Batch 1588 Delfzijl en Zandplatenbuurt-Zuid Delfzijl

Acantus heeft, uit hoofde van de convenanten die gesloten zijn met de voormalige gemeenten Delfzijl en Appingedam, de verplichting om woningen die vallen onder de versterkingsopgave te slopen. Per 31 december 2025 gaat het om de volgende aantallen te slopen woningen:

Batch 1588 Appingedam: 18

Batch 1588 Delfzijl: 196

Zandplatenbuurt-Zuid Delfzijl: 204

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening heeft ultimo 2025 een hoofdsom van € 10.281.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024 van de woningcorporatie.

Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Aangegane verplichtingen

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake nieuwbouwhuurwoningen en projectmatig onderhoud aan huurwoningen bedragen per 31 december 2025 € 37,8 miljoen. De uitgaven hiervoor vinden volledig plaats in het komende boekjaar.

Loopbaanontwikkelbudget

In de CAO Woondiensten zijn afspraken opgenomen omtrent een individueel loopbaanontwikkelbudget voor medewerkers van woningcorporaties. Fulltimers bouwen € 900 per persoon per jaar op, tot een maximum van € 4.500. Voor parttimers gelden deze bedragen naar rato. Voor 2025 is € 55.000 begroot, daarvan is € 57.752 ingezet. De uitgaven zijn met 21% gestegen ten opzichte van 2024. Een jaar daarvoor was er een daling van 17%. Het gebruik van het loopbaanontwikkelbudget wordt op verschillende manieren gestimuleerd vanuit ons PIT-programma.

Leaseverplichtingen

De aangegane leasecontracten voor de printers lopen tot 30 september 2027, dit is een resterende looptijd van 1 jaar en 9 maanden. De jaarlijkse verplichtingen die hieruit voortvloeien bedragen € 9.278.

In januari 2023 zijn leasecontracten afgesloten voor koffiemachines en waterkoelers. De resterende looptijd van deze contracten is 2 jaar. De verplichtingen die hieruit voortkomen zijn € 4.966 per jaar.

Voor onze bedrijfswagens zijn leasecontracten afgesloten.

Een groot gedeelte van onze bedrijfswagens zijn in september 2024 vervangen voor elektrische wagens. Hieruit ontstonden ook nieuwe verplichtingen. De totale verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 1.593.316 (31 december 2024: € 2.021.642). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 497.465 (31 december 2024: € 583.901), tussen 1 en 5 jaar € 1.095.852 (31 december 2024: € 1.437.741) en na 5 jaar € 0 (31 december 2024: € 0). De gemiddelde resterende looptijd van de contracten bedraagt 2 jaar en 5 maanden.

ERP-systeem

Op 22 december 2022 is een overeenkomst met Aareon gesloten voor de implementatie en levering van een nieuw ERP-systeem. De totale hieruit voortvloeiende verplichting bedraagt ultimo 31 december 2025 € 1.605.819, waarbij geen rekening is gehouden met jaarlijkse indexatie.

Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 535.273, tussen 1 en 5 jaar vervalt € 1.070.546 en na 5 jaar € 0.

Nij Begun: Maatregel 29

Op 22 september 2025 is door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een beschikking afgegeven inzake de subsidieverlening van Maatregel 29. De rechten die hieruit voortvloeien bedragen een totale ontvangst in 2026 van € 15,5 miljoen en een totale ontvangst van € 15,5 miljoen in 2027.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Acantus, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Acantus is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Acantus gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Acantus is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Acantus zijn het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het valutarisico, het renterisico (prijs- en kasstroomrisico's) en het marktrisico. Het beleid van Acantus om deze risico's te beperken, staat hieronder beschreven.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Acantus staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Dit conform Btiv artikel 106 lid1 sub b.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW en Aw.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn rentecaps of payer swaps.
- Voor het gebruik van derivaten moet altijd en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie waarom een derivaat wordt gebruikt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Acantus kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Acantus handelt enkel met kredietwaardige partijen en zij heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Acantus.

Acantus loopt een potentieel kredietrisico op de bank (mede afhankelijk van de kredietwaardigheidsrating) indien de rentederivaten een positieve reële waarde kunnen ontwikkelen. Voor Acantus is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen en er wordt een actief debiteurenbeleid toegepast.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Acantus over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Acantus aan haar verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen vanaf 22 mei 2018. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn. Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's, specifiek inzake de rentederivaten, wordt verwezen naar de paragraaf Hedges in dit hoofdstuk.

Valutarisico

Acantus loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Acantus loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken en overheid). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Acantus het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Acantus risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' in dit hoofdstuk.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningensoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rente herzieningsmoment. 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 rentes van de variabel rentende leningen (roll-overleningen) zijn alle gebaseerd op één- dan wel driemaands Euribor. De rente van de roll-overleningen is opgebouwd uit het Euribor-percentages en een liquiditeitsopslag die varieert van 38 basispunten tot 42 basispunten.

- 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 de 8 basispunten en de 45 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

.

Hedges

Algemene hedgestrategie

Acantus voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswaps afgesloten. Met een renteswap ontvangt Acantus een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge-accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Acantus in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt, teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedgerelatie

Hedge-accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedgerelaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Renteswaps

Acantus heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De laatste swap is gedurende het jaar 2024 afgelost. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse lening. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, past Acantus daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswap tegen kostprijs wordt gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

Acantus past overeenkomstig de Beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 5 september 2012 uitsluitend rentecaps en payer swaps toe, gericht op het beperken van de opwaartse risico's van variabele leningen. Verder zijn de op deze derivaten betrekking hebbende variabele leningen vóór dan wel tegelijk met het moment van afsluiten van het derivatencontract, aangetrokken.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na 31 december 2025 geen gebeurtenissen voorgedaan die de oordeelsvorming over deze jaarrekening zouden kunnen beïnvloeden.

4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

24. Huuropbrengsten	2025	2024
Nettohuuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	101.951	96.004
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	1.811	1.046
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	629	812
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	397	371
	104.788	98.233
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.019	-5.154
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-128	-127
Totaal huuropbrengsten	99.641	92.952

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

Gemeente	2025	2024
Gemeente Eemsdelta	26.069	23.869
Gemeente Oldambt	27.472	26.041
Gemeente Pekela	9.847	9.144
Gemeente Veendam	21.714	20.349
Gemeente Westerwolde	14.234	13.298
Overige gemeenten	305	251
Totaal	99.641	92.952

25. Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Vergoedingen leveringen en diensten	3.957	4.010
Verrekend met huurders	-386	-449
Af: huurderiving wegens leegstand	-132	-235
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.439	3.326

26. Lasten servicecontracten	2025	2024
Gas, water en elektra	-1.853	-1.873
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-1.268	-1.253
Totaal lasten servicecontracten	-3.121	-3.127

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
Directe lasten verhuur en beheeractiviteiten	-189	-193
Toegerekende personeelskosten	-5.138	-4.934
Toegerekende organisatiekosten	-2.938	-3.101
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.266	-8.228

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
Storingsonderhoud	-5.470	-7.822
Mutatie-onderhoud	-4.073	-4.124
Planmatig periodiek en preventief onderhoud	-28.236	-25.534
Totaal onderhoud inclusief eigen onderhoudsdienst	-37.778	-37.480
Af: doorberekende kosten eigen onderhoudsdienst	2.589	2.457
	-35.189	-35.023
Toegerekende personeelskosten	-6.273	-5.915
Toegerekende organisatiekosten	-3.621	-3.918
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-45.083	-44.856

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
Onroerendezaakbelasting, waterschaplasten en overige belastingen	-7.055	-6.796
Verzekeringen	-967	-554
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-79	-58
Overige exploitatielasten	-1.083	-1.070
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.184	-8.478

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

30 en 31. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

32, 33 en 34. Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	2025	2024
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.936	3.926
Af: direct toerekenbare kosten	-120	-283
Af: boekwaarde	-2.746	-2.235
Af: toegerekende personeelskosten	-42	-43
Af: toegerekende organisatiekosten	-18	-19
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.010	1.346
Opbrengst verkopen bestaand bezit	872	0
Af: direct toerekenbare kosten	-70	-1
Af: boekwaarde	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	-0	-0
Af: toegerekende organisatiekosten	-0	-0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	801	-2
Totaal netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	2.811	1.344

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	2025	2024
Kosten herstructurering (sloop)	-28.810	-20.993
Totaal waardeveranderingen vastgoed bestemd voor sloop	-28.810	-20.993
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.110	-49.417
Totaal waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.110	-49.417
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.920	-70.410

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Toename marktwaarde	128.519	89.532
Afname Marktwaarde	-19.763	-57.820
DAEB-vastgoed in exploitatie	108.756	31.712
Toename marktwaarde	11.797	1.381
Afname Marktwaarde	-2.583	-546
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.213	835
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.969	32.547

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

Netto resultaat overige activiteiten

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2025	2024
Waardeverminderingen	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

38. Opbrengsten overige activiteiten	2025	2024
Overige bedrijfsopbrengsten	925	344
Totaal opbrengsten overige activiteiten	925	344

39. Kosten overige activiteiten	2025	2024
Lasten overige bedrijfsactiviteiten	7	62
Totaal kosten overige activiteiten	7	62

Overige toelichtingen

Afschrijvingen materiële vaste activa	2025	2024
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	605	634
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	605	634

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2025	2024
Lonen en salarissen	10.885	10.378
Sociale lasten	1.986	1.864
Pensioenlasten	1.317	1.144
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	14.188	13.386

Het gemiddelde aantal werknemers over 2025 bedroeg 179,6 fte's. Al het personeel is werkzaam in Nederland.

De gemiddelde personeelsbezetting per afdeling zag er als volgt uit:

	Aantal fte 2025	Aantal fte 2024
Bestuurder & Stafafdelingen	14,2	14,8
Wonen	62,8	61,4
Vastgoed	41,5	41,0
Vastgoed servicemedewerkers	37,2	38,1
Vastgoedsturing & Bedrijfsvoering	23,9	23,5
Totaal	179,6	178,9

WNT-verantwoording 2025 Stichting Acantus

De WNT is van toepassing op Stichting Acantus. Het voor Stichting Acantus toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000 (bezoldigingsklasse G).

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x € 1	H. Fissering	R.E. Waarsing
Functiegegevens	interim bestuurder	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 28/2	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.885	156.507
Beloningen betaalbaar op termijn	3.830	19.640
Subtotaal	28.714	176.146
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	37.178	192.822
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	28.714	176.146
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1	H. Fissering	R.E. Waarsing
Functiegegevens	waarnemend bestuurder	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/12 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.174	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	1.684	n.v.t.
Subtotaal	13.858	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.464	n.v.t.
Bezoldiging	13.858	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	H.H. Apotheker	C.M. van de Vegte	M.A.E. Kuin	A. Aarts	M.H. ten Wolde	R. Niehof
Functiegegevens	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 30/4	1/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	9.200	18.400	18.400	18.400	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.342	23.158	23.000	23.000	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	9.200	18.400	18.400	18.400	18.400	18.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1	H.H. Apotheker	M.A.E. Kuin	A. Aarts	M.H. ten Wolde	R. Niehof
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31-12	1/1 - 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800	21.800
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	17.440	17.440

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

Overige organisatiekosten

40. Overige organisatiekosten	2025	2024
Kosten raad van commissarissen	-151	-130
Accountantskosten	-337	-226
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-75	-63
Obligoheffing WSW	-106	-91
Overige organisatiekosten	204	38
Toegerekende personeelskosten	-1.320	-1.192
Toegerekende organisatiekosten	-767	-822
Totaal overige organisatiekosten	-2.554	-2.486

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria van BDO Audit & Assurance B.V. ten laste van het resultaat gebracht:

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	-231	-199
Overige controlediensten	-107	-27
Totaal accountantshonoraria	-337	-226

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Acantus zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

Deze honoraria hebben betrekking op boekjaar waarop de (controle-)werkzaamheden betrekking hebben, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Kosten omtrent leefbaarheid

41. Kosten omtrent leefbaarheid	2025	2024
Leefbaarheidskosten	-2.078	-1.846
Toegerekende personeelskosten	-1.391	-1.247
Toegerekende organisatiekosten	-644	-720
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-4.113	-3.813

Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten	2025	2024
42. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Liquide middelen	75	27
Vorderingen	15	212
	<u>90</u>	<u>240</u>
43. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Langlopende schulden	-11.830	-10.521
Kortlopende schulden	-11	-12
	<u>-11.841</u>	<u>-10.533</u>
Totaal saldo financiële baten en lasten	<u><u>-11.751</u></u>	<u><u>-10.294</u></u>

44. Belastingen

De belastinglast over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten.

	2025	2024
<i>Acute belastingen</i>		
Belasting over resultaat huidig boekjaar	-3.240	-779
Belasting over voorgaande jaren	-265	497
<i>Mutatie actieve latentie:</i>		
(Dis)agio leningen en derivaten	-16	-20
Afschrijvingen	-61	56
Grondposities	1.259	75
<i>Mutatie passieve latentie:</i>		
Fiscale waardering Vennensflat	0	-886
Totaal belastingen	<u><u>-2.323</u></u>	<u><u>-1.056</u></u>

Uitgaande van het commercieel resultaat 2025 is het fiscaal belastbaar bedrag 2025 als volgt berekend:

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2025	2024
Belastbaar bedrag		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (incl. deelnemingen)	105.801	-21.119
<i>Correcties op commercieel resultaat:</i>		
Verkoopresultaat bestaand bezit	-2.858	-6.301
Afschrijvingslasten	-546	-1.353
Waardeveranderingen	-115.280	37.863
Lasten onderhoud	-14.555	-15.245
Leningenportefeuille en financiële instrumenten	-105	-124
Renteaftrekbepanking ATAD	7.512	9.258
Overige verschillen	464	91
	-19.566	3.071

De belastinglast over het resultaat boekjaar ad € 3,2 miljoen volgt uit het fiscaal resultaat ad € 12,7 miljoen. Het belastingpercentage bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk t.o.v. het commerciële resultaat komt uit op negatief 2,35%.

In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Acantus inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties. Echter, voor het bepalen van de fiscale positie is uitgegaan van een voorzichtige verwerking. Dit houdt in dat de baten zijn verwerkt naar analogie van het leerstuk van subsidies. Ultimo 2025 was er nog geen VSO opgesteld waardoor er geen zekerheid was dat de Belastingdienst akkoord gaat met een verwerking waarbij de compensaties buiten de heffing van vennootschapsbelasting blijven. De huidige verwerking in de jaarrekening en in voorgaande jaren komt erop neer dat de compensatie ten behoeve van verbeteringen zijn afgeboekt op deze investeringen, en dat compensatie voor fiscaal onderhoud is verwerkt als een belaste bate.

De Eerste Kamer heeft op 19 december 2024 ingestemd met het wetsvoorstel Wet minimumbelasting 2024 ("Pillar 2"). Op grond van deze wet wordt in Nederland vanaf 31 december 2024 een extra belasting ingevoerd - naast de vennootschapsbelasting- waardoor een minimum effectief winstbelastingtarief van 15% wordt gerealiseerd. Woningcorporaties vallen ook onder deze wetgeving.

Alleen groepen met -kort gezegd- een omzet van € 750 miljoen of meer vallen onder de reikwijdte van Pillar 2. Voor toetsing aan de omzetgrens van € 750 miljoen moeten ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille volgens de laatste inzichten worden meegenomen.

Acantus maakt echter geen deel uit van een groep en zal binnen afzienbare tijd ook niet aan de minimale omzet inclusief waardeveranderingen voldoen. Deze wetgeving zal daardoor geen invloed hebben op Acantus.

Acantus heeft zich aangesloten bij een samenwerking van diverse woningcorporaties en fiscaal adviseurs om een principiële procedure tegen de 'ATAD-renteaftrekbepanking' te voeren. Er is bezwaar aangetekend tegen definitieve aanslagen vennootschapsbelasting waarin de ATAD-renteaftrekbepanking is toegepast en die nog niet onherroepelijk waren. Voorzichtigheidshalve is nog geen rekening gehouden met een uitspraak in deze procedure.

5 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

5.1 Balans DAEB per 31 december 2025

Na voorstel verwerking resultaat

ACTIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.693.838	1.561.014
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	530	8.966
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.694.367	1.569.980
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.480	5.011
Totaal van materiële vaste activa	4.480	5.011
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	51.129	36.377
Latente belastingvordering	433	507
Overige financiële vaste activa	0	0
Totaal van financiële vaste activa	51.562	36.884
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.435	6
Magazijnvoorraden	407	419
Totaal voorraden	1.842	424
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.441	1.010
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.458	4.561
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.101	0
Overige vorderingen	768	240
Overlopende activa	7.299	1.904
Totaal van vorderingen	14.067	7.715
Liquide middelen	7.127	13.802
Totaal van activa	1.773.445	1.633.817

PASSIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	518.424	469.822
Herwaarderingsreserve	786.365	731.488
Totaal van eigen vermogen	1.304.788	1.201.310
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.100	26.722
Overige voorzieningen	448	390
Totaal van voorzieningen	8.548	27.112
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	5.323	5.982
Schulden aan banken	402.045	360.208
Totaal van langlopende schulden	407.368	366.190
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	659	623
Schulden aan banken	663	650
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	7.346
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.765	7.174
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.806	4.337
Overige schulden	1.183	1.845
Overlopende passiva	35.665	17.229
Totaal van kortlopende schulden	52.741	39.205
Totaal	1.773.445	1.633.817

5.2 Balans Niet-DAEB per 31 december 2025

Na verwerking voorstel resultaat

ACTIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	52.375	24.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	739
Totaal van vastgoedbeleggingen	52.375	25.013
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	0
Latente belastingvordering	5.616	4.361
Overige financiële vaste activa	0	0
Totaal van financiële vaste activa	5.616	4.361
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	655	636
Magazijnvoorraden	12	8
Totaal voorraden	667	644
Vorderingen		
Huurdebiteuren	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	4
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	7.346
Overige vorderingen	0	72
Overlopende activa	36	16
Totaal van vorderingen	55	7.437
Liquide middelen	0	0
Totaal van activa	58.713	37.455

PASSIVA

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	27.777	28.534
Herwaarderingsreserve	23.352	7.843
Totaal van eigen vermogen	51.129	36.377
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	893
Overige voorzieningen	1	0
Totaal van voorzieningen	1	893
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	4.320	0
Totaal van langlopende schulden	4.320	0
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	180	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.101	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8	0
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	-2	0
Overige schulden	82	88
Overlopende passiva	895	97
Totaal van kortlopende schulden	3.264	185
Totaal	58.713	37.455

5.3 Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2025

Functionele indeling

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Huuropbrengsten	97.473	91.621
Opbrengsten servicecontracten	3.317	3.210
Lasten servicecontracten	-3.004	-3.013
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.168	-8.123
Lasten onderhoudsactiviteiten	-44.714	-44.657
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.071	-8.378
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	35.833	30.660
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.816	3.643
Toegerekende organisatiekosten	-60	-62
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.746	-2.235
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.010	1.346
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.505	-69.308
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.756	31.712
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.251	-37.596
Opbrengsten overige activiteiten	866	271
Kosten overige activiteiten	7	61
Netto resultaat overige activiteiten	872	332
Overige organisatiekosten	-2.523	-2.452
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.099	-3.813
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89	237
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.990	-10.839
Saldo financiële baten en lasten	-11.901	-10.602
Totaal van resultaat voor belastingen	93.444	-22.125
Belastingen	-4.718	-1.102
Resultaat uit deelnemingen	14.752	1.053
Totaal van resultaat na belastingen	103.478	-22.175

5.4 Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over het boekjaar 2025

Functionele indeling

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Huuropbrengsten	2.168	1.331
Opbrengsten servicecontracten	121	116
Lasten servicecontracten	-117	-114
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-98	-105
Lasten onderhoudsactiviteiten	-369	-199
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-113	-101
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	1.593	929
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-2
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	802	-1
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	801	-2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	585	-1.102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.213	835
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.798	-267
Opbrengsten overige activiteiten	60	73
Kosten overige activiteiten	0	1
Netto resultaat overige activiteiten	60	74
Overige organisatiekosten	-30	-34
Kosten omtrent leefbaarheid	-15	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	329	309
Rentelasten en soortgelijke kosten	-179	0
Saldo financiële baten en lasten	150	309
Totaal van resultaat voor belastingen	12.358	1.006
Belastingen	2.394	47
Totaal van resultaat na belastingen	14.752	1.053

5.5 DAEB kasstroomoverzicht over het boekjaar 2025

Directe methode

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Kasstroom operationele activiteiten		
Huurontvangsten	97.277	91.620
Vergoedingen	3.563	3.509
Overige bedrijfsontvangsten	1.135	198
Ontvangen interest	89	237
Saldo ingaande kasstromen	102.063	95.564
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-14.239	-13.695
Onderhoudsuitgaven	-36.977	-36.643
Overige bedrijfsuitgaven	-19.333	-21.968
Vergoeding Batch 1588 voor algemene kosten	465	3.396
Betaalde interest	-11.490	-9.671
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-181	-152
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.148	-1.493
Vennootschapsbelasting	-1.395	-2.053
Saldo uitgaande kasstromen	-85.298	-82.278
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.766	13.285
Kasstroom investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.857	3.944
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	48	2
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.905	3.946
Nieuwbouw huur	-56.240	-73.983
Vergoeding Batch 1588 en ZPB Zuid voor nieuwbouw huur	16.735	40.207
Aankoop	-540	-1.563
Verbeteruitgaven	-50.220	-56.282
Sloopuitgaven	-3.998	-4.753
Vergoeding Batch 1588 en ZPB Zuid voor sloopuitgaven	5.122	8.147
Investerings overig	-80	-437
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-89.222	-88.664
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-84.317	-84.718
Ontvangsten verbindingen	12.208	0
Ontvangsten overig	23.813	353
Uitgaven verbindingen	-10.991	0
Uitgaven overig	-5.002	-80
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	20.028	273
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-64.289	-84.445

	2025	2024
Financieringskasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	52.500	85.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-11.274	-32.373
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	41.226	53.127
Wijziging kortgeld	-379	134
Wijziging kortgeld	-379	134
Mutatie geldmiddelen	-6.676	-17.899

5.6 Niet-DAEB kasstroomoverzicht over het boekjaar 2025

Directe methode

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Kasstroom operationele activiteiten		
Huurontvangsten	2.195	1.349
Vergoedingen	123	117
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	60	1
Ontvangen interest	329	308
Saldo ingaande kasstromen	2.707	1.776
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-163	-141
Onderhoudsuitgaven	-272	-394
Overige bedrijfsuitgaven	-315	-354
Vergoeding Batch 1588 voor algemene kosten	0	0
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-2
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-16	19
Saldo uitgaande kasstromen	-766	-872
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.942	905
Kasstroom investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-10	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.141	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.130	0
Nieuwbouw huur	-6.468	-982
Vergoeding Batch 1588 en ZPB Zuid voor nieuwbouw huur	0	0
Aankoop	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	-31	0
Vergoeding Batch 1588 en ZPB Zuid voor sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-6.500	-982
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.369	-982
Ontvangsten verbindingen	10.991	0
Ontvangsten overig	225	80
Uitgaven verbindingen	-12.208	0
Uitgaven overig	-57	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-1.049	80
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.418	-902

	2025	2024
Financieringskasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	4.500	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.500	0
Wijziging kortgeld	-23	-2
Wijziging kortgeld	-23	-2
Mutatie geldmiddelen	0	0

6 Verklaring bestuurder en verklaring raad van commissarissen

Verklaring bestuurder

Het bestuur van Stichting Acantus verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Veendam, 29 mei 2026

De heer B.S. Moormann

Functie: directeur-bestuurder

Met deze ondertekening wordt ook de jaarrekening ondertekend.

Verklaring raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 5 en 6 van de statuten van Stichting Acantus, de verantwoordingsstukken over 2025 onderzocht en heeft hierbij kennisgenomen van de door BDO Audit & Assurance B.V. afgegeven controleverklaring met betrekking tot de jaarrekening.

Gelet op onze bevindingen hebben wij het jaarbericht 2025 vastgesteld en decharge verleend aan de bestuurder.

Veendam, 29 mei 2026

Mevrouw C.M. van de Vegte

Functie: voorzitter

De heer R. Niehof

Functie: vicevoorzitter

De heer M.H. ten Wolde

Functie: lid

Mevrouw K.H. Weening-Wedzinga

Functie: lid

De heer W.B. Douwstra

Functie: lid

Met deze ondertekening wordt ook de jaarrekening ondertekend.

7 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Aan: de raad van commissarissen van Stichting Acantus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Acantus te Veendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Acantus 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:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 31.131.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief

hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.918.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 19.481.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.574.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 96.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 990.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Acantus heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 1 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennisgenomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennisgenomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 1 van het jaarverslag, waarin het bestuur naar haar frauderisicoanalyse heeft verwezen en hoofdstuk 3 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.746.213 wat neerkomt op 98,2% van het balanstotaal van Stichting Acantus.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Acantus waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Acantus 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 mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

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

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Acantus aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Acantus toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

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

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

Observaties

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

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Acantus aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe

Onze controleaanpak en observaties

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

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

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

Observaties

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Acantus gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde.

Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.
- de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op pagina 77 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat

betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Acantus vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar

activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Groningen, xx-xx-2026

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

W.M. Jacobs RA

8 Feiten & Cijfers

8.1 Aantal huurwoningen

Tabel 1. Aantal huurwoningen per gemeente

Gemeente	Totaal woningen per 31-12-24	Gesloopt	Verkocht	Opgeleverd	Aangekocht	Administratief	Totaal woningen per 31-12-25
Eemsdelta	3.720	-225	-5	149	0	-1	3.638
Oldambt	3.878	-56	-5	19	1	0	3.837
Pekela	1.337	-27	-2	56	1	0	1.365
Veendam	2.820	0	-5	48	0	0	2.863
Westerwolde	1.996	0	-6	24	0	0	2.014
Overige gemeenten	25	0	-1	0	0	0	24
Totaal	13.776	-308	-24	296	2	-1	13.741

Het totale aantal woningen is in 2025 afgenomen met 35.

Tabel 2. Aantal Acantus huurwoningen en het totaal aantal woningen op 31-12-2025 per kerngemeente

Gemeente	Totaal Acantus woningen	Totaal woningen gemeente*	% Acantus t.o.v. totaal
Eemsdelta	3.638	23.649	15%
Oldambt	3.837	19.336	20%
Pekela	1.365	5.797	24%
Veendam	2.863	13.169	22%
Westerwolde	2.014	12.050	17%
Totaal	13.717	74.001	19%

* Bron: CBS

Acantus bezit 19% van de woningen in de kerngemeenten. De meerderheid van de woningen in de kerngemeenten zijn koopwoningen. Naast Acantus worden woningen verhuurd door andere woningcorporaties, stichtingen of particuliere verhuurders.

8.2 Sloop

Tabel 3. Overzicht sloop in de afgelopen vijf jaar

Gemeente	2025	2024	2023	2022	2021	Totaal
Eemsdelta	241	112	17	0	83	453
Oldambt	56	5	16	0	3	80
Pekela	27	0	4	20	10	61
Veendam	0	38	0	26	0	64
Westerwolde	0	47	20	0	2	69
Overige gemeenten	0	0	0	0	0	0
Totaal	324	202	57	46	98	727

De 241 eenheden die in 2025 zijn gesloopt in de gemeente Eemsdelta, betroffen 225 woningen en 16 garageboxen/bergingen.

8.3 Verkoop

Tabel 4. Overzicht van de verkochte huurwoningen in de afgelopen vijf jaar

Gemeente	2025	2024	2023	2023	2021	Totaal
Eemsdelta	5	4	1	1	7	18
Oldambt	5	5	3	4	8	25
Pekela	2	5	3	2	10	22
Veendam	5	1	1	0	1	8
Westerwolde	6	3	4	4	2	19
Overige gemeenten	1	1	2	3	9	16
Totaal Acantus	24	19	14	14	37	108

Acantus gaat terughoudend om met verkopen. Hiermee wil Acantus haar invloed op de markt van koopwoningen beperken. Verkoop blijft echter een middel om de langetermijnstrategie te realiseren.

8.4 Nieuwbouw

Tabel 5. Geplande oplevering nieuwbouw huurwoningen afgezet tegen realisatie

Gemeente	Begroot 2025	Opgeleverd 2025
Eemsdelta	240	149
Oldambt	58	19
Pekela	56	56
Veendam	16	48
Westerwolde	34	24
Overige gemeenten	0	0
Totaal	404	296

In 2025 zijn 17 projecten (309 woningen) opgeleverd. Hiervan zijn 296 woningen in 2025 in exploitatie genomen. De overige 13 zijn in 2026 in exploitatie genomen. In exploitatie in 2025: 126 woningen in Appingedam, 23 woningen in Delfzijl, 19 woningen in Bad Nieuweschans, 20 woningen in Nieuwe Pekela, 36 woningen in Oude Pekela, 32 middenhuur woningen in Veendam, 16 woningen in Wildervank, 10 woningen in Ter Apel en 14 woningen in Blijham.

Tabel 6. Overzicht nieuwbouw in de afgelopen vijf jaar

Gemeente	2025	2024	2023	2022	2021	Totaal
Eemsdelta	149	275	6	70	63	563
Oldambt	19	0	0	46	26	91
Pekela	56	0	0	0	0	56
Veendam	48	50	28	0	17	143
Westerwolde	24	12	22	0	0	58
Overige gemeenten	0	0	0	0	0	0
Totaal	296	337	56	116	106	911

De afgelopen vijf jaren laten een stijgende lijn zien in het aantal ontwikkelde nieuwbouwwoningen. De komende 2 jaar zal Acantus naar verwachting ruim 500 nieuwe woningen realiseren. Om haar ambities te realiseren heeft Acantus de hulp nodig van haar stakeholders voor bijvoorbeeld locaties en/of ruimtelijke procedures.

8.5 Energielabels

Tabel 7. Energielabels woningen

Gemeente	<= A	B	C	D	E	F	G	Onbekend
Eemsdelta	1.575	408	1.126	334	119	61	9	5
Oldambt	1.145	482	1.118	516	264	159	150	2
Pekela	404	136	485	177	89	54	17	1
Veendam	1.020	534	744	339	128	34	26	34
Westerwolde	669	242	438	230	212	154	65	4
Overige gemeenten	6	11	7	0	0	0	0	0
Totaal	4.819	1.813	3.918	1.596	812	462	267	46
Totaal in % 2025	35,09%	13,20%	28,53%	11,62%	5,91%	3,36%	1,94%	0,33%
Totaal in % 2024	31,01%	13,25%	30,95%	12,25%	6,28%	3,62%	2,03%	0,60%

8.6 Leegstand

Tabel 8. Aantal leegstaande woningen op 31-12-2025 per soort leegstand

Gemeente	Totaal	FRICTIE- leegstand	Leegstand i.v.m. project	Leegstand i.v.m. verkoop	Leegstand i.v.m. sloop
Eemsdelta	372	56	13	3	300
Oldambt	81	31	30	6	14
Pekela	17	13	1	1	2
Veendam	86	26	31	1	28
Westerwolde	40	16	19	1	4
Overige gemeenten	1	0	0	1	0
Totaal	597	142	94	13	348

Op 31-12-2025 stonden er 597 woningen leeg, dit is circa 4,3% van de totale woningportefeuille. Dit is een daling ten opzichte van 2024. Deze daling ziet toe op frictieleegstand (-10), projectleegstand (-8) en in sloopleegstand (-11). Het aantal woningen dat leegstaat i.v.m. sloop blijft relatief hoog. Dit is een gevolg van de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied en het aantal overige nieuwbouwprojecten dat Acantus de komende jaren gaat realiseren.

8.7 Verhuur

Tabel 9. Opzeggingen en verhuringen in 2025

Gemeente	Opzeggingen		Verhuringen	
	Aantal	% van totaal woningaantal	Aantal	% van totaal woningaantal
Eemsdelta	368	9,08%	433	10,59%
Oldambt	321	8,18%	337	8,26%
Pekela	113	7,10%	157	10,62%
Veendam	232	7,70%	241	8,04%
Westerwolde	150	7,32%	171	8,12%
Overige gemeenten	1	4,00%	0	0%
Totaal	1.185	8,09%	1.339	9,06%

Het aantal verhuringen is in 2025 hoger dan het aantal opzeggingen. Dit komt voornamelijk door de eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen. Het aantal opzeggingen en verhuringen is lager dan in 2024. In 2025 heeft Acantus, in vergelijking met 2024, minder verhuizingen gehad i.v.m. de versterkingsopgave.

Tabel 10. Woningzoekenden

Leeftijdscategorie	Aantal 03-11-2025	% van totaal 2025	Aantal 31-12-2025	% van totaal 2024
< 23	667	15%	757	12%
23 t/m 34	1.288	30%	1.831	30%
35 t/m 54	1.060	25%	1.579	26%
55 +	1.306	30%	1.890	31%
Totaal	4.321		6.057	

Huishoudengrootte	Aantal 03-11-2025	% van totaal 2025	Aantal 31-12-2025	% van totaal 2024
1	2.639	61%	3.643	60%
2	1.028	24%	1.515	25%
3 en 4	578	13%	776	13%
>4	76	2%	123	2%
Totaal	4.321		6.057	

Herkomst	Aantal 03-11-2025	% van totaal 2025	Aantal 31-12-2025	% van totaal 2024
Eemsdelta	722	17%	1.193	20%
Oldambt	853	20%	1.101	18%
Pekela	297	7%	424	7%
Veendam	664	15%	858	14%
Westerwolde	437	10%	529	9%
Overige gemeenten Groningen	643	15%	957	16%
Drenthe	205	5%	314	5%
Overig	500	12%	681	11%
Totaal	4.321		6.057	

Vanaf 3 november 2025 staan alle beschikbare sociale huurwoningen van alle woningcorporaties in de provincie Groningen op groningenhuurt.nl. Hierdoor beschikt Acantus vanaf 3 november 2025 niet meer over eigen cijfers van woningzoekenden.

Tabel 11. Inschrijfduurmodel: gemiddeld aantal reacties en weigeringen per gepubliceerde woning

Gemeente	Aantal gepubliceerde woningen	Gem. aantal reacties per woning	Weigeringsgraad
Eemsdelta	228	123	0,70
Oldambt	249	120	0,74
Pekela	120	110	0,70
Veendam	185	112	0,78
Westerwolde	132	96	0,64
Totaal	914	115	0,72

Het aantal reacties is fors toegenomen van 89 per woning in 2024 naar 115 per woning in 2025. Acantus onderzoekt of dit effect komt door de livegang van Groningen Huurt.

8.8 Huurbeleid

Tabel 12. Huurprijzen per kerngemeente

Gemeente	Gem. maximale huurprijs	Gem. netto huurprijs	% huurprijs t.o.v. max. huurprijs	Gem. netto streefhuur	% streefhuur t.o.v. max. huurprijs
Eemsdelta	€ 1.049	€ 626	59,7%	€ 669	63,8%
Oldambt	€ 949	€ 606	63,9%	€ 651	68,6%
Pekela	€ 955	€ 613	64,2%	€ 658	68,9%
Veendam	€ 941	€ 612	65,0%	€ 653	69,3%
Westerwolde	€ 968	€ 604	62,4%	€ 658	67,9%
Totaal	€ 977	€ 613	62,7%	€ 658	67,3%

In bovenstaande tabel worden de huurprijzen van onze gereguleerde woningen weergegeven. De gemiddelde huurprijs in onze kerngemeentes bedraagt € 613, een stijging van ca. 5,5% ten opzichte van 2024. Dit is een gevolg van de doorgevoerde huurverhoging in combinatie met het effect van mutaties en opgeleverde nieuwbouw.

De verhouding tussen de netto en maximale huur is in 2025 met 1,9% gestegen naar 62,7%. Acantus heeft in haar Woonlastenakkoord afgesproken dat zij woningen in de basis verhuurt met een korting van 25% op basis van de maximale huurprijs.

In de praktijk is deze korting hoger, doordat Acantus huurprijzen bij nieuwe verhuringen aftopt.

Tabel 13. Aantal huurwoningen per huurprijsklasse

Gemeente	Goedkoop	<=	Betaalbaar		Duur tot huurtoeslaggrens		Duur boven	
	€477,20		>477,20 & <= €731,93	>€731,93 en <=€900,07	huurtoeslaggrens >€900,07			
Eemsdelta	334	9%	2.944	83%	290	8%	0	0%
Oldambt	441	12%	3.001	79%	364	10%	0	0%
Pekela	142	10%	1.105	81%	118	9%	0	0%
Veendam	355	13%	2.190	78%	280	10%	0	0%
Westerwolde	205	10%	1.595	80%	197	10%	0	0%
Overige gemeenten	0	0%	0	0%	8	100%	0	0%
Totaal	1.477	11%	10.835	80%	1.257	9%	0	0%

Dit betreft het gereguleerde DAEB-vastgoed.

8.9 Huurincasso

Tabel 14. Huurachterstand per gemeente

Gemeente	Huurachterstand per 31-12-25	
	(x € 1.000)	% huurachterstand
Eemsdelta	€ 668	2,21%
Oldambt	€ 590	2,01%
Pekela	€ 244	2,39%
Veendam	€ 471	2,00%
Westerwolde	€ 268	1,82%
Overige gemeenten	€ 8	2,27%
Totaal	€ 2.249	2,07%

Tabel 15. Aantal ontruimingen

Gemeente	2025	2024	2023	2022	2021	Totaal
Eemsdelta	7	4	3	6	2	22
Oldambt	5	3	1	4	2	15
Pekela	1	2	2	2	1	8
Veendam	1	3	2	4	3	13
Westerwolde	1	0	3	1	0	5
Overige gemeenten	0	0	0	0	0	0
Totaal	15	12	11	17	8	63

Het beleid van Acantus is om huurders met een huurschuld proactief te benaderen. Naast het voorkomen van huurschulden, heeft dit als bijkomend voordeel dat we met deze huurders in contact staan. Acantus blijft er aan werken om haar samenwerking met schuldhulpverlening verder te verbeteren. Het aantal ontruimingen is ten opzichte van 2024 gestegen. Onze ambitie blijft op dit gebied ongewijzigd: problematische huurschulden en ontruimingen in zijn geheel voorkomen.

8.10 Toewijzingen

Tabel 16. Passend toewijzen en staatssteunregeling

Passend toewijzen 2025	
Percentage passend toegewezen	97,92%
Percentage minimaal vereist	95,00%
Passend toegewezen	752
Niet passend toegewezen	16
Boven de inkomensgrens voor passend toewijzen / andere redenen	402
Totaal toegewezen	1.170
Toewijzingen aan ouderen met vermogen	
Toewijzingen aan ouderen met vermogen	0
Staatssteunregeling 2025	
Percentage onder inkomensgrens	97,86%
Percentage minimaal vereist	85,00%
Onder de inkomensgrens	1.145
Valt buiten de staatssteunregeling i.v.m. te hoog inkomen	25
Totaal	1.170

Als gevolg van de sloop- en nieuwbouwpoging in de gemeente Eemsdelta moeten veel huurders tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning, om daarna hun nieuwbouwwoning te kunnen betrekken. Deze huurders krijgen urgentie en krijgen met voorrang een wisselwoning toegewezen. Sommige huurders moet Acantus daardoor tijdelijk niet-passend toewijzen.

Het aantal niet-passende toewijzingen mag gemiddeld over 2 jaar niet minder zijn dan 95%. Omdat Acantus in 2024 94,87% passend had toegewezen, komt Acantus uit op een gemiddelde van 96,4% en zij voldoet daarmee aan de norm.

8.11 Alle exploitatie-eenheden

	Aantal per 31-12-25	Aantal per 31-12-24
Woningen	13.741	13.776
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	303	341
Zorgeenheden	533	531
Maatschappelijke ruimten	20	20
Kantoren en winkels	18	18
Kantoorpanden Acantus	1	1
Totaal	14.616	14.687

Het aantal exploitatie-eenheden is ten opzichte van 2024 gedaald.

Voor de woningen is de toename een resultante van onze sloop, aankoop, verkoop en nieuwbouw.

Naast het verhuren van woningen, verhuurt Acantus ook maatschappelijk, zorg- en commercieel vastgoed. Vaak zijn dit verhuureenheden die deel uitmaken van een complex huurwoningen. Dit zijn onder meer ruimtes die we verhuren als steunstees, winkels, huisartsenpraktijk, kantoren zorg- en welzijnsorganisaties. Maatschappelijke ruimten zijn vaak woningen of recreatieruimten in woningcomplexen, die organisaties en huurders gebruiken voor ontmoeting en voorlichting. Het beschikbaar stellen van deze woningen en ruimten aan bewoners en verschillende bewonersorganisaties, zien wij als een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het complex, de wijk en het dorp.