



Jaarverslag 2025

Stichting Woonkracht10

BESTUURSVERSLAG + JAARREKENING

Voorwoord bestuur 'Samen radicaal doen wat nodig is'	3
Interview CombiRaad	5
Infographic 2025 in beeld	6

Bestuursverslag

1. Wendbare Organisatie	8
1.1. Cultuur en leiderschap	8
1.2. Veilige werkomgeving sociaal en fysiek	8
1.3. Medewerkers aantrekken, binden en behouden	8
2. Hart voor de klant	10
2.1. Klantvisie implementeren	10
2.2. A-status op dienstverlening behouden	10
2.3. Perspectief op de woningmarkt	10
3. Veerkrachtige buurten	12
3.1. Zorgzame buurt	12
3.2. Gebiedsgericht werken	12
3.3. Leefbare en vitale wijken	12
3.4. Huurders met geldzorgen vroeg in beeld	13
4. Waardevol Vastgoed	14
4.1. Een realistische en voorspelbare onderhouds- en investeringsbegroting	14
4.2. Sturen op exploitatie	14
4.3. Prestaties per gemeente	14
4.4. Portefeuille- en duurzaamheidsstrategie	15
4.5. Waardering van ons bezit	16
5. Duurzame Bedrijfsvoering	17
5.1. Basis op orde en continu verbeteren	17
5.2. Steeds beter digitaal ondersteund	17
5.3. Vliegplandialogen in balans	17
5.4. Risicomanagement	18
5.5. Financiële continuïteit	19
6. Governance	21
6.1. Verantwoording op het gebied van governance	21
6.2. Verslag van de raad van commissarissen	22
6.3. Verslag van het bestuur	26

Financieel verslag

7. Jaarrekening	28
------------------------	----



Opnieuw samen sterk in de opgaven van Woonkracht10



Liesbeth Groeneveld (links) en Erwin Zwijnenburg (rechts), bestuurders van Woonkracht10.

Ook dit jaar kijken wij met gepaste trots terug op onze resultaten 2025. Grote trots is er om onze realisatie van de investeringskasstroom van 106% op een begroting van € 66 miljoen. Er is veel inzet geleverd, ook in samenwerking met onze externe ketenpartners, om gedurende het jaar een betrouwbare realisatiegraad voor te leggen en dat is gelukt. Het is nu ook zaak om dit vast te houden en gemaakte afspraken te borgen. Een ander succes is het vasthouden van het A-status op dienstverlening en de stabiele lijn die we daarop de afgelopen 3 jaar hebben laten zien. Wat ook het vermelden waard is, zijn de verbeterde resultaten op het medewerkers-tevredenheidsonderzoek waarmee we het label World Class Work place terug veroverden. Werkplezier

scoort met een 8.4 het hoogst. Deze resultaten kunnen we alleen behalen met een uitstekende interne en externe samenwerking.

SAMENWERKING IN DE KWALITEIT VAN ONS VASTGOED

Samenwerking in de keten was en is ons niet vreemd. Ruim vijf jaar geleden startten we al met 'ketenpartners' in ons dagelijks onderhoud, gevolgd door RGS verduurzamingsketenpartners in 2020. Dit jaar hebben wij ook ketenpartners nieuwbouw (en sloop) geselecteerd, en in juni hebben wij de contracten getekend. Met alle ketens staan we aan de lat om de vastgoedportefeuille van Woonkracht10 op goede kwaliteit te houden, met een wooncomfort voor onze huurders die anno 2025 van ons verwacht mag worden.

Dat betekent dat we ook weer grote stappen hebben gezet in het gasloos maken van onze woningen. Het warmtenet kan zich steeds verder uitbreiden via een 2e tranche maar staat voor een financiële uitdaging. De aansluitkosten van het warmtenet en de bouwkundige kosten zijn tezamen ten opzichte een aansluiting met gas, zo hoog dat dit niet meer maatschappelijk is uit te leggen. Al langer pleit Drechtsteden voor één integrale rijksbijdrage ter vervanging van de huidige versnippering van subsidieregelingen. Door de aanleg van het primaire net op die wijze te ondersteunen kan de aansluitbijdrage voor een warmtenetaansluiting omlaag zodat we de regionale aanleg van een warmtenet kunnen voortzetten. Als ergens een regionaal warmtenet tot realisatie kan komen gezien de verzamelde kennis en reeds gerealiseerde infrastructuur, is het in de Drechtsteden. De gesprekken met het Rijk lopen maar we zijn er niet gerust op.

Aan onze realisatiegraad merken we dat we steeds voorspelbaarder worden. Ook de tevredenheid van onze huurders over de woonkwaliteit neemt jaar op jaar toe. De basiskwaliteit van onze woningen moderniseert. Vanaf 2026 maken wij een stapsgewijze ontwikkeling van 'waardevol vastgoed' naar 'waardevolle woonkwaliteit'.

SAMENWERKING IN COMMUNITY-BUILDING

Ook zijn wij trots op onze innovaties in community-building, zoals in de Zorgzame buurt (138 nieuwbouwwoningen in Papendrecht) en De Lus (112 woningen in Zwijndrecht) waar we met partners en huurders bouwen aan een gemeenschap met aandacht en zorg voor elkaar. De bewoners hebben in 2025 grotendeels hun intrek genomen, en de eerste zorgdragers-zorgvragers lijntjes tussen de bewoners worden duidelijk zichtbaar. Hier zien we de kracht van het collectief, en de kracht van ontmoeting.

In februari hebben wij een stakeholdersbijeenkomst gehouden met alle partners, met de bedoeling ons samen structureel te blijven verbinden op de zorgzame buurt en vergelijkbare initiatieven. Met regelruimte voor betrokken bewoners waarmee we de kans vergroten dat zij daadwerkelijk zelf (redzaam) activiteiten gaan ontplooiën, met en voor elkaar. Woonkracht10 moet zich meer richten op 'faciliteren', en op 'ontmoeting'.

SAMENWERKING IN BUURTKRACHT EN VEERKRACHTIGE WIJKEN

De woongerelateerde probleemthema's in onze wijken en buurten verdiepen zich: woningnood, stikstof, dreigende netcongestie, verschraving van het sociale vangnet, ondermijning, intoleranties, overlast, criminaliteit, polarisatie. Het stapelt zich op, terwijl wij ook merken in onze netwerken dat gemeenten en instanties een

terugtrekkende beweging maken vanuit bezuinigingen. Met de ontwikkeling van een leefbaarheidsstrategie in 2025 hebben wij een fundament gelegd voor de prioriteiten waar de gebiedsteams zich buiten aan kunnen vasthouden. Samen met de assetmanagers wordt daarnaast gewerkt aan sociale interventieplannen om maatschappelijke wijkwaardecreatie mogelijk te maken. In de 3 gemeenten waar we actief zijn, zijn we daarnaast primaire partner in de buurtaanpakken waarop de gemeente de regie heeft. Realisme op ambities, slimme keuzes en vooral hecht samenwerken moeten helpen om grip te krijgen op de ontwikkeling van de leefbaarheid en de kosten die daarmee zijn gemoeid. We hebben elkaar daarin hard nodig.

Informatie over de staat van buurten is daarin succesbepalend. Wij hebben in Zwijndrecht samen met één van onze ketenpartners, door middel van het verdiepen van de zogenaamde veerkrachtkaarten (CircusVis 2024/2025), onze set indicatoren verbreed en geactualiseerd. Dat maakt dat we niet alleen een haarscherp beeld hebben waar in buurten welke bijsturing nodig is, maar dat maakt ook dat we geplande fysieke ingrepen kunnen herprioriteren en verbinden met een sociaal maatschappelijke agenda. Deze informatie is ook beschikbaar voor Papendrecht en Alblasserdam. Het delen en benutten van deze informatie, kan de doelmatigheid in buurtaanpakken fors verbeteren. Voor 2026 zien we dit als een van de grootste uitdagingen. Ook omdat we weten dat wij als woningcorporatie niet alle sociaal-maatschappelijke problemen alleen kunnen oplossen. Wij zien een wederkerige verbinding met commitment op een gezamenlijke, integrale aanpak van buurten met onze partners als een hoge prioriteit.

SAMENWERKING IN DOORSTROMING EN WONINGDELEN

In 2025 hebben we onze zogenaamde 'doorstromingstreintjes' doorgezet. In de nieuwbouw wordt voorrang gegeven aan mensen die een woning achterlaten in dezelfde gemeente zodat deze beschikbaar komt voor de volgende doelgroep in de lijn, veelal de startende woningzoekende. Wij berusten in het gegeven dat dit extra mutatiewerk en kosten meebrengt. Onze wethouders vinden het fijn dat we alle mogelijkheden benutten om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten.

Ook het woningdelen staat definitief op de kaart, waarbij het beter benutten van ruimte centraal staat. Ook voor statushouders. Onze huurdersraad, de CombiRaad, ziet woningdelen als een oplossing waar vooral ook bestaande inwoners van de gemeenten, zoals jongeren en starters, van moeten kunnen profiteren. Bij een dergelijke aarzeling is het fijn dat er groot vertrouwen is in

de samenwerking tussen de CombiRaad en Woonkracht10. In het verlengde experimenteren we nu met drie vormen van woningdelen waarvan één voor statushouders, en hebben gezamenlijk afgesproken dat we de pilot evalueren voordat we gaan uitbreiden.

SAMEN IN DIALOOG OVER DE TOEKOMST VAN WOONKRACHT10: 'DE VliegPLANDIALOGEN'

Ieder jaar nemen wij onze wethouders wonen en de CombiRaad mee in onze zogenoemde vliegplandialogen. Samen nemen we alle volkshuisvestelijke opgaven door, en beoordelen de financiële spankracht van Woonkracht10 op transparante wijze. Zo kunnen we met elkaar herprioriteren, en stellen we de wethouders in de gelegenheid hun eigen agenda op die van ons te verbinden en vice versa. In 2025 hebben wij voor het eerst ook de wethouders zorg en de bestuurders van de zorgpartijen deel laten nemen aan onze dialogen. In 2025 werd voelbaar dat het sociale domein beter op het fysieke domein moet worden verbonden. Ten eerste omdat Woonkracht10 nog maar een jaar of vijf kan lenen voor het realiseren van investeringen in de nieuwbouw en de verduurzaming (want Woonkracht10 heeft geen duurzaam prestatie-model). De vliegplandialogen leiden tot scherpere keuzes waar we onze middelen moeten inzetten.

REGIONALE SAMENWERKING IN VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVEN EN ONDERLINGE SOLIDARITEIT

De provincie Zuid Holland heeft in haar sturing van de regionale woningmarkt ingezet op een woningmarktregio Zuid-Holland-Zuid waarin naast Drechtsteden ook Hoeksche Waard, Goeree Overflakkee en Alblasserwaard/Molenlanden zijn verbonden. Deze regio wordt gebruikt voor regionale woonagenda's, prestatie-afspraken en woningbouwprogrammering door provincie, gemeenten en woningcorporaties.

De corporaties in dit gebied hebben al hun volkshuisvestelijke opgaven in beeld gebracht en aangeboden aan de Provincie. Slechts een enkele corporatie heeft een Duurzaam Prestatie Model, dus wij hebben allen de onderlinge solidariteit bekrachtigd. Drechtsteden heeft in 2025 daarnaast gewerkt aan een koersplan Wonen waarin ook de woningcorporaties participeerden. Het is de Drechtstedelijke gemeenten nog niet gelukt een gedragen koers te definiëren die positief bijdraagt aan intensivering van de bouw van sociale- en middenhuurwoningen. Als woningcorporaties zien we de voordelen om de samenwerking te verbreden. In 2026 gaan we hier verder mee.

KETENSAMENWERKING IN DE ORGANISATIE

Het in 2024 gestarte Leiderschapsprogramma hebben wij in 2025 voortgezet. En dat heeft veel opgeleverd, maar het belangrijkste is toch wel het besef dat wij ons in ketenprocessen moeten organiseren. Voor het komende jaar voegen wij hieraan een belangrijke kwaliteitsimpuls toe: niet harder werken, maar slimmer werken. Altijd met het vizier op betrouwbaarheid in onze klantbeloften. Het behouden van de A-status op dienstverlening is hiervan een mooi bewijs, maar ook de oplevering van de geplande verduurzamings- en nieuwbouwprojecten. Wij kunnen echt stellen dat onze organisatie toe is aan de volgende stap: het inrichten van verbeterteams waarbij ruimte is voor ideeën en suggesties van collega's.

Met de titel van ons ondernemingsplan 'Samen, radicaal doen wat nodig is' waren wij in 2021 onze tijd vooruit. De extreme omstandigheden in de wereld hebben gemaakt dat wij, en ook onze partners, beseffen dat wij in ketens de meeste waarde kunnen realiseren voor onze bewoners. We weten heel goed waarom we moeten samenwerken, en we weten ook wat dit kan opleveren. Op de vraag hoe we dit het beste kunnen doen, en in welke wederkerigheid, moeten we nog antwoorden dat dit een zoektocht is. Wij zien dit als een reis van Woonkracht10, in en over de gemeenten van ons werkgebied in Drechtsteden heen. En dat maakt dat wij uitkijken naar de volgende halte: 2026!

Erwin Zwijnenburg & Liesbeth Groeneveld

Terugblik van de CombiRaad op een roerig 2025

Naast de vele reguliere bijeenkomsten, overleggen en adviesaanvragen waren er ook een aantal lopende projecten die in 2025 bijzondere aandacht vergden. Voorzitter Leo Hartkoren en penningmeester Theo Wolters delen namens de huurdersorganisatie CombiRaad hun ervaringen van het afgelopen jaar.

De wooncrisis bereikte in Nederland in 2025 een historisch hoogtepunt en het structurele tekort zal naar verwachting nog verder oplopen. Leo: "Er is ook veel vraag naar betaalbare, sociale huurwoningen, helaas is het aanbod onvoldoende. Mede door sloop, waar vervangende nieuwbouw voor terugkomt, en door de spreidingswet blijft er te weinig over voor reguliere bewoning. De vraag is dan ook: hoe kunnen mensen op een eerlijke manier een woning toegewezen krijgen?"

Aan het bouwen van nieuwe huurwoningen gaat een intensief en langdurig proces vooraf, en door tegenslagen komen geplande woningbouwdoelen al snel onder druk te staan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een combinatie van hogere bouwkosten, stijgende rentes, complexe regelgeving en bezwaren van externe partijen. "Zo zijn de plannen om 123 flexwoningen in Papendrecht en Alblasserdam te bouwen het afgelopen jaar vertraagd. Dat is jammer, want deze woningen bieden een snelle en duurzame oplossing voor de urgente woningnood. Veel van deze woningen waren bestemd voor jongeren die nu genoodzaakt zijn om langer bij hun ouders te blijven wonen", zegt Theo.

ONDERHOUDS- EN VERBETERPROJECTEN

Voor het onderhouds- en verbeterproject van de Vlaamsestraat (en omliggende straten) in Zwijndrecht was 2025 een turbulent jaar dat de gemoederen flink bezighield. Theo: "We kregen hier te maken met zoveel tegenvallers en pech: de Wet van Murphy. Met 342 woningen is het ook een omvangrijk project, we hebben nog anderhalf jaar te gaan."

Het groot onderhoud in de Alblasserdamse Lekstraat en omliggende buurt werd in 2025 afgerond. Al vanaf 2015 werd er over verbetering en verduurzaming van deze woningen gesproken, waardoor de bewoners aanvankelijk kritisch stonden tegenover Woonkracht10. Samen met een positieve bewonersadviesgroep (BAG) heeft Theo voor meer rust bij de bewoners en een soepele samenwerking gezorgd. En het resultaat mag er zijn: de woningen zijn prachtig opgeknapt en het wooncomfort is aanzienlijk verbeterd. De bewoners zijn tevreden en ervaren woonplezier in hun buurt.

Leo: "De CombiRaad is heel blij met alle verbeteringen. Het wegwerken van alle EFG-labels moet volgens de planning eind 2028 gerealiseerd zijn. Woonkracht10 ligt goed op schema met het groot



Theo Wolters (links) en Leo Hartkoren (rechts), vertegenwoordigers van de CombiRaad.

onderhoud. Dit vraagt veel inspanning, ook van de RGS-partners. En het kost natuurlijk veel geld, maar dankzij een goede financiële buffer zijn deze stappen gerealiseerd."

PARTICIPATIE EN SAMENWERKING

Woonkracht10, de CombiRaad en de gemeenten in het werkgebied werken samen om de leefbaarheid in buurten en betaalbaarheid van woningen te waarborgen. 2025 was het jaar waarin de participatie-overeenkomst tussen deze partijen is afgesloten. Nieuw is dat ook zorgaanbieders aan tafel aanschoven en zijn toegetreden. De processen om tot gezamenlijke prestatieafspraken te komen, gaan soms moeizaam en kosten tijd. Ook voor de CombiRaad leverden alle bijeenkomsten en vergaderingen veel werk op, met als positief resultaat dat de prestatieafspraken nu wettelijk geregeld en vastgelegd zijn.

De CombiRaad is zeer te spreken over de samenwerking met Woonkracht10 en de raad van commissarissen (RvC). "We merken dat we te maken hebben met een stabiel MT-team. De communicatie verloopt op basis van gelijkwaardigheid en vertrouwen. Dat is niet altijd zo vanzelfsprekend, horen we van huurdersorganisaties van andere corporaties."

SOCIALE WONINGCORPORATIE

Een ander positief punt dat genoemd moet worden, is dat Woonkracht10 zich hard maakt voor sociaal kwetsbare groepen. Theo: "Een voorbeeld is de Zorgzame Buurt in de Papendrechtse wijk Kraaihoek-Zuid. Een deel van de nieuw opgeleverde woningen is bestemd voor jongeren met niet-aangeboren hersenletsel. Daar zijn nauwelijks geschikte woonvoorzieningen voor. Hier krijgen zij een eigen plek, midden in de samenleving." De doelstelling van de Zorgzame Buurt is het creëren van een woonomgeving waarin bewoners – een mix van jong en oud, met en zonder zorgvraag – naar elkaar omkijken en elkaar helpen. In april 2026 worden de laatste woningen opgeleverd. "De uitdaging is om ook op de lange termijn, als de nieuwigheid er eenmaal van af is, deze doelstelling samen overeind te houden."

NIEUW LID COMBIRAAD

In het najaar van 2025 heeft de CombiRaad versterking gekregen van een nieuw lid: Cent den Haan. Cent heeft ervaring als BAG-lid en wordt gewaardeerd om zijn expertise en inzet. Leo: "De leden van de CombiRaad volgen scholing en houden elkaar scherp. In goed overleg komen we er samen altijd uit, dat is ons uitgangspunt."

2025 in beeld



Hart voor de klant

Klanttevredenheid	2025	2024
Nieuwe huurder	8,2	8,2
Vertrokken huurder	7,8	7,9
Reperatieverzoek	8,3	8,2

Verhuringen

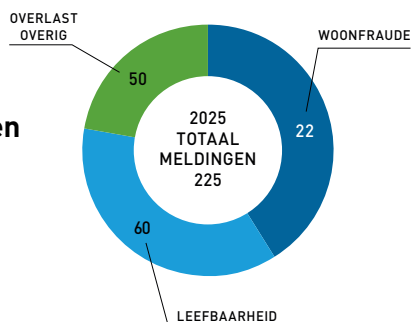
Nieuwe verhuringen	778	772
Passend toewijzen	97%	99%
Aantal statushouders gehuisvest	173	131



Veerkrachtige buurten

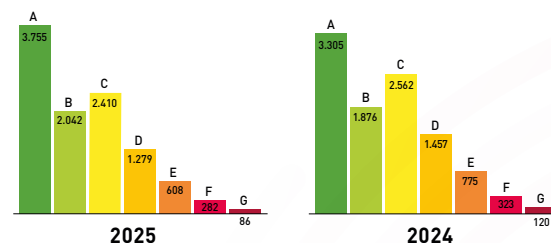
Huurachterstanden	2025	2024
Huurachterstandspercentage (zittende huurder)	1,22%	1,43%
Aantal ontruiming	0	3

Meldingen overlast



Waardevol vastgoed

Ergielabels



Aantal woningen naar categorie en type

	31-12-2025	31-12-2024
Alblasserdam	2.713	2.711
Papendrecht	4.077	3.986
Zwijndrecht	3.672	3.721
Betaalbaar (t/m € 663)	82,5%	82,6%
Duur binnen DAEB	16,6%	16,5%
Niet-DAEB	0,9%	0,9%
Totaal aantal woningen	10.462	10.418
Waarvan aardgasloos	950	561

Investeringsuitgaven (x € 1 miljoen)

	2025	2024
Nieuwbouw	24,6	8,5
Woningverbetering	44,3	45,5
Totaal investeringen	68,9	54,0



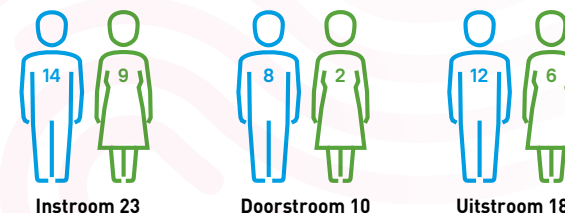
Duurzame bedrijfsvoering

Financiële Ratio's	2025	2024
ICR	5,70	4,99
LTV	27,5%	25,2%
Solvabiliteit	60,6%	62,8%
Dekkingsratio	13,7%	14,1%



Wendbare organisatie

Personeel	134,6 fte (2024:129,9 fte)
Verzuim:	8,1% (meldingsfrequentie 0,91)





Bestuursverslag 2025

Stichting Woonkracht10





1. Wendbare organisatie

Woonkracht10 heeft goed gekwalificeerde, flexibele en verantwoordelijke medewerkers nodig om alle opgaven en ambities goed aan te kunnen pakken. Daarom wil Woonkracht10 een werkgever zijn die medewerkers echt ziet en inspireert het beste uit zichzelf te halen. Een wendbare organisatie waar medewerkers zich thuis voelen en hun veiligheid en gezondheid voorop staat.

1.1. CULTUUR EN LEIDERSCHAP

In het cultuur en leiderschapsprogramma ‘Samen Onderweg’ zijn wederom mooie stappen gezet. De samenwerkingssafspraken tussen het MT en de teammanagers zijn verdiept en verrijkt. Daarnaast heeft het team Wijken ook een ontwikkeltraject doorlopen en heeft de nieuwe afdeling Strategie en Beleid en team HR heeft eveneens samenwerking geëvalueerd. De verbinding en samenwerking is hierdoor op alle lagen verbeterd.

Om met elkaar in verbinding te blijven en waardering te geven aan elkaar zijn in 2025 verschillende bijeenkomsten en personeelsactiviteiten georganiseerd. In het kader van het ons gezamenlijk doel #Woonkracht10doet! zijn we actief aan de slag gegaan om het project digitaal thuis geven tot een succes te maken.

Onze performance systematiek is geëvalueerd. Uit evaluatie bleek dat deze niet bijdroeg aan de wens samen met plezier te leren en ontwikkelen, met aandacht voor elkaar. Een nieuwe gesprekscyclus is ontworpen die bestaat uit twee sporen: het activiteitenoverleg en het aandachtsgesprek. Deze wordt in 2026 geïmplementeerd.

Medewerkers wordt regelmatig gevraagd naar hun ervaring bij Woonkracht10 via een medewerkerstevredenheidsonderzoek. In november 2025 scoorden we op:

- Bevlogenheid: 7,6
- Werkgeverschap: 7,2

Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar en resulteert in het label World-class Workplace voor goed werkgeverschap.

In 2025 is naar aanleiding van het MTO eind 2024 veel aandacht besteed aan het onderwerp diversiteit, gelijkheidwaardigheid en inclusie. Samen met een klankbordgroep is het DGI beleid vormgegeven. Implementatie vindt in 2026 plaats. Woonkracht10 investeert naast verbinding veel in zowel persoonlijke als vakinhoudelijk ontwikkeling van medewerkers. De schouw die de kwaliteit en kwantiteit van ons personeelsbestand in beeld brengt is uitgevoerd en op de gap tussen aanwezig en gewenst zijn interventies,

zoals opleiding/training, coaching, loopbaanbegeleiding, assessment en werving en selectie ingezet.

Tabel 1.1. Opleidingskosten

OPLEIDINGSKOSTEN	REALISATIE 2025
Functie gebonden	€ 282.336
Persoonlijk ontwikkelbudget	€ 26.736
Algemeen (BHV/EHBO)	€ 47.359
Totaal	€356.432
Gemiddelde kosten per FTE	€2.648

1.2. VEILIGE WERKOMGEVING SOCIAAL EN FYSIEK

We willen onze medewerkers een sociaal en fysiek, veilige en gezonde werkomgeving bieden. Onze medewerkers krijgen steeds vaker te maken met ongewenst gedrag. Om goed om te kunnen gaan met ongewenst gedrag dat wordt ervaren is het agressiebeleid herijkt. Trainingen om ongewenst gedrag (bij collega's en huurders) te herkennen en weten hoe hiermee om te gaan zijn verzorgd. In 2026 wordt een Alarmering- en Opvolgingsteam samengesteld en nemen we de persoonlijke alarmering in gebruik. In 2025 zijn er zes integriteitsmeldingen geweest in verband met ongewenst gedrag in de organisatie. Alle meldingen zijn intern opgelost.

Het sociaal plan, Ons Akkoord, is in overleg met Ondernemingsraad en vakbonden geëvalueerd en met vijf jaar verlengd tot 2030. Hierin zijn spelregels beschreven, die onze medewerkers een vangnet bieden bij organisatieveranderingen.

In 2025 zijn er voor de medewerkers weer verschillende activiteiten en acties georganiseerd in het kader van vitaliteit zoals wandel tijdens je werkdag, fiets naar je werkdag, september challenge. Daarnaast kon er gebruik gemaakt worden van stoelmassages, workshops over vitaliteit, werd fruit gefaciliteerd en deden we mee met de Verkerkloop.

Ondanks alle inspanningen is het verzuimpercentage hoog (8,1% in 2025). Het betreft een toename in korte en lange verzuimdossiers. In februari 2025 zijn we de samenwerking met een nieuwe arbodienst aangegaan. Samen met hen wordt op elk verzuimdossier maatwerk geleverd en een specifieke interventie ingezet met als doel het verzuim komend jaar te laten dalen.

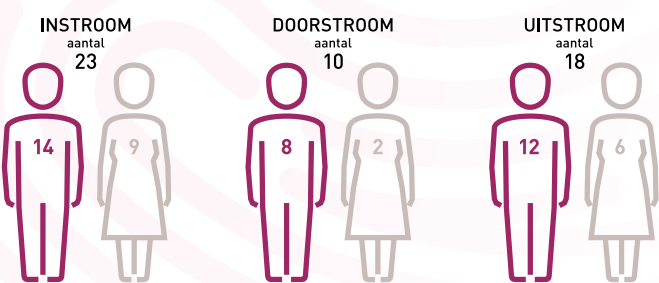
Tabel 1.2. Verzuim

	2025	2024	2023	2022
Verzuim per 31-12	11,5%	6,4%	9,0%	7,1%
Meldingsfrequentie	0,91	0,95	0,75	1,05
Gemiddeld verzuim	2025	2024	2023	2022
Kort	5,75%	5,36%	4,71%	5,15%
Middel	0,98%	0,86%	1,31%	0,87%
Lang	1,37%	0,91%	0,78%	0,39%
Totaal	8,10%	7,13%	6,80%	6,40%

1.3. MEDEWERKERS AANTREKKEN, BINDEN EN BEHOUDEN

De arbeidsmarkt is onveranderd weerbarstig. Om bij vacatures de juiste kandidaat te vinden zijn verbeteringen in onze arbeidsmarktcommunicatie aangebracht en is er meer ruimte gekomen voor jong talent. In 2025 zijn in totaal 23 nieuwe medewerkers in dienst getreden. Daarnaast zijn tien medewerkers doorgestroomd binnen Woonkracht10 naar een andere functie. Om nieuwe medewerkers een goede start te geven bij Woonkracht10 werken we met een inwerkprogramma, waarin de tweedaagse onboarding zeer waardevol blijkt. Deze werd dit jaar gewaardeerd met een 9,4!

Figuur 1.3. Instroom/doorstroom/uitstroom



 Wendbare organisatie

Over 2025 had Woonkracht10 gemiddeld 134,6 fte in dienst (2024: 129,9). Per 31 december had Woonkracht10 150 medewerkers (136,9 fte) in dienst. Met de nieuwe afdeling Strategie & Beleid is de strategische sturing op ons vastgoed en beleid beter gepositioneerd.

Tabel 1.4. Bezetting Woonkracht10

AANTAL FTE PER	31-12-2025	31-12-2024
Bestuur incl. secretariaat en control	5,9	5,9
Staf overig	8,4	7,4
Bedrijfsvoering	26,8	24,8
Vastgoed	21,4	20,5
Strategie en Beleid	14,2	-
Vastgoedsturing	-	8,8
Wonen	60,2	65,2
Totaal Woonkracht10	136,9	132,7



Wijkbeheerders van Woonkracht10 (v.l.n.r.): Farah Lasfar, Danny Boshamer, Ruud van Engelen, Gelor Koy, Rob van Iersel en Natasha Villain.



2. Hart voor de klant

Woonkracht10 is een klantgedreven organisatie. Wij maken het verschil, juist voor mensen die minder zelfredzaam zijn. Wat daarbij opvalt is onze persoonlijke benadering en dat we net dat stapje extra zetten, zodat onze klanten voelen dat wij hart voor hen hebben. Dat ze hartelijk welkom zijn. In hun huis, hun wijk en bij onze organisatie.

2.1. KLANTVISIE IMPLEMENTEREN

In 2025 is de Klantvisie organisatiebreed gelanceerd en zijn in alle teams afspraken gemaakt om de klantbeloften in het dagelijks werk te verankeren. Na vaststelling van het bereikbaarheidsbeleid is een implementatieplan vastgesteld en is de uitrol gestart bij teams met de meeste klantcontacten.

Een brede werkgroep heeft de belangrijkste focuspunten bepaald en acties uitgewerkt. Daarnaast is de Klantvisie gepresenteerd tijdens de RGS-ketendag en maakten collega's Huurincasso, het Service Center en de wijkteams een klantreis, waarvan de inzichten worden gebruikt om processen verder te verbeteren. Bewoners met betaalachterstanden voelen vaak schaamte en dat is drempelverhogend om hulp te vragen. Het hebben van 1 aanspreekpunt in de organisatie is op basis van deze klantreis ingevoerd.

2.2. A-STATUS OP DIENSTVERLENING BEHOUDEN

In 2025 hebben we opnieuw onze A-status op dienstverlening behouden. Onze huurders waarderen ons werk blijvend hoog: reparatieverzoeken met een 8,3, vertrekkende huurders met een 7,8 en nieuwe huurders met een 8,2. Deze resultaten laten zien dat onze processen stevig staan en dat we al meerdere jaren op rij consistent kwaliteit leveren.

We blijven tegelijkertijd werken aan verdere verbetering door slim te organiseren en onze werkwijzen continu te verfijnen. De mooie waarderingen én de stabiele lijn van de afgelopen jaren maken ons trots en geven vertrouwen voor de toekomst.

Tabel 2.1. Resultaten klanttevredenheidsmetingen (BSC)

KLANTTEVREDENHEID	2025	2024
Nieuwe huurder*	8,2	8,2
Vertrokken huurder*	7,8	7,9
Reparatieverzoek*	8,3	8,2
Telefonisch contact	8,1	8,0
Huurincasso	9,2	-
Planmatig onderhoud	7,4	7,2
Groot onderhoud	5,9	7,5
Cv-onderhoud	8,0	7,9

*periode september t/m juli

Continue verbetering klanttevredenheid

We monitoren onze dienstverlening en klanttevredenheid in meerdere processen. Het telefonisch contact met het Service Center wordt door klanten goed gewaardeerd. De waardering voor ons planmatig onderhoud ligt iets lager, maar laat wel een stijging zien. Deze verbetering komt vooral door een betere voorbereiding en opstart van projecten voor de vervanging van badkamers, keukens en toiletten.

Ook binnen drie projecten voor groot onderhoud is de klantwaardering gemeten. Bewoners waardeerden dit proces met gemiddeld een 5,9. Belangrijke aandachtspunten zijn het nakomen van afspraken over planning en uitvoering, en de mate van aandacht die bewoners ervaren voor hun persoonlijke woonsituatie. Deze punten zijn besproken met de betrokken RGS-partners in de evaluatiegesprekken na de projectoplevering en worden in 2026 besproken tijdens de maandelijkse bouwoverleggen. Hierdoor zijn we in staat om gedurende het project aandachtspunten te signaleren en hierop bij te sturen.

Ook zijn we dit jaar we gestart met het meten van de klanttevredenheid binnen het proces Huurincasso. Ondanks de al hoge waardering gebruiken we de inzichten van de uitgevoerde klantreis om onze dienstverlening verder te verbeteren.

Het onderhoud aan cv-installaties wordt inmiddels weer als goed ervaren. Na het stookseizoen hebben we gekozen voor een nieuwe cv-partner. Samen met onze partners blijven we zoeken naar manieren om het serviceniveau te verhogen.

2.3. PERSPECTIEF OP DE WONINGMARKT

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Met name door de herhuisvestingsopgave, maar ook de behoefte aan woningen voor statushouders en andere doelgroepen zal deze druk naar verwachting voorlopig niet afnemen. Woningzoekenden die via het aanbodmodel een woning hebben gevonden, stonden – net als in 2024 – gemiddeld ruim acht jaar ingeschreven. Vooral alleenstaanden, jongeren, starters en spoedzoekers vinden moeilijk een geschikte woning.

Om meer perspectief te bieden, sturen we actief op doorstroming en verkennen we nieuwe mogelijkheden, zoals woningdelen, waarvoor in alle drie onze gebieden een pilot is voorbereid dit jaar.

Doorstroom

In 2025 zijn dankzij de doorstroommakelaar 51 huishoudens verhuisd naar een meer toegankelijke en toekomstbestendige woning. Het ging vooral om bewoners die eengezinswoningen achterlieten. De doelgroep is bovendien verbreed naar 55-plussers in ruime maisonnettes. Ook is de doorstroming verder op gang gebracht door dit via Woonkeus te organiseren, waardoor er meer beweging in het aanbod is ontstaan. De meeste doorstromingen kwamen van oudere huishoudens (gemiddeld 75+), wat het belang van persoonlijke begeleiding en maatwerk onderstreept.

Aantal doorstromingen per gemeente:

Papendrecht: 28

Alblasserdam: 10

Zwijndrecht: 13

Het lagere aantal in Alblasserdam en Zwijndrecht hangt samen met een kleiner woningaanbod en minder herstructureringsprojecten. Ondanks deze beperkingen blijkt in 2025 dat doorstroming effectief bijdraagt aan een betere benutting van de woningvoorraad.

Woningdelen

In 2025 hebben we verschillende vormen van woningdelen onderzocht en daaruit enkele varianten geselecteerd die verder worden uitgewerkt. We gaan starten met de volgende experimenten:

- Woningdelen met een friendscontract in Zwijndrecht in twee woningen
- Vier woningen voor kamerverhuur in Alblasserdam en Papendrecht, zowel met als zonder eigen sanitair.

In Papendrecht zijn twee eengezinswoningen gereserveerd voor woningdelen door statushouders. Hierbij wordt gewerkt met een zachte splitsing: iedere statushouder krijgt een eigen slaapkamer



en badkamer, terwijl de overige ruimten worden gedeeld. Voor de voorbereiding en uitvoering is een innovatieteam ingericht dat het hele proces begeleidt, van de benodigde werkzaamheden in de woningen tot aan de plaatsing van de bewoners.

De uitvoering verloopt volgens plan. Zodra de woningen voor kamerverhuur gebruiksklaar zijn, worden de eerste contracten afgesloten in 2026. In Zwijndrecht wordt binnen dit experiment ook het eerste friendscontract getekend door een doorstromer vanuit Kamers met Aandacht. De praktijkervaring die we opdoen uit de pilots levert waardevolle inzichten op voor een eventuele bredere toepassing van woningdelen in de toekomst.

Nieuwe verhuringen

In 2025 zijn 778 nieuwe contracten voor woningen afgesloten, hiervan zijn er 431 toegewezen aan huishoudens tot aan de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. 420 toewijzingen zijn passend (97,4%), hiermee voldoen wij aan de norm van 95%.

Tabel 2.2. Aantal nieuwe contracten

NIEUWE CONTRACTEN	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Reguliere woningen (doelgroep)	671	2	673
Reguliere woningen (vrije ruimte) -10,5% toegewezen buiten doelgroep (doel <15%)	79	5	84
Parkeervoorzieningen, maatschappelijk vastgoed en commerciële verhuur	4	17	21
Totaal	754	24	778



Tabel 2.3. Passend toewijzen

OMVANG HUISHOUDEN	LEEFTIJD- GROEP	INKOMEN- HUURPRIJS	T/M KWALITEITS- KORTINGS- GRENS	T/M LAGE AFTOPPIINGS- GRENS	T/M AFTOPPIINGS- GRENS	T/M LIBERA- LISATIEGRENS	BOVEN LIBERA- LISATIEGRENS	TOTAAL
1 persoon	<AOW	< € 28.375	68	121	9	-	-	198
1 persoon	>AOW	< € 27.775	-	43	-	-	-	43
2 of meer personen	<AOW	< € 38.500	5	76	92	2	1	176
2 of meer personen	>AOW	<€ 37.350	-	14	-	-	-	14
TOTAAL			73	254	101	2	1	431

Huisvesting Kwetsbare Groepen

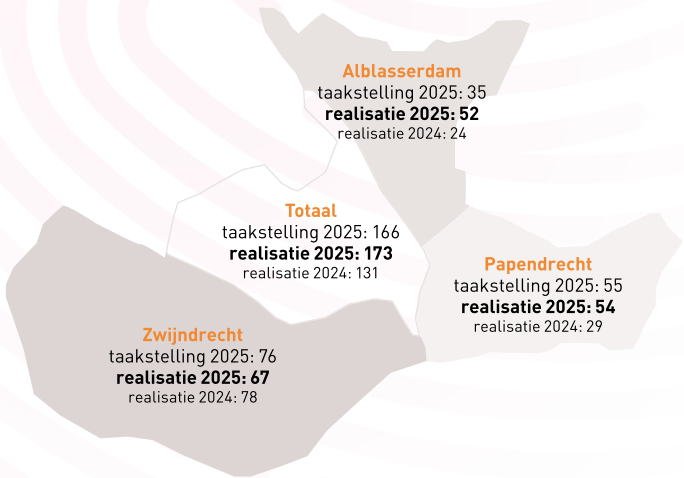
De vraag naar (tijdelijk begeleid) wonen, beschermd wonen en opvang voor bijzondere doelgroepen neemt de komende jaren toe. Met alle betrokken partijen in negen gemeenten in de Drechtsteden werken we aan de regionale agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen. We willen ervoor zorgen dat we de opgaven tussen de gemeenten onderling goed verdelen en woonvoorzieningen realiseren voor alle bijzondere doelgroepen. Verder vraagt het huisvesten van kwetsbare mensen om een eenduidige en effectieve aanpak in samenwerking met onze partners. Niet alleen zorgen we voor een passende en geschikte woning maar vooral voor een goede landing in de wijk met als doel: een grote(re) kans op succesvol zelfstandig wonen.

Eén van die initiatieven die in 2024 is gestart, is het realiseren van gemengd wonen voor sociale huurders in woongebouw De Lus. De gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 slaan in dit project de handen ineen onder andere voor het sociaal beheer. Uitgangspunt van het gemengd wonen is dat bewoners elkaar ondersteunen. De kracht van dit project is dat er mensen wonen van verschillende leeftijden en achtergronden en iedereen een talent heeft waarmee je de ander kunt helpen. Met dit project laten we mensen met en zonder ondersteuningsvraag fijn samenleven, is er meer ruimte voor woongeluk en minder behoefte aan professionele begeleiding en zorg. De sociaal beheerder vervult een belangrijke rol in het opzetten en exploiteren van het samenwonen van verschillende doelgroepen. Zij zijn de netwerker tussen bewoners, bezoekers, gebruikers en zorgmedewerkers. Daarnaast brengen we in kaart welke maatschappelijke effecten zijn bereikt in dit project, hoe de samenwerking verloopt en welke mogelijkheden er zijn voor duurzame voortzetting en opschaling van dit woonconcept. Eind 2026 is het project volledig afgerond.

Huisvesting statushouders

Een andere belangrijke landelijke doelstelling is het huisvesten van statushouders. Als statushouders woonruimte hebben, kunnen zij eerder integreren en meedoen in onze samenleving. In 2025 hebben we 173 statushouders kunnen huisvesten. Dit is 30% meer dan in 2024. In onze drie gemeenten behalen we grotendeels de taakstelling van 2025. In Alblasserdam liepen we zelfs in op de achterstand. De opgave ligt grotendeels in het huisvesten van éénpersoonshuishoudens, omdat dit type woning juist minder voorhanden is. Afhankelijk van de resultaten, die ons experiment woningdelen voor statushouders in Papendrecht volgend jaar oplevert, biedt dit wellicht extra woonplekken voor deze doelgroep in de toekomst. Samen met de gemeenten blijven we ons inspannen om een maximaal resultaat te behalen.

Grafiek 2.4. Huisvesting statushouders 2024-2025





3. Veerkrachtige buurten

We bieden onze bewoners meer dan een woning: we bieden een thuis. Een veilige plek in een wereld die soms onrustig is. Een thuis voor iedereen, ook voor bewoners die het moeilijk hebben en extra ondersteuning nodig hebben. Dat thuis ontstaat in gemengde buurten waar mensen elkaar kennen, naar elkaar omkijken en zelf positief bijdragen. Wij helpen daarbij, door zichtbaar en bereikbaar te zijn en nauw samen te werken met onze sociale partners. Schoon, heel en veilig vormen een belangrijk fundament onder dat thuisgevoel. Door onze aanwezigheid in de wijk, vaste rondes in complexen en structurele aandacht voor veiligheid, dragen we eraan bij dat bewoners zich niet alleen welkom voelen, maar ook echt op hun plek.

3.1. ZORGZAME BUURT

In 2024 startten we samen met Rivas, Waardenburgh, Sterk Papendrecht en de gemeente Papendrecht met de ontwikkeling van de Zorgzame Buurt in Kraaihoek. Vanaf het voorjaar 2025 zijn de woningen in fases opgeleverd: 21 appartementen, vervolgens 14 eengezinswoningen en 10 starterswoningen. In het vierde kwartaal volgden nog eens 14 eengezinswoningen en een appartementencomplex met 35 appartementen. Tijdens een bijeenkomst in Speeltuin 'De Zonnebloem' leerden bewoners en betrokken partners elkaar op een laagdrempelige manier kennen.

De Zorgzame Buurt biedt plek aan diverse doelgroepen. Zo kregen 10 jongeren met Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH) een woning, waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is gesloten met Stichting De Weerwolfhuizen. Daarnaast zijn 6 woningen gereserveerd voor Rivas voor bewoners met een WLZ-indicatie; de instroom bleek complexer dan verwacht en wordt in 2026 verder opgepakt. Binnen de doelgroep Huisvesting Kwetsbare Groepen stroomden 2 bewoners in met een tijdelijk contract met begeleidingsafspraken.

In 2025 kreeg het project 'Zorgzame Buurt' een nieuwe programmamanager en een herstart van de projectgroep Sociale Infrastructuur. Het aantal Buurtverbinders groeide naar acht; zij worden begeleid door Sterk Papendrecht en dragen bij aan het versterken van sociale samenhang. Verschillende werkgroepen werken aan de inrichting van de ontmoetingsruimte die begin 2026 wordt opgeleverd, aan nieuwe ontmoetingsplekken in de buitenruimte en aan activiteiten rondom welkom heten, lief en leed en buurtbetrokkenheid. Bewoners worden betrokken bij het opzetten van een stichting en bestuur voor de toekomstige ontmoetingsruimte. Ook organiseerden bewoners zelf al activiteiten, zoals een barbecue op Burendag en een gezamenlijke jaarwisseling.

Daarnaast werken we aan een dementievriendelijke woonomgeving door kleurcoderingen per etage aan te brengen, zodat bewoners met dementie hun woning beter kunnen terugvinden. In 2026 volgen aanvullende aanpassingen in de buitenruimte. In 2026 worden de laatste woningen verhuurd en groeit de Zorgzame Buurt verder toe naar een hechte, zorgzame wijk waar bewoners elkaar kennen, ondersteunen en samen bouwen aan een prettige leefomgeving.

3.2. GEBIEDSGERICHT WERKEN

In alle drie de gemeenten zijn we partner in de veerkrachtaanpakken. Elke gemeente heeft daarbij een eigen werkwijze, waar wij als corporatie op aansluiten. In Zwijndrecht bijvoorbeeld zoeken we daarbij nadrukkelijk de koppeling tussen fysieke investeringen en maatschappelijke waardecreatie, onder andere via de SUM-aanpak die dit jaar samen met onze ketenpartner Smits Vastgoedzorg is ontwikkeld.

Om onze rol in deze gemeentelijke aanpakken goed te vervullen, hebben we eind 2024 gewerkt aan onze leefbaarheidsstrategie, die in 2025 is vastgesteld. Hierin beschrijven we onze inzet op het gebied van leefbaarheid, hoe we ons verhouden tot partners in de wijk en wat dit betekent voor onze positie binnen het gebiedsgericht werken. Belangrijke uitgangspunten zijn wederkerigheid en het creëren van impact daar waar de opgave het grootst is.

3.3. LEEFBARE EN VITALE WIJKEN

Leefbaarheidsstrategie

Met onze leefbaarheidsstrategie geven we richting aan hoe we werken aan buurten waar mensen zich veilig, thuis en verbonden voelen. Onze inzet begint bij een stevige basisdienstverlening: een schone, hele en veilige leefomgeving en een goed georganiseerd curatief beheer. De implementatie van deze basis heeft de hoogste prioriteit. Met deze koers zetten we een duidelijke beweging in gang: van een vooral reactieve manier van werken naar een planmatige, proactieve en samenhangende aanpak. We zetten onze mensen en middelen bewust in, zodat we niet alleen incidenten oplossen, maar duurzaam bijdragen waar dat het hardst nodig is.

Waar de basisdienstverlening onder druk staat, prioriteren we complexen voor een interventieplan. Sociale interventies richten zich op het duurzaam verbeteren van het woonklimaat in complexen waar de leefbaarheid structureel onder druk staat. Door grondige analyses te maken, brengen we scherp in beeld wat er écht speelt in een gebied en ontwikkelen we een maatwerk aanpak die past bij de lokale situatie. We nemen hierbij zelf de regie en koppelen

onze inzet waar mogelijk aan gerichte investeringen. Wanneer vraagstukken het bredere domein van leefbaarheid raken, zoeken we samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners naar een integrale aanpak. Zo bouwen we stap voor stap aan duurzame, toekomstbestendige buurten waar bewoners zich gezien en ondersteund voelen. Het eerste interventieplan is opgesteld voor complex De Stellingmolen in Papendrecht. Naast de fysieke ingreep die in 2025 is gestart, richt de maatwerk aanpak zich tot intensiveren van aanpak schoon, heel en veilig, een gezamenlijke aanpak met de gemeente van de buitenruimte en tuinen vanaf 2027, maatregelen die bijdragen aan veiligheidsgevoelens en het sturen op de instroom van nieuwe bewoners in dit complex.

Buurtaanpak

In alle drie de gemeenten werken we aan een veerkrachtige buurtaanpak. Hiermee willen we samen met de gemeenten kwetsbare buurten voorkomen, onder andere door onze activiteiten en die van gemeente, politie, welzijnsorganisaties en andere partners meer op elkaar af te stemmen.

In Zwijndrecht werken we samen met onze partners vanuit de Veerkrachtaanpak. In deze aanpak koppelen we fysieke investeringen aan maatschappelijke waardecreatie. De samenwerking wordt verder versterkt via gezamenlijke buurtteams en experttafels, die bijdragen aan samenhangende plannen voor gezondheid, veiligheid, wonen en participatie. De totstandkoming van deze integrale aanpak vraagt tijd en afstemming, maar legt een belangrijke basis voor gezamenlijke programmering en inzet in de wijken. Woonkracht10 zet zich hier gericht in voor een gezamenlijke aanpak voor complex 424.



Elly van Houdt, huurster bij Woonkracht10, in gesprek met wijkbeheerder Natasha Villain.



De Integrale Wijkaanpak in Papendrecht is gericht op de wijk Kraaihoek. Dit jaar is de koers aangescherpt om meer focus te brengen in de aanpak, bewoners beter te betrekken en te werken aan duidelijke prioriteiten in de wijk Kraaihoek. Daarnaast is door een gezamenlijke aanpak in woonfraude en het vervolgens vrijkomen van diverse woningen bijgedragen aan het veiligheidsgevoel op die plekken in Kraaihoek.

In Alblasserdam zijn dit jaar de eerste activiteiten onder de vlag van Buurtkracht georganiseerd. We blijven ons inzetten voor een wederkerige samenwerking door onder andere het beter en slimmer verbinden van bestaande initiatieven en samenwerkingen in de wijk.

Schoon, heel en veilig

In 2025 hebben we de eerste stappen gezet om onze dienstverlening te verbeteren, zowel in onze processen als in onze zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijk. Door kritischer te kijken naar onze werkwijze ontstond meer uniformiteit tussen de drie gebieden, wat zorgt voor stabiliteit en een constantere kwaliteit. In 2026 bouwen we hierop verder.

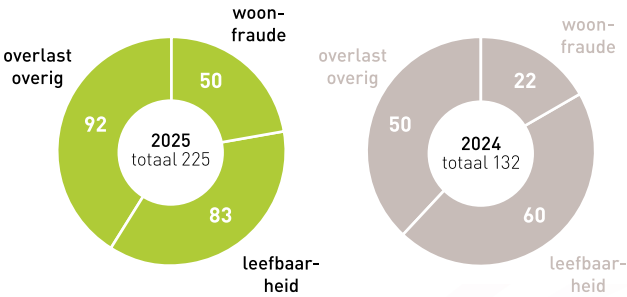
We namen afscheid van één schoonmaakpartner en zijn gestart met een nieuwe partij die beter past bij de kwaliteit die we nastreven voor schoonmaak en glasbewassing. Met externe ondersteuning vernieuwen we ons beheermodel, zodat afspraken duidelijker worden en de uitvoering voorspelbaarder. De kwaliteit van de schoonmaak wordt regelmatig gecontroleerd. In 2026 werken we dit verder uit in overzichtelijke werkprogramma's voor bewoners.

Op het gebied van brandveiligheid voeren we structurele controles uit op het obstakelvrij houden van verkeersruimten in onze complexen. Zo blijven vluchtwegen veilig en toegankelijk en kunnen we snel ingrijpen wanneer dat nodig is.

Daarnaast zetten we extra in op 'heel'. Door vaste rondes in complexen en meer aanwezigheid in de wijken signaleren we sneller schade of vandalisme en kunnen we direct handelen.

Samen met onze partners in de wijk blijven we vanuit onze rol nemen werken aan het terugdringen van woonoverlast, het tegengaan van woonfraude en het voorkomen van huisuitzettingen. Zo versterken we samen de basis voor een veilige en prettige woonomgeving.

Grafiek 3.1. Aantal meldingen



Leefbaarheidsbudget

We vinden het belangrijk om zichtbaar aanwezig te zijn in onze wijken en buurten. Zodat bewoners ons makkelijk kunnen aanspreken en wij goed in beeld houden hoe het gaat met de bewoners en de leefbaarheid in de wijk.

- In 2025 hebben we in de drie gemeenten 19 bewonersactiviteiten georganiseerd. Het gaat dan onder meer om opruimdagen, activiteiten gericht op verbinding in de wijk en activiteiten vanuit een buurtaanpak. Deze activiteiten zijn in samenwerking met partners in de wijk georganiseerd.
- We voeren welkomstgesprekken in kwetsbare buurten of wanneer dit vanuit kwetsbaarheid van een complex nodig is. Zo komen we eventuele problemen snel op het spoor en kunnen we indien nodig onze partners in de wijk inschakelen. Om nog pro-actiever in te spelen op het voorkomen van leefbaarheidsmeldingen hebben we dit jaar geregeld fysieke intakegesprekken gevoerd. Zo krijgen we aan de voorkant beter zicht op kwetsbare huurders, kunnen we indien nodig bijzondere voorwaarden verbinden aan een contract en kunnen we scherper controleren op vermoedens van woonfraude.
- Medewerkers die actief zijn in buurten en wijken zijn herkenbaar doordat ze bedrijfskleding dragen. Dit jaar zijn onze wijkbeheerders van nieuwe vervoermiddelen voorzien in de wijk, waardoor ze nog beter zichtbaar en aanspreekbaar zijn.

In totaal voor de drie gebieden zijn we binnen de kaders van de leefbaarheidsbegroting gebleven.

Tabel 3.2. Leefbaarheidsuitgaven

x € 1.000	BEGROOT	REALISATIE
Algemeen	214	139
Alblasserdam	135	243
Papendrecht	230	125
Zwijndrecht	221	166
Totaal	800	673

3.4. HUURDERS MET GELDZORGEN VROEG IN BEELD

Vanuit onze maatschappelijke zorgplicht willen we het leed van schulden en huisuitzettingen bij onze huurders voorkomen. Daarom zorgen we dat we betalingsachterstanden vroeg signaleren én ondernemen we daarop direct actie. Dit vraagt een goede samenwerking tussen onze medewerkers en de sociale wijkteams van de gemeenten. Samen kijken we per situatie wat de juiste interventie is om in te zetten. Medio 2025 hebben we de huurachterstand zien oplopen door de afrekeningen servicekosten 2024, waar veel huurders moesten bijbetalen. Voor het overgrote deel van de huurachterstand zijn inmiddels afspraken gemaakt over betaling of loopt het dossier bij de deurwaarder. Waar dit niet het geval is proberen we snel in contact te komen met huurders. De huurachterstand bij zittende huurders is in 2025 lager uitgekomen dan vorig jaar. Het aantal aanzeggingen tot ontruiming is fors toegekomen. Dit moeten we in het perspectief plaatsen, omdat de politie in 2024 flinke tijd gestaakt heeft, waardoor er geen uitzettingen konden plaatsvinden. We hebben in 2025 geen ontruiming op basis van huurachterstand gehad.

Tabel 3.3 Huurachterstand en (aangezegde) ontruiming

	% HUUR- ACHTERSTAND ZITZENDE HUURDER	ONTRUIMINGEN HUUR- ACHTERSTAND	AANTAL AANZEGGINGEN
Doel	1,00%	0	15-20
2025	1,22%	0	31
2024	1,43%	3	15



4. Waardevol vastgoed

Woonkracht10 heeft betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de verschillende te huisvesten groepen. In de basis moet het woningaanbod voldoen aan de wensen en behoeften van de huurders. In 2025 zijn we weer dichterbij ons doel uitgekomen om eind 2028 geen woningen meer met een E-, F- of G-label te hebben. Eind 2025 heeft 55% van onze woningen een groen energielabel (B of hoger).

4.1. EEN REALISTISCHE EN VOORSPELBARE ONDERHOUDS- EN INVESTERINGSBEGROTING

In 2025 zien we een enorme groei van onze uitgaven aan nieuwbouw en woningverbetering. Waar in 2023 we nog 30 miljoen investeerden, is dat in 2025 gegroeid naar bijna 70 miljoen euro. Dit jaar hebben we enorme stappen gezet in het verhogen van de realisatiegraad ten opzichte van de begroting lag deze op ruim 100% (2024: 70%).

Tabel 4.1. Kasstromen nieuwbouw, woningverbeteringen

x € 1.000	BEGROTING	REALISATIE	REALISATIE
Nieuwbouw huur	26.051	24.655	95%
Woningverbetering	39.921	44.288	111%
Totaal investeringen	65.972	68.943	106%

De kosten voor onderhoud zijn in 2025 fors toegenomen door een groei aan mutaties en bijkomende BKT-vervangingen.

Tabel 4.2. Onderhoudskosten - W&V

x € 1.000	2025	BEGROTING 2025	2024
Reparatieonderhoud	3.154	2.631	3.895
Mutatieonderhoud	4.095	3.305	4.923
Planmatig onderhoud	14.049	19.429	16.715
Contractonderhoud	4.553	3.227	3.527
BKT	6.905	6.418	8.676
Totale onderhoudskosten	32.755	35.010	37.737

4.2. STUREN OP EXPLOITATIE

Tactische Gebiedsoverleggen

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet in de positionering en structurering van de Tactische Gebiedsteams (TGT's). De TGT's zijn in de afgelopen periode door het MT in positie gebracht om op integrale wijze invulling te geven aan de opgave in onze gemeenten. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over werkwijze, agendering en opvolging, en voor alle drie de gebieden is een gezamenlijke jaarkalender vastgesteld.

In 2026 zetten de TGT's deze professionaliseringsslag voort en nemen zij nadrukkelijk eigenaarschap in hun herijkte rol. Door middel van periodieke terugkoppelingen leggen zij verantwoording af aan het MT over de voortgang binnen hun gebied.

Sociaal Interventieplan

In 2025 is de gestart met het opstellen van een Sociaal Interventieplan (SIP) Stellingmolen. Daarbij is specifiek ingezoomd op de wijze waarop de interventies in samenhang met het wijkteam worden afgestemd. We zoeken bewust naar een balans tussen een zo beperkt mogelijke inzet van capaciteit en een zo groot mogelijk maatschappelijk effect.

Deze aanpak vraagt om een nieuwe vorm van samenwerking: niet langer werken vanuit vooraf vastgelegde interventies, maar sturen op basis van gedeelde inzichten, actuele signalen en de daadwerkelijk beschikbare capaciteit. Dit betekent dat we kort op de bal zitten, periodiek monitoren of de gekozen koers het gewenste resultaat oplevert en – waar nodig – tijdig en gezamenlijk bijsturen. Ook onze externe partners, waaronder de gemeente, politie en zorgpartijen, worden hierin actief betrokken. Zo blijft het SIP een adaptief instrument dat meebeweegt met de dynamiek van de omgeving, in plaats van een statisch plan op papier.

4.3. PRESTATIES PER GEMEENTE

In 2025 zijn de volgende projecten (in totaal 1.598 woningen) opgeleverd en opgestart:

GEMEENTE	COMPLEX	AANTAL WONINGEN	SOORT PROJECT	STATUS
Alblasserdam	Wipmolen	11	nieuwbouw	in uitvoering
	248 Lekstraat e.o.	110	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	205 Vroegestraat	39	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	237 Beukenlaan	61	verduurzaming	opgeleverd in 2025
Papendrecht	Kraaihoek-zuid deel 1	93	nieuwbouw	opgeleverd in 2025
	Kraaihoek-zuid deel 2	44	nieuwbouw	in uitvoering
	124 G van Dalenstr.e.o.	105	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	125 Patrijsstraat	68	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	131 Sperwerstraat	105	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	123 Eilandstraat	4	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	017 Hoofdstraat/Dijkstraat	58	verduurzaming	in uitvoering
	020 Stellingmolen	124	verduurzaming	in uitvoering
	036 Markt	82	verduurzaming+aardgasloos	opgeleverd in 2025
	039 Staringlaan	96	verduurzaming+aardgasloos	opgeleverd in 2025
	035 Badhuisstraat	41	verduurzaming+aardgasloos	in uitvoering
Zwijndrecht	Indische Buurt	100	nieuwbouw	in uitvoering
	435 De Lus	112	verduurzaming	in uitvoering
	403B Burg.Doorndplein	3	verduurzaming	opgeleverd in 2025
	424 Vlaamsestraat blok 6-7	118	verduurzaming+aardgasloos	opgeleverd in 2025
	424 Vlaamsestraat blok 1-5	224	verduurzaming+aardgasloos	in uitvoering
Totaal aantal woningen		1.598		



Bidragen aan lokaal en regionaal woon(zorg)beleid

In 2025 is in de drie gemeenten gewerkt aan nieuwe prestatie-afspraken voor de periode 2026/2027. Zowel in Papendrecht als in Alblasserdam heeft dit in december 2025 geleid tot ondertekende afspraken, uiteraard samen met de CombiRaad. In beide gemeenten zijn voor het eerst ook een welzijnspartij en twee zorgpartijen aangehaakt, voor de afspraken over het sociaal domein. Het traject in Zwijndrecht heeft iets meer tijd geverg'd; uiteindelijk tekenen we daar in het eerste kwartaal van 2026. De gezamenlijke gemeenten in de Drechtsteden hebben samen met de corporaties gewerkt aan een nieuw regionaal woonbeleid. In 2025 is een Koersnotitie Wonen en Volkshuisvesting Drechtsteden vastgesteld, begin 2026 wordt deze uitgewerkt in een afsprakenkader. Het gaat hierbij vooral om een beter afgestemde nieuwbouwprogrammering en om een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio. Hiermee wordt vooruitgelopen op de wet Versterking regie volkshuisvesting, die naar verwachting halverwege 2026 van kracht wordt.

4.4. PORTEFEUILLE- EN DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

Vanuit de vastgestelde portefeuille- en duurzaamheidsstrategie hebben we onze wensportefeuille bepaald. Daarmee bepalen we welke richting we op willen met onze woningen in de toekomst. De beloftes vanuit de herijkte Nationale Prestatieafspraken 2024 zijn daarin verwerkt.

- We willen 82% van onze woningvoorraad betaalbaar houden voor onze doelgroep.
 - We werken de EFG-labels voor de gestelde termijn, dus voor 2029, weg. Dat doen we via gebiedsontwikkeling (sloop – nieuwbouw) of renovatie.
 - Bij renovatie knappen we de woningen op naar minimaal label B. Dat is nodig om ze, op termijn, aan te kunnen sluiten op het warmtenet en daarmee gasloos te krijgen.
- Hieronder tonen we de in 2025 gemaakte voorgang ten opzichte van onze wensportefeuille.

Tabel 4.3. Overzicht vastgoed Woonkracht10 per gemeente en kenmerk

Sturingsindicatoren	WAAR WE NU STAAN	WAAR WE STONDEN	WAAR WE NAARTOE WILLEN
	Voorraad 31-12-2025	Voorraad 31-12-2024	Wensporte- feuille 2037
Werkgebied en omvang			
Alblasserdam	2.713	2.711	3.000
Papendrecht	4.077	3.986	4.400
Zwijndrecht	3.672	3.721	3.900
Bouwperiode			
T/m 1999	9.507	9.553	8.701
Vanaf 2000	955	865	2.599
Energielabel			
Label A of B	5.797	5.181	11.300
Vanaf label C	4.665	5.237	-
Aardgasloos			
Alternatief voor aardgas	950	561	5.650
Aangesloten op aardgas	9.512	9.857	5.650
Betaalbaarheid Alblasserdam			
Betaalbaar (t/m 663)	2.224	2.222	2.460
Duur binnen DAEB	440	440	390
Niet-DAEB	49	49	150
Betaalbaarheid Papendrecht			
Betaalbaar (t/m 663)	3.320	3.241	3.608
Duur binnen DAEB	726	713	572
Niet-DAEB	31	32	220
Betaalbaarheid Zwijndrecht			
Betaalbaar (t/m 663)	3.085	3.142	3.198
Duur binnen DAEB	571	562	507
Niet-DAEB	16	17	195

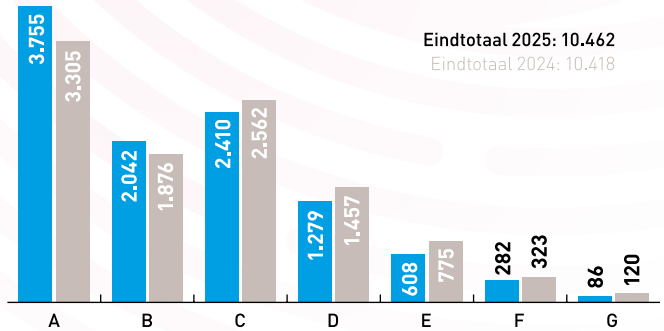
Twee aspecten hiervan lichten we hieronder nader uit, als onderdeel van ons maatschappelijk presteren.



EFG-labels

Woonkracht10 geeft hoge prioriteit aan de doelstelling om uiterlijk in 2029 geen woningen meer te verhuren met een EFG-energielabel. Op 1 januari 2025 hadden we 1.218 EFG-labels (we gaan uit van afgemelde labels). In 2025 is dit aantal met 242 woningen gedaald naar 976 woningen met een EFG-label. Dit is vooral het effect van het vernieuwen van het label, hetgeen nodig is omdat labels na 10 jaar verlopen. Daarnaast zijn er twee verduurzamingsprojecten uitgevoerd (Lekstraat en Vroegestraat) waar na afloop ook het energielabel is aangepast. Verder zijn er in 2025 ook verbeterprojecten uitgevoerd waar de herlabelling nog niet is doorgevoerd (dit is wel opgepakt begin 2026). Daarnaast geldt voor vier complexen (Boerenpad, Meidoornpad, deel Dijkstraat en Koninginneweg) dat (in 2024) een sloopbesluit is genomen. Door deze verbeterprojecten en sloopbesluiten ligt het aantal EFG-labels begin 2026 op 701 woningen.

Grafiek 4.4. Ontwikkeling energielabels 2024-2025





Waardevol vastgoed

Aardgasloos

Landelijk is de ambitie vastgelegd dat in 2050 woningen geen gebruik meer maken van aardgas. Woonkracht10 levert hieraan haar bijdrage door het aansluiten van bestaande woningen op een warmtenet én door het realiseren van aardgasloze nieuwbouw.

Het aantal aardgasloze woningen was begin 2025 op 561. Dit is 5,4% van onze voorraad. In 2025 zijn 296 woningen aardgasloos gemaakt (complexen Markt en Staringlaan in Papendrecht en twee blokken van Vlaamsestraat in Zwijndrecht). Daarnaast leverden we in Kraaihoek-zuid 93 nieuwe aardgasloze woningen op. Hierdoor ligt het aantal aardgasloze woningen op 950 per 31 december 2025; dit is 9,1% van onze voorraad.

SeniorPlus

Vergrijzing is een landelijke trend. Een van de manieren waarop Woonkracht10 hier op inspeelt is het zodanig geschikt maken van een deel van haar bestaande woningvoorraad zodat ouderen langer en prettiger zelfstandig kunnen blijven wonen. Hiervoor heeft Woonkracht10 het woonproduct SeniorPlus ontwikkeld. Dit bestaat uit drie onderdelen:

- Het woongebouw voldoet aan de Aedes-beslisboom voor woningaanpassingen: rollator gebonden.
- Woningen in deze gebouwen worden vraag gestuurd (op verzoek van de huurder) geschikt gemaakt, gericht op het prettiger langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Hiervoor is een keuzepakket samengesteld met 14 verschillende aanpassingen.
- Het verbeteren van de sociale infrastructuur, gericht op structurele ontmoeting en verbinding.

Uiteindelijk zijn 30 complexen (1.765 woningen) in ons bezit voor SeniorPlus aangewezen. Dit is ruim boven de oorspronkelijke doelstelling van 1.500 SeniorPlus-woningen. Het programma loopt sinds 2021. De laatste 2 gebouwen in Alblasserdam worden in 2026 aangepast.

Bij een zevental complexen is nog geen adequate scootmobielstalling aanwezig. We werken aan een oplossing hiervoor en een aantal 'indoor'-stallingen zijn reeds in bestelling. De vraag gestuurde woningaanpassing is nagenoeg volledig uitgerold. In 2025 zijn 434 aanvragen voor een woningaanpassing ingediend. In het kader van het verbeteren van de sociale infrastructuur is gestart met de omvorming van een SeniorPlus-complex in een thuisplusflat. Samen met zorgaanbieder Aafje, de gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 wordt in de Eemstein/Zonnestein gewerkt aan prettig zelfstandig wonen met activiteiten, zorg en ondersteuning in de buurt.

Met een vast (zorg)team wordt niet alleen op zorg ingezet, maar ook op het bevorderen van de inzet van eigen kracht van de bewoner en van de bewoners samen.

4.5. WAARDERING VAN ONS BEZIT

Het vastgoed wordt in de jaarrekening gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De stijging van de marktwaarde over 2024 is doorgezet in 2025. Dit kan worden verklaard door de overspannen woningmarkt in combinatie met het doorwerken van de loonstijging en de verdere daling van de hypotheekrente. De marktwaarde van ons bezit bedraagt eind 2025 € 1.970 mln. (2024: € 1.813 mln.). We willen benadrukken dat deze waardering geen enkele invloed heeft op de kasstromen van Woonkracht10, maar alleen van belang is voor de vermogensbepaling. Door de waardering tegen marktwaarde kan het resultaat van jaar tot jaar fors fluctueren.

Op basis van marktwaarde bedraagt het eigen vermogen eind 2025 € 1.633 mln. (2024: € 1.527 mln.). Daarmee is de solvabiliteit, oftewel de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, per eind 2025 78,0% (2024: 78,5%). Het nu gepresenteerde eigen vermogen van de TI is feitelijk te hoog, omdat de waardering van ons verhuurde vastgoed is gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat een woning bij mutatie wordt verkocht, dan wel opnieuw wordt verhuurd tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn er standaardnormen voor onderhouds- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven. Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt sinds 2018 voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoedbezit is opgenomen om inzicht te geven in de verdien capaciteit van het bezit vanuit volkshuisvestelijk perspectief. De beleidswaarde wordt vastgesteld op basis van de eigen beleidsuitgangspunten van Woonkracht10 en vormt een belangrijk intern sturingsinstrument voor portefeuillebeheer, investeringsafwegingen en financiële continuïteit.

De beleidswaarde 2025 is € 1.049 mln. (2024: € 992 mln.). Naar aanleiding van landelijke evaluaties en het in 2022 uitgevoerde onderzoek naar het gebruik van de beleidswaarde is vastgesteld dat de eerdere afleiding vanuit de marktwaarde onvoldoende aansloot bij de praktijk van vastgoedsturing. Met ingang van boekjaar 2024 is de beleidswaarde daarom niet langer afgeleid van



Gerenoveerde en verduurzaamde woningen aan de Vroegestraat in Alblasserdam.

de modelmatige marktwaarde, maar zelfstandig bepaald op basis van corporatiespecifieke exploitatie-uitgangspunten. Hierbij wordt uitgegaan van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar (Beleidswaarde 2.0).

De beleidswaarde sluit aan bij het waardebegrip zoals gehanteerd binnen het WSW-toezichtkader en vormt daarmee een belangrijke indicator voor de financiële positie en leenruimte van de corporatie. Binnen de organisatie wordt de beleidswaarde primair gebruikt als strategisch kader voor portefeuilleontwikkeling en investeringsbesluiten (initiatief-, start- en investeringsbesluiten), in samenhang met kasstromen, onderhoudsopgaven en maatschappelijke prestaties.

De marktwaarde blijft afzonderlijk beschikbaar voor externe verantwoording en toetsing van financiële kengetallen zoals de Loan-to-Value (LTV). De beleidswaarde en marktwaarde dienen daarmee verschillende doelen: waar de marktwaarde inzicht geeft in de economische waarde van het bezit, biedt de beleidswaarde inzicht in de langjarige volkshuisvestelijke exploitatie en betaalbaarheid.

Centralisatie marktwaardebepaling

Met ingang van boekjaar 2026 wordt de marktwaarde van het vastgoed centraal bepaald conform de landelijke systematiek. De corporatie neemt deze centraal vastgestelde marktwaarde integraal over voor externe verslaglegging en financiële kengetallen. Deze wijziging heeft geen invloed op de totstandkoming van de beleidswaarde, aangezien deze sinds boekjaar 2024 zelfstandig wordt bepaald op basis van corporatie specifieke exploitatie-uitgangspunten. De beleidswaarde blijft daarmee ongewijzigd functioneren als intern sturingsinstrument voor portefeuilleontwikkeling en investeringsbesluitvorming.



5. Duurzame bedrijfsvoering

Om maximaal van betekenis te zijn voor klanten, nu en in de toekomst, zoekt Woonkracht10 de balans tussen ambities enerzijds en financiële mogelijkheden anderzijds. Het Vliegplan is hiervoor het instrument. Dit Vliegplan maakt Woonkracht10 voorspelbaar en betrouwbaar en zorgt ervoor dat continu kan worden bijgestuurd, in nauw overleg met belangrijke belanghebbenden, zoals de CombiRaad en de gemeenten. Verder streeft Woonkracht10 naar een duurzame bedrijfsvoering: doelmatig en efficiënt, met de inzet van ICT als strategisch instrument en processen die steeds meer 'in control' komen. Ook op dat vlak zijn in 2025 verdere stappen gezet.

5.1. BASIS OP ORDE EN CONTINU VERBETEREN

Om goed voorspelbaar en 'in control' te zijn leggen we onze belangrijkste processen vast, inclusief een controleplan en een vastgestelde set aan sturingsindicatoren. Daarmee kunnen we onze dienstverlening en resultaten waarborgen en tijdig bijsturen als dat nodig is. In 2025 stelden we een drietal (herijkte) processen (opnieuw) vast en legden we de basis voor een aantal processen die in 2026 worden afgerond. Twee daarvan zijn hele omvangrijke en belangrijke processen te weten: 'realiseren investeringen' en 'sloop-nieuwbouw'.

Door de processen (opnieuw) vast te stellen krijgen we inzicht in waar processen goed lopen en waar verbeteringen nodig of noodzakelijk zijn. Met verbetersteams werken we gestructureerd aan de verdere verbeteringen van de processen. Hierbij zoeken we ook steeds meer de mogelijkheden van de systemen op en faseren we onnodig handwerk of omwegen uit. Omdat we hebben gemerkt dat het samenwerken in de keten (over afdelingen heen) en echt tijd maken voor de verbeterloop voor verbetering vatbaar is namen we eind 2025 een aanloop om te komen tot een 'visie op werken aan kwaliteit'. In 2026 gaan we hierop verder met als doel nog beter in samenwerking efficiënt en effectief te werken.

5.2. STEEDS BETER DIGITAAL ONDERSTEUND

Digitaal samenwerken

Woonkracht10 zet ICT in om de bedrijfsprocessen te ondersteunen en beleids- en sturingsinformatie te genereren. Ook helpt ICT bij het verbeteren van processen en bij ondersteuning van het (samen)werken op afstand. Om makkelijker digitaal te kunnen samenwerken, hebben we in 2023 de overstap gemaakt naar werken in de cloud. De vervolgstap is het eenduidig (samen)werken in deze digitale omgeving en afscheid nemen van de oude omgeving. In 2025 hebben we hiervoor het project Digitaal Samenwerken gedraaid. Daarbij zijn de afdelingen gemigreerd naar Teams (Sharepoint), zijn medewerkers getraind en zijn werkafspraken gemaakt. In 2026 moet nog één team

de migratie afronden en nemen we nog een half jaar de tijd om elk team verder te ondersteunen bij deze (gedrags)verandering. Tot slot hebben we ook ons intranet compleet vernieuwd en eind 2025 gelanceerd. Hiermee zijn we naar de toekomst in staat om sneller en effectiever digitaal te kunnen samenwerken.

Duurzaam veilig ICT-gebruik blijft van belang

De ontwikkelingen op het gebied van digitalisering volgen elkaar in rap tempo op. Dat brengt kansen maar ook risico's met zich mee. Dit vraagt om voortdurende aandacht voor informatiebeveiliging en privacy (AVG-beleid). Daarom ontwikkelden we in 2025 een instrument om met bestuur en RvC het overzicht te houden en de juiste keuzes te kunnen maken. We toetsen de informatiebeveiliging periodiek aan de hand van ons informatiebeveiligingsbeleid gebaseerd op de BIC4.0 (Baseline Informatiebeveiliging Woningcorporaties). We stelden een informatievisie vast die kaders geeft om projectvoorstellen/-initiatieven aan te toetsen. Tot slot stelden we begin 2025 beleid en spelregels voor het werken met AI vast en voegden deze toe aan ons 'veilig werken' document wat beschikbaar is op intranet.

Naast de nodige organisatorische en technische maatregelen, gaat informatiebeveiliging ook over de menselijke kant, zoals houding en gedrag van collega's. Hiervoor werken we met een bewustzijns campagne waarbij medewerkers periodiek op een speelse manier worden getraind, waarmee er continu aandacht voor informatiebeveiliging is.



Claudia Wagemakers, teammanager Service Center van Woonkracht10.

5.3. Vliegplandialogen in balans

Woonkracht10 hanteert al geruime tijd het Vliegplan. Het stelt ons in staat om met onze stakeholders in dialoog bewuste keuzes te maken om onze volkshuisvestelijke ambities en onze financiële mogelijkheden in balans te houden. Dit doen we elk jaar in aanloop naar de nieuwe begrotingsronde of vaker indien nodig.

In 2024 hebben we met onze stakeholders een ambitieuze, gedragen én realistische meerjarenbegroting 2025-2029 vastgesteld. In 2025 zien we dat we dit ook waarmaken met een hoge realisatiegraad. De in 2025 opgestelde meerjarenbegroting 2026-2030 borduurt daarop voort waarbij opnieuw kritisch is gekeken naar de haalbaarheid van de investeringsproductie. We maken daardoor bewuste keuzes in investeringsplannen door kritisch te kijken naar haalbaarheid van planvorming en projecten. Ook hebben we in dialoog een aantal extra woningen (ca. 20) voor woonwagenvoerders toegevoegd aan het programma om ook die doelgroep te kunnen huisvesten. Tot slot hebben we ruimte opgenomen voor extra nieuwbouw (circa 100 woningen). Dit vanuit de verwachting dat gemeenten vanuit wetgeving meer moeten gaan sturen op minimaal 30% sociale voorraad en dit ook aan ontwikkelaars vragen. We blijven ons in eerste instantie voornamelijk concentreren op instandhouding, verduurzaming en sloop/nieuwbouw met verdichting. Daarmee zijn we wederom gekomen tot een realistische begroting waarin we vol blijven inzetten op het uitfasen van EFG-labels en het vernieuwen van ons bezit. Waarbij we dit ook zoveel mogelijk in dit tempo willen waarmaken. We streven dus naar het vasthouden van de in 2025 gerealiseerde hoge realisatiegraad. We zien dat we hiermee de grenzen van wat financieel kan opzoeken. Uit de slecht weer scenario's blijkt dat (met name) bij (verder) stijgende rente en/of verder ingrijpen in het huurbeleid we andere keuzes zullen moeten gaan maken, uiteraard in dialoog met onze belanghebbenden. De huurbevriezing die in de Voorjaarsnota (april 2025) werd aangekondigd toonde dit eens te meer aan, gelukkig is deze uiteindelijk niet doorgeslagen want dat had een fors beslag gelegd op onze investeringsplannen voor de toekomst.

Duidelijk is dan ook dat de opgave van Woonkracht10 adequate monitoring en voorspelbaarheid nodig heeft. Zeker in een periode waarin we fors investeren en de economische en politieke onzekerheid groot blijft, vraagt dit continue alertheid. Daarom ontwikkelen we het vliegplan en de dialogen daarover met onze stakeholders verder door. Ook in 2026 blijven we in gesprek met onze stakeholders.



Duurzame bedrijfsvoering



Davie Pol, vakman bij Woonkracht10.

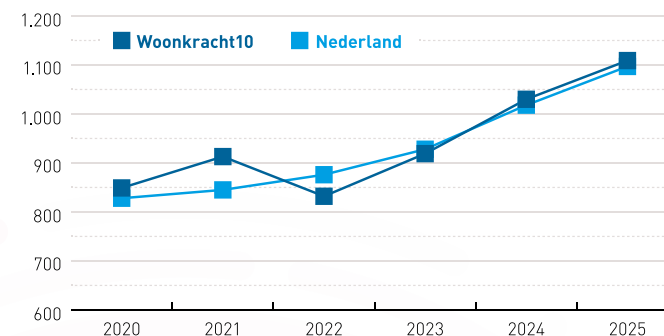
Woningcorporatie en solidariteit

In de Governancecode van Aedes en VTW is een bepaling opgenomen dat corporaties – lokaal en vervolgens regionaal een financieel beroep op elkaar kunnen doen, als de maatschappelijke doelen – waaronder het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen – in het gedrang komen. In 2022 hebben de corporaties in Aedesverband collectief ingestemd met belangrijke uitgangspunten en principes voor solidariteit. In het najaar 2024 is een verenigingsbesluit genomen binnen Aedes over de werkwijze waarlangs die solidariteit tussen woningcorporaties gestalte moet krijgen.

De druk op volkshuisvestelijk presteren is groot. Iedere corporatie en dus ook Woonkracht10, draagt de verantwoordelijkheid met de eigen prestaties en benutting van vermogen, de Nationale Prestatieafspraken zo dicht als mogelijk te benaderen. Met als voorwaarde dat dit past in het eigen duurzame prestatieproces. Ook vanuit het Woondeal-overleg en de lokale bouwtafels wordt de druk opgevoerd om nieuwbouwafspraken te realiseren. Of we elkaar daarin als corporatie nodig hebben, derhalve een beroep doen op het solidariteitsprincipe zoals is afgesproken is nu nog niet bekend. Binnen het Zuid-Holland Zuid verband hebben de corporaties in 2024 voor de eerste maal investeringsvolumes en financiële posities (voor 15 jaar) gedeeld. Het afgelopen jaar is gebruikt om de gezamenlijke opgaven, eenduidig, te verzamelen en te kunnen toetsen aan de NPA en de (nog te tekenen) regionale Woondeal. Het voornemen van de woningcorporaties is om in 2026 elkaar meer inzicht te geven op elkaars investeringsbegrotingen en fairshare-aandeel op de NPA en ieders positie in het Duurzame Prestatiemodel (met onderliggende parameters).

Beheersing bedrijfslasten

In 2025 behaalden we in de Aedes-benchmark over het boekjaar 2024 een B-score op bedrijfslasten; een jaar eerder was dat ook een B-score. Wel stegen de beïnvloedbare bedrijfslasten naar €1.109 per vhe in lijn met de stijgende trend in de gehele sector (€1.097 per vhe). Met name als gevolg van hogere personeelskosten (CAO-stijging) en stijgende ICT-kosten. Deze stijging in lasten hadden we voorzien; het is een gevolg van de grotere ambities voortkomend uit de Nationale Prestatieafspraken en de toenemende digitalisering. Ons doel blijft continue doelmatigheid in bedrijfslasten.



5.4. RISICOMANAGEMENT

Het risicomanagement is een primaire verantwoordelijkheid van het lijnmanagement en integraal ingebed in de bedrijfsvoering. De basis hiervoor ligt vast in ons risicomanagementbeleid met daarin de uitgangspunten, risicomanagementcyclus, organisatie-inrichting, risicobereidheid en gewenste cultuur. We werken zoveel mogelijk volgens de principes van het 'three lines model'. Het lijnmanagement (eerste lijn) is verantwoordelijk voor beheersing van de dagelijkse procesrisico's en controleert de naleving van de beheersmaatregelen. De businesscontrollers (tweede lijn) ondersteunen en adviseren de lijnmanagers en gaan na of zij aantoonbaar hun verantwoordelijkheden nemen. De concerncontroller (derde lijn) overziet en beoordeelt het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en adviseert over mogelijke verbeteringen. De concerncontroller ondersteunt het verbeterproces met de activiteiten in het vastgestelde jaarplan concerncontrol.

Status interne beheersing

Het afgelopen jaar is weer de nodige voortgang geboekt in het verbeteren van de interne beheersing. Het vaststellen van de kernprocessen vordert steeds meer met nu ook centrale toegang via Sensus en er zijn verbetertrajecten uitgevoerd op dagelijks onderhoud, verhuisproces, planmatig onderhoud, realiseren investeringen en sloop/nieuwbouw. Het blijft wel noodzakelijk om de stijgende lijn door te blijven trekken. Er zijn namelijk nog voldoende verbeterpunten en de duurzame procesborging, bijvoorbeeld voor de processen realiseren investeringen en sloop/nieuwbouw, moet in 2026 nog (verder) verankerd worden. Vanuit de afgelopen jaar uitgevoerde interne controles blijken onder andere aandachtspunten ten aanzien van de vastleggingen van risico's, aantoonbaarheid van beheersmaatregelen, kwaliteit van analyses en ook de samenwerking in de keten.

Herijking risicokaart

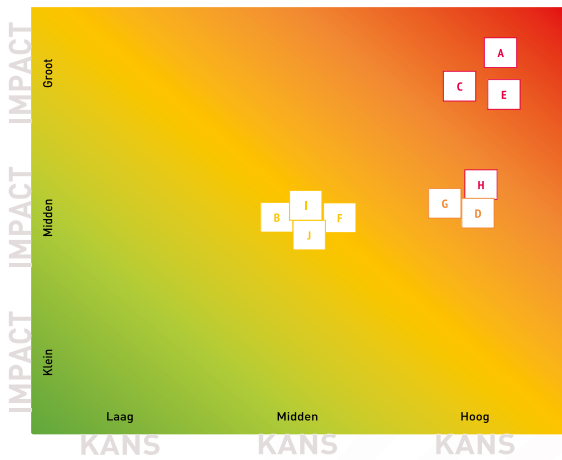
Zoals elk jaar herijkten we ook in 2025 de toprisico's op basis van de strategische koers. Onze aanpak hiervan kenmerkt zich in het kort door het sturen op wendbaarheid, (financiële en mentale) weerbaarheid en op executiekracht (op basis van gerichte keuzes). Voor wat betreft de inschatting van de kans en impact hanteren we een 3-puntschaal. Niet alle risico's zijn financieel gedreven, zo kijken we ook naar de mogelijke klant en reputatie impact van een risico waarbij de hoogste score vervolgens voor de classificatie wordt gehanteerd. Verder zetten we de risico's af tegen de risicobereidheid, waarop we de beheersmaatregelen mede bepalen. De status van de risico's en de beheersingsacties worden periodiek gemonitord met de risico-eigenaar en verantwoord in de kwartaalrapportages. In vergelijking met vorig jaar zijn de bestaande risico-inschattingen heroverwogen en is één risico vervallen. Het vervallen strategische toprisico betreft: 'het veiligheidsmanagement is onvoldoende geborgd'. De reden hiervoor is dat dit risico verder gemitigeerd is door het in 2025 ontwikkelde beveiligingsbeleid en bijbehorende (aanvullende) beheersmaatregelen.

Alle risico's en (geplande) maatregelen overziend, denken wij over voldoende mogelijkheden te beschikken om tijdig te kunnen bijsturen. De restrisico's worden daarom voldoende beheersbaar geacht en passen bij de risicobereidheid (gematigd offensief) in het financieel beleid.



De Zorgzame Buurt in Papendrecht.

Strategische risicokaart (de toprisico's ná beheersmaatregel)



EXTERNE RISICO'S		
A	HG	De invloed van de politiek op onze financiële positie en (beleids)ruimte
B	MM	De invloed van klimaatveranderingen (zoals orkanen, natheid en hittestress) op ons vastgoed
HART VOOR DE KLANT		
C	HG	Krapte op de woningmarkt: lagere slaagkansen voor kwetsbare woningzoekenden
D	HM	Huurders komen financieel in problemen door de hoge prijsstijgingen met als gevolg stijgende huurschulden, sociale onrust, energie-armoede, toenemende polarisatie en gezondheidsrisico's
VEERKRACHTIGE BUURTEN		
E	HG	Stapelning van opgaven komt samen in wijken waar de meest kwetsbaren mensen wonen en dat heeft negatieve invloed op de woonbeleving en de leefbaarheid
WAARDEVOL VASTGOED		
F	MM	Realisatie van de investeringsopgave (verduurzaming, energietransitie, verbetering) blijft achter, is te duur en/ of onvoldoende voorspelbaar
G	HM	Stagnering in gebiedsontwikkelingen (m.n. nieuwbouwproductie) bijv. vanwege complexiteit, samenwerking en financiën
DUURZAME BEDRIJFSVOERING		
H	HM	Druk op het duurzaam prestatie-model a.g.v. stapeling van de opgaven (NPA) i.c.m. economische ontwikkelingen en onzekerheden t.a.v. de financiële ruimte
I	MM	Onvoldoende innovatieve ICT en/of (AI en data)beheersing op het gebied van kwaliteit en beveiliging
WENDBARE ORGANISATIE		
J	MM	Onvoldoende wendbaarheid, capaciteit en/of kwaliteit om onze ambities waar te kunnen maken zoals op het gebied van de toenemende maatschappelijke problemen en polarisatie

Cultuur, gedrag, fraude en integriteit

Om het risico op fraude te beheersen zijn 'tone at the top', cultuur, gedrag en aandacht voor eerlijk handelen belangrijk. Naast deze 'soft controls' gebruiken wij in onze operationele processen diverse beheersmaatregelen om fraude te voorkomen. Het totaal van deze fraudepreventieve beheersmaatregelen noemen we de frauderisicoanalyse en is onderdeel van ons risicomangement. Jaarlijks stelt de RvC deze risicoanalyse vast. De belangrijkste risico's die we zien zijn de kans op onregelmatigheden bij betalingen, in- en verkoop en woningtoewijzingen, het ingrijpen van het management op de eigen interne regels en (ICT)toegang. Deze risico's beheersen we met ingerichte functiescheidingen, procedures en via interne controles. Met het three lines model stellen we periodiek vast of de beheersmaatregelen worden nageleefd. De (onafhankelijke) concerncontroller heeft ook een reviewrol bij de begroting en jaarverslaggeving. Daarnaast is tegenkracht georganiseerd: het collegiale tweehoofdig bestuur neemt besluiten en houdt daarbij rekening met advies van het MT en de concerncontroller. Ook de RvC wordt, binnen de geldende kaders, betrokken bij besluiten.

Verder heeft Woonkracht10 een gedrags- en integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Medewerkers kunnen eventuele ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden melden bij interne en externe vertrouwenspersonen. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over waar en wanneer zich ongewenste zaken kunnen voordoen, hoe we daarop moeten reageren en hoe we ongewenste zaken kunnen voorkomen. Door de sturingsprincipes in te voeren en met de input die we krijgen uit de medewerkerstevredenheidsonderzoeken verbeteren we onze (werk) cultuur en krijgen we inzicht in waar vervolgstappen nodig zijn. In 2024 zijn er geen fraudes geconstateerd bij Woonkracht10.

 Duurzame bedrijfsvoering

5.5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Woonkracht10 is financieel gezond en dat willen we ook blijven. Ondertussen staan we voor grote opgaven: druk op de woningmarkt, de energietransitie en verbetering van onze woningen in relatie tot een toenemende druk op onze dagelijkse inkomsten en uitgaven. We investeren fors in sloop/nieuwbouw, verbetering, verduurzaming en het gasloos maken van een deel van onze woningen, waarbij we in de toekomst tegen de grenzen van onze financiële ratio's schuren. Door de aanhoudende druk op onze operationele kasstroom financieren we de investeringen voor een groot deel met leningen. Onze leningenportefeuille loopt op van € 286 miljoen in 2025 naar 631 miljoen in 2029. Een verdere snelle groei van schulden is op de lange termijn niet houdbaar. Daarom zullen we in de komende jaren keuzes moeten blijven maken in onze ambities om op de lange termijn continuïteit te waarborgen. Ons Vliegplan helpt ons om hier tijdig en transparant de juiste afwegingen in te kunnen maken. Daarbij maken we een meerjarenbegroting waarbij we vijftien jaar vooruitkijken om risico's tijdig te kunnen signaleren.

Resultaat, financiering en kasstromen

Tabel 5.1. Kasstroom en resultaat

	REALISATIE	BEGROTING	REALISATIE	MEERJARENBEGROTING 2026-2030				
	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.922	15.316	20.816	19.746	14.047	13.953	16.682	12.721
Kasstroom uit (des)investeringen	-50.635	-64.325	-59.841	-81.718	-95.980	-77.384	-78.460	-81.920
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	33.108	45.350	39.462	61.261	79.160	63.431	61.778	69.200
Totale kasstroom	-1.604	-3.659	437	-711	-2.773	0	0	1
Operationeel resultaat	19.246	13.433	22.065	17.034	14.012	14.328	18.414	12.940
Resultaat vastgoedwaardering	77.707	7.041	81.456	-30.820	19.345	-12.601	27.793	47.256
Totaal jaarresultaat	96.953	20.474	103.521	-13.786	33.357	1.727	46.207	60.196

De hoogte van de operationele kasstroom is belangrijk omdat we daarmee het onrendabele deel van onze investeringen financieren. In de huidige meerjarenbegroting weten door bijsturing de operationele kasstroom op peil te houden in de komende periode. Wel zien we door stijgende rente en hogere onderhoudsuitgaven dat de operationele kasstroom ten opzichte van de vorige 5-jaars begroting achteruitgaat. In 2025 hebben we een hogere operationele kasstroom gerealiseerd dan begroot.

Het jaarresultaat hebben we gesplitst in het operationeel resultaat en het resultaat vastgoedwaardering. Deze laatste bevat de niet gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaarde) en de onrendabele toppen (verwachte verliezen op de genomen investeringsbesluiten). Het jaarresultaat wordt dan ook in belangrijke mate bepaald door de ontwikkeling van de marktwaarde. Gecorrigeerd voor de verwachte marktwaarde-ontwikkeling ontwikkelt het (operationeel) resultaat zich stabiel en positiever.



Circulaire renovatie aan het Burgemeester Doornplein in Zwijndrecht.



Ratio's

Financiële continuïteit is voor Woonkracht10 een belangrijk uitgangspunt. We stellen onze financiële gezondheid voorop om zo onze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven uitoefenen. We opereren binnen de vastgestelde financiële kaders en leggen intern en extern verantwoording af over onze financiële prestaties. Naast de financiële kaders hebben we ook onze volkshuisvestelijke prioriteiten vastgelegd in ons financieel beleid. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Woningfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de financiële continuïteit van Woonkracht10 op basis van onderstaande vijf financiële ratio's. Woonkracht10 hanteert intern strengere normen als een soort 'remweg' om tijdig bij te kunnen sturen bij onvoorziene omstandigheden. In 2025 zijn is het financieel beleid herijkt. Doel is het bewaken van de maximale volkshuisvestelijke waarde met behoud van de financiële continuïteit van Woonkracht10 op de (middel- en) lange termijn. In 2024 is het waardebegrip beleidswaarde herijkt, waardoor de externe normering van de loan to value en solvabiliteit door Aw en WSW zijn aangepast. De interne normen die Woonkracht10 hanteert voor loan to value en solvabiliteit zijn in het nieuwe financiële beleid hierop aangepast.



Activiteiten in de Zorgzame Buurt in Papendrecht.

Tabel 5.2. Ratio's

	NORM		REALISATIE		MEERJARENBEGROTING 2025-2029 (PROGNOSE)				
	EXTERN	INTERN	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage ratio	>1,4	>1,6	4,99	5,70	3,97	2,54	2,15	2,12	1,73
Loan to value (beleidswaarde*)	<70%	<65%	25,2%	27,5%	32,4%	37,2%	40,3%	42,6%	44,4%
Solvabiliteit (beleidswaarde*)	>30%	>35%	62,8%	60,6%	57,5%	55,3%	52,3%	51,3%	50,1%
Dekkingsratio (t.o.v. marktwaarde)	<70%	-	14,2%	13,7%	16,3%	19,6%	21,9%	23,6%	25,3%
Onderpandratio	<70%	-	14,2%	13,7%	16,3%	19,5%	21,8%	23,1%	24,6%

De ratio's laten zien dat Woonkracht10 de komende jaren zowel aan de interne als aan de externe normen voldoet. Wel is te zien dat de diverse ratio's een beweging maken in de richting van de normen. Dat komt enerzijds door de fors toegenomen ambities, anderzijds is het macro-economische klimaat verslechterd (hoge inflatie, bouwkosten, stijgende rente). Om de hardheid van de toekomstige ontwikkelingen te iken, zijn bij de meerjarenbegroting 2026-2030 scenario-analyses uitgevoerd. Op basis van het meest ongunstig geformuleerde scenario (worst-case scenario) komt naar voren dat we in 2028 onder de interne Interest Coverage Ratio-norm zakken. De solvabiliteit en de loan to value blijven gedurende die periode ruim binnen de gestelde normen. Ook de sensitiviteitsanalyses die zijn uitgevoerd als onderdeel van deze jaarrekening geven hetzelfde beeld aan. Gezien de gezonde financiële uitgangspositie van Woonkracht10 is er nog voldoende ruimte om tijdig bij te sturen indien nodig.

Toekomstverwachting

Een gedeelde visie binnen de woningcorporatiesector is dat het duurzame bedrijfsmodel van de woningcorporatie onder grote druk staat. Ook de onlangs herijkte Nationale Prestatieafspraken (NPA) laten een fors tekort op sectorniveau zien. De operationele kasstroom droogt op door toenemende inflatie en de grote druk op huurmatiging vanuit betaalbaarheid. Gecombineerd met een

gestegen rentel(verwachting) en hogere onderhoudsuitgaven neemt het tekort verder toe. De forse (sloop)nieuwbouw- en renovatieopgave moet daarom voor een groot deel met leningen gefinancierd worden. Hierdoor nemen de rentelasten snel toe. Door de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) zijn de rentelasten voor een steeds groter deel fiscaal niet aftrekbaar, waardoor de belastingdruk toeneemt. Vooralsnog wenst de politiek hierop niet te bewegen. Woonkracht10 gebruikt het 'Vliegplan' om samen met stakeholders te sturen in de ambities en uitdagingen. De meerjarenbegroting 2026-2030 gaat uit van een ambitieus en realistisch investeringsprogramma. Daarmee halen we onze fair share vanuit de NPA niet.

De vraag blijft of het realiseren van onze ambities mogelijk blijft in de huidige onstuimige economische omgeving met stijgende kosten, onzekere rente, krapte op de arbeidsmarkt, gematigde huurontwikkeling en mondiale onzekerheid. Op basis van de huidige inzichten is dat mogelijk, echter als economische parameters verder verslechteren, zal dat leiden tot het temporiseren van investeringen. Voor de middellange termijn zien we nu al dat keuzes maken nodig is. Die keuzes maken we niet alleen met elkaar. We blijven met onze belanghebbenden inzetten op maximaal volkshuisvestelijk presteren nu én in de toekomst. Daarvoor is behoud van een gezonde financiële positie een voorwaarde.

6. Governance

Als maatschappelijke onderneming met veel belanghebbenden vindt Woonkracht10 een zorgvuldige en transparante verantwoording belangrijk. Woonkracht10 volgt hiervoor en voldoet aan de 'Governancecode Woningcorporaties'.

6.1. VERANTWOORDING OP HET GEBIED VAN GOVERNANCE

De raad van commissarissen (RvC) legt in dit jaarverslag verantwoording af over de manier waarop taken en bevoegdheden in 2025 zijn uitgevoerd. Bij het vervullen van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in standgehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Op basis van een realistische begroting kijkt de RvC met vertrouwen naar de komende vijf jaar. Met daarbij de gebruikelijke kanttekening dat ons succes mede afhankelijk is van stabiel overheidsbeleid, de financiële mogelijkheden van Woonkracht10 zelf en van het vermogen van onze stakeholders om gezamenlijk maatschappelijke prestaties te leveren.

Beleidsdocumenten

Beleidsdocumenten worden indien nodig geactualiseerd en zijn samen met genomen besluiten en andere belangrijke onderwerpen waarvan het handig kan zijn om te weten wanneer over iets is besloten voor iedereen inzichtelijk in de zogenaamde Beleids- en Besluitenbibliotheek.

Wijziging governance-documenten

Jaarlijks worden verschillende governance-documenten gecheckt op actualiteit en indien nodig aangepast. Aanpassingen vonden dit jaar plaats in:

- Treasuryjaarplan 2025
- Goedkeuren Vliegplan 2026-2030
- Goedkeuren Financieel beleid 2026-2030
- Goedkeuren Financieringsstrategie 2026-2030
- Goedkeuren Investeringsstatuut 2025
- Goedkeuren Rendementsbeleid investeringen 2025
- Geschiktheidsmatrix RvC

Bestuursbesluiten onderworpen aan goedkeuring RvC

In het jaar zijn verschillende bestuursbesluiten genomen die onderhevig zijn aan de goedkeuring van de RvC. De meeste daarvan betreffen investeringsbesluiten hoger dan € 3 miljoen inclusief btw. Een andere belangrijke is de vaststelling van de (meerjaren)begroting. De jaarstukken zijn voor de wettelijke vereiste datum van 1 juli vastgesteld.

Verbindingen van Woonkracht10

In het verbindingsstatuut is bepaald dat voor het adequaat besturen van Woonkracht10 het van belang is periodiek te rapporteren over de verbindingen en deze te evalueren. De verbindingen van Woonkracht10 hebben allemaal de classificatie 4. Dat wil zeggen dat ze een beperkt risico in zich hebben en qua impact van beperkt belang zijn voor Woonkracht10. De classificatie 4 betekent ook dat er slechts jaarlijks over hoeft te worden gerapporteerd.

De RvC is inzicht gegeven in alle verbindingen. Per verbinding is een geactualiseerde rapportage gemaakt per eind van het boekjaar 2024. Het betreft hier: Woonkracht10 Vastgoed B.V., WoningNet N.V. en Stichting Woonkeus. Alle verbindingen blijven aangehouden.

Assurancerapporten van de accountant bij de dVi 2024

Woonkracht10 is wettelijk verplicht om de Verantwoordingsinformatie (dVi) van het afgelopen boekjaar jaarlijks voor 1 juli in te dienen bij De Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hierbij moet de externe accountant twee assurancerapporten verstrekken. Over boekjaar 2024 heeft BDO afgegeven:

- Het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2024 met betrekking tot de cijfermatige verantwoording
- Het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2024 over de naleving van specifieke wet- en regelgeving

In het eerste rapport is één opmerking gemaakt over een post van niet-materiële omvang, in het tweede rapport is geen opmerking vermeld. Woonkracht10 voldoet op de getoetste onderdelen aan de wet- en regelgeving.

Meldingen bij de Klachtencommissie

Volgens bepaling 2.7 van de Governancecode Woningcorporaties brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. Er zijn in 2025 vier klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) over onze dienstverlening (2024: zes). Twee zijn (gedeeltelijk) gegrond en twee ongegrond verklaard. Daarnaast heeft de KCWZH uitspraak gedaan over twee zaken die in 2024 ingediend waren.

UITSPRAAK MELDINGEN 2025

Eén zaak ging over de dienstverlening rondom meldingen van de huurder over de gevolgschade die deze had door lekkage afkomstig

van de bovenburen (planmatig onderhoud). Huurder voelde zich niet goed geïnformeerd over de probleemaanpak en onvoldoende serieus genomen. Deze klacht is gedeeltelijk gegrond verklaard. Een andere zaak ging over de dienstverlening bij het betrekken van een nieuwe woning (mutatieproces) en de daaropvolgende renovatie van de woning (planmatig onderhoud). Deze klacht is gegrond verklaard. Woonkracht10 is afspraken over het uitvoeren van enkele werkzaamheden in de woning niet nagekomen en heeft huurder niet goed geïnformeerd over afwijkingen in de vooraf gedeelde planning. Eén zaak ging over de informatievoorziening over de kosten voor het uitvoeren van een noodreparatie door de storingsdienst (reparatieproces). Deze klacht is ongegrond verklaard. De laatste zaak ging over de kosten voor het plaatsen van een nieuwe keuken (reparatieproces), ter vervanging van een beschadigde zelf aangebrachte keuken. Deze klacht is ongegrond verklaard.

UITSPRAAK MELDINGEN 2024

Beide klachten uit 2024 zijn ongegrond verklaard. Eén zaak betrof de staat van onderhoud van de woning, het toegekende energielabel en de staat van onderhoud van het woongebouw (planmatig onderhoud). De andere zaak uit 2024 betrof de aanpak van overlast (overlastproces).

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode is eind 2024 op een paar punten gewijzigd en in de loopt van 2025 gepubliceerd. RvC, bestuur en MT zijn over de wijzigingen geïnformeerd. Hoewel Woonkracht10 aan de code voldoet zijn er enkele aandachtspunten benoemd waarop actie is ondernomen.

Visitatie

Het plan van aanpak goedgekeurd voor de in 2026 uit te voeren visitatie over de periode 2022 t/m 2025.

Werving en herbenoeming

BESTUUR

In 2025 zijn er geen wijzigingen in de bestuurssamenstelling geweest.

COMMISSARISSEN

In 2025 zijn er geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC geweest. Omdat er eind 2026 door de beëindiging van een benoemingstermijn een nieuwe commissaris moet worden geworven en een commissaris herbenoembaar is, is hiervoor eind 2025 een plan van aanpak goedgekeurd.

Governance

Interne toezicht- en adviesrol

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10. Daarnaast is de RvC de werkgever van het bestuur en staat de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- Realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van Woonkracht10 en verder uitgewerkt in het reglement RvC. Dit reglement maakt onderdeel uit van de governance-documenten die op de website van Woonkracht10 staan. In het reglement staat ook het profiel met de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen.

Via de interne controle en de externe accountantscontrole is er systematisch aandacht voor beheersing van (fraude)risico's. Om goed grip te houden op de digitalisering binnen Woonkracht10 is er eind 2025 een 'Digitale monitor' ontwikkeld. Deze is geeft het managementteam en bestuur inzicht in de huidige status, voortgang en toekomstige ontwikkelingen van digitalisering binnen Woonkracht10. De monitor vormt daarmee ook een belangrijk instrument voor het gesprek met de RvC over de digitale koers van de organisatie.

Toeziht- en toetsingskader

De RvC vervult zijn toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

Verder is er een toetsingskader voor het bestuur als kader om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de

organisatie. Zowel het toezichtkader als het toetsingskader staan vermeld in de Visie op besturen en toezichthouden en zijn daarmee opgenomen in de bundel van governance-documenten die op de website staat.

Oordelen Aw/WSW

Van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is met dagtekening 12 maart 2025 een Toezichtbrief ontvangen. Op 5 februari 2025 heeft de Aw Woonkracht10 voor een onderzoek bezocht in het kader van haar toezicht op basis van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Het Aw geeft de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader.

Met dagtekening 29 november 2025 is van de Aw het oordeel over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2024 ontvangen. Naast bespreking in de RvC is de brief gedeeld met de CombiRaad en de wethouders met volkshuisvesting in hun portefeuille van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. De Aw concludeert in haar brief dat Woonkracht10 op de diverse onderdelen voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor staatssteun, voldoet aan de WNT-normen en er geen sprake is van overcompensatie. Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is met dagtekening 3 februari 2025 een brief ontvangen over de beoordeling van het risicoprofiel van Woonkracht10. Dit mede naar aanleiding van een gesprek eind 2024. Woonkracht10 behoudt een laag risicoprofiel. Het WSW heeft in deze brief aangegeven in de beoordeling van 2025 graag hun beeld van het onderhoudsproces bij Woonkracht10 te actualiseren. Dit heeft weer geleid tot een gesprek over de business risks eind 2025 met onze accountmanager bij het WSW. In de brief daarover die begin 2026 is ontvangen, is het lage risicoprofiel weer bevestigd. Gezien de toenemende financieringsbehoefte actualiseert het WSW in 2026 graag haar beeld over de financiële sturing binnen Woonkracht10.

Van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is met dagtekening 19 juli 2025 een brief ontvangen over borgbaarheid, het borgingsplafond 2025 – 2027 en financiële analyse.

6.2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het afgelopen jaar voerde Woonkracht10 een fors investeringsprogramma uit, gericht op sloop/nieuwbouw en het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van haar woningen. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad had hierbij

prioriteit, dit proces ligt goed op schema. Het wegwerken van de EFG-labels is in volle gang en wordt op tijd afgerond.

De RvC is van mening dat in 2025 alles op alles is gezet om de begrote opgave te realiseren.

Er zijn inspanningen verricht om de begroting realistischer te maken. Woonkracht10 is beter in staat om vooruit te kijken, tegenslagen te onderkennen en de eventuele gevolgen in te schatten. De realisatiegraad is enorm omhooggegaan, waardoor de toezegging van Woonkracht10 'Wij willen doen wat we beloven' in 2025 is waar gemaakt. Het bestuur en de organisatie mag daar trots op zijn.

Opgaven en reserves

Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij inzetten op nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande voorraad, en het leveren van bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken en bijzondere woonbehoeften. In vergelijking met andere corporaties neemt Woonkracht10 vooralsnog een sterke positie in. Dankzij voorzichtig financieel beleid is Woonkracht10 vooralsnog in staat om te blijven investeren. De RvC ziet de toekomst echter zorgelijk tegemoet: op de middellange termijn komt de rente draagkracht onder druk door een dalende ICR. Uit de operationele kasstroom zijn nauwelijks investeringen mogelijk, zodat bij ongewijzigd overheidsbeleid zal moeten worden teruggeschakeld naar een beheerscenario. Dit geldt niet alleen voor Woonkracht10, dit is helaas de landelijke tendens. Na een turbulente periode heeft Nederland begin 2026 een nieuw kabinet. De kerntaken van de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) zijn gericht op het versnellen van de woningbouw, met een specifieke focus op betaalbare woningen. Er zijn maatregelen nodig om te zorgen dat woningcorporaties ook in de toekomst nog kunnen investeren in het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen. Voor de overheid is een cruciale en actieve rol weggelegd om dit te bewerkstelligen en de bouwproductie te stimuleren.

Strategische aanpak

Ondertussen neemt de druk op de woningmarkt verder toe, vooral voor starters is het lastig om een woning te vinden. Nieuwbouw is daarbij een belangrijk onderdeel van de oplossing. Maar door tal van oorzaken, zoals vergunningstrajecten en netcongestie kunnen nieuwbouwprogramma's aanzienlijke vertragingen oplopen of zelfs niet doorgaan. Ook het tekort aan personeel in de bouwsector kan zorgen voor stagnatie. In 2025 heeft Woonkracht10 de samenwerking met vaste bouwpartners voor nieuwbouw voor de komende jaren vastgelegd. Deze strategische aanpak vervangt de traditionele, projectmatige aanbestedingen.

Governance

Het aangaan van langdurige relaties met een vertrouwde groep partners biedt verschillende voordelen, zoals minder selectieprocessen, continuïteit en de mogelijkheid om te sturen in de samenwerking. Daarnaast zal de vroege betrokkenheid van specialisten bij bouwprojecten leiden tot meer snelheid van handelen, efficiëntie en het leveren van hogere kwaliteit.

Stabiele organisatie

De RvC merkt op dat Woonkracht10 in 2025 een kwaliteitsslag heeft gemaakt en haar werk effectiever verricht. Bestuur en management zijn ongewijzigd van samenstelling. Dit is essentieel voor de voortgang binnen de organisatie en het behalen van de langetermijndoelstellingen. Er is oog voor de medewerkers en de werkcultuur. In 2025 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd dat een positieve trend laat zien. Het onderzoek geeft inzicht in thema's als werksfeer, leiderschap, werkdruk en ontwikkelingsmogelijkheden. Punt van zorg blijft het ziekteverzuim, evenals het personeelsverloop. De arbeidsmarkt is krap, dit kan een knelpunt zijn voor de realisatiegraad. Ook de RvC is in 2025 ongewijzigd gebleven, al zal dit in de loop van 2026 veranderen. Het wervingsproces van een nieuwe commissaris is al in gang gezet.

Investeren in leefbare buurten

In positieve zin valt op dat het bestuur veel moeite doet om maatschappelijke betrokkenheid te tonen. Er wordt voortdurend geïnvesteerd om de leefbaarheid in de wijken naar een hoger niveau te tillen. Het afgelopen jaar zijn stappen gezet in de samenwerking met gemeenten en ketenpartners. De RvC verwacht dat de samenwerking met partners verder wordt uitgebouwd. En om draagvlak voor de projecten te creëren, worden bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium bij de ontwikkeling van de plannen betrokken. Het rendement van deze inspanningen is moeilijk meetbaar in cijfers, maar er kan wel een beeld van de ontwikkelingen worden gevormd om hierop te sturen. De Zorgzame Buurt in de Papendrechtse wijk Kraaihoek-Zuid is hier een goed voorbeeld van. Dit bijzondere project kent een weerbaar huurdersbestand met hart voor de buurt. Ook huurders met een zorgvraag zijn hier welkom, en de bewoners kunnen gebruikmaken van gezamenlijke ontmoetingsplekken.

Rol van de overheid

Als RvC zien wij Woonkracht10 als een robuuste organisatie met competente bestuurders en managers. Het verhogen van de realisatiegraad is gelukt, de trein is op stoom.

Organisatieontwikkeling is echter een continu proces, waar de nodige uitdagingen bij komen kijken. Voor de komende jaren beschikt de corporatie over de middelen die nodig zijn om de volkshuisvestelijke opgaven uit te voeren. Daarna is het aan de overheid en partijen om gezamenlijk met behulp van het Duurzaam Prestatiemodel te komen tot oplossingen die bijdragen aan de prestaties en financiële gezondheid van corporaties.

6.2.1. Taak en werkwijze RvC

De RvC kwam in 2025 vier keer regulier bijeen. Tijdens de vergadering van 10 juni, waarin de jaarstukken zijn behandeld, was ook de controlerend accountant aanwezig. Daarnaast was er op 25 september een extra vergadering over de meerjarenbegroting en waren er drie themabijeenkomsten, een over het Vliegplan, een over het proces van prioritering en besluitvorming voorafgaand aan de agendering van start- en investeringsbesluiten en een waar een rondrit langs diverse projecten deel van uitmaakte. Op een enkele keer na hebben alle commissarissen alle bijeenkomsten bijgewoond.

Op 19 februari heeft de RvC de stakeholdersbijeenkomst bijgewoond met het thema Zorgzame Buurt.

Op 16 september heeft de RvC op verzoek van de Aw kennis gemaakt met de inspecteurs die toezicht op Woonkracht10 houden en heeft de RvC de jaarlijkse bijeenkomst met het bestuur en de CombiRaad bijgewoond.

Reguliere vergaderingen

Tijdens de reguliere vergaderingen worden er de verschillende interne en externe rapportages besproken, (besluitvormende) notities over vastgoedinvesteringen en diverse overige informerende of ter besluitvorming voorgelegde notities.

Commissies RvC

De RvC heeft vijf commissies ingesteld die het toezicht ondersteunen: een auditcommissie, een commissie good governance, een commissie maatschappelijke meerwaarde, een selectie- en remuneratiecommissie en een commissie vastgoedportefeuille. Van de vijf commissies zijn er twee verplicht: de auditcommissie en de remuneratie-commissie.

In de praktijk wordt voor de overige drie commissies de voorkeur gegeven aan het in de voltallige RvC bespreken van de onderwerpen die bespreking in de RvC en/of besluitvorming van de RvC vereisen. Mocht het situationeel nodig zijn dan wordt een van de drie extra commissies gevraagd bijeen te komen om een onderwerp te

bespreken en zo nodig besluitvorming in de voltallige RvC voor te bereiden. De bezetting van die commissie wordt op dat moment bepaald. Betreffende drie commissies zijn in 2025 niet bijeengeeweest.

De raad blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Voor iedere commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. Deze reglement zijn opgenomen in de governancebundel die op de website staat.

De raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie worden niet voorgezeten door de voorzitter van de RvC.

Selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is in 2025 zesmaal bijeengeeweest, viermaal regulier en tweemaal voor de 360 graden feedbackgesprekken met diverse gremia voor de beoordeling van het bestuur.

Functioneren bestuur en RvC

Vanuit zijn werkgeversrol heeft de RvC meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over de voortgang van het managementcontract collegiaal bestuur, ieder kwartaal gemonitord via het zogenaamde MOVEboard, de bestuurlijke samenwerking en de opleidingsplannen van het bestuur. Voor het functioneren van de RvC wordt verwezen naar het onderdeel 'Zelfevaluatie' in dit verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie is in 2025 viermaal regulier bijeengeeweest.

(Financiële) informatieverschaffing auditcommissie

Een blijvend belangrijk thema is de balans tussen de financiële continuïteit en de volkshuisvestelijke prestatie. De commissie heeft zich in 2025 gericht op de verschillende onderwerpen die tot haar taak behoren.

Governance

6.2.2. Samenstelling RvC

De RvC is van mening dat hij in de huidige samenstelling toekomstbestendig en voldoende divers is samengesteld in deskundigheid, competenties, karakter en achtergrond. De profielen van de commissarissen zijn complementair; de RvC heeft leden met een financiële, juridische, volkshuisvestelijke, bedrijfseconomische dan wel publieke achtergrond. De profielen zijn deels overlappend waardoor het kritisch vermogen van de raad wordt versterkt. De profielschets van de omvang en samenstelling van de RvC en zijn leden zijn opgenomen in de bundel governance documenten die op de website is geplaatst.



Joke van der Meyden-de Jong, huurster bij Woonkracht10.

Eind 2025 was de samenstelling van de RvC als volgt:

RAAD VAN COMMISSARISSEN	COMMISSIES/AANDACHTSVELDEN	ZITTINGSPERIODE
Dhr. Mr. T.A. Nieuwenhuijsen Voorzitter RvC	lid remuneratiecommissie	01-01-2020 31-12-2027 (niet herkiesbaar)
Dhr. mr. J.W. van Beek Lid RvC, op voordracht huurders		01-01-2019 31-12-2026 (niet herkiesbaar)
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers Lid RvC, op voordracht huurders	voorzitter remuneratiecommissie	01-06-2019 22-06-2027 (niet herkiesbaar)
Dhr. M. Masri Lid RvC	lid auditcommissie	01-07-2024 30-6-2028
Mevr. F.E. Poot Vicevoorzitter	voorzitter auditcommissie	01-01-2023 31-12-2026

RAAD VAN COMMISSARISSEN	HOOFDFUNCTIE	NEVENFUNCTIES
Dhr. Mr. T.A. Nieuwenhuijsen Voorzitter RvC	Advocaat-partner NGNB Advocaten Amsterdam	- Lid RvT Stichting Sterker Samen (Eigen Plan) - Lid Gidscommissie Stichting HLSK - Vrijwillig onderzoeker bij N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
Dhr. mr. J.W. van Beek Lid RvC, op voordracht huurders	Geen	- Lid RvC bij Woningbouwvereniging De Sleutels - Voorzitter coöperatie Smart Finance
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers Lid RvC, op voordracht huurders	Directeur Adviesbureau Urbancore	- Medeoprichter Watertorenberaad
Dhr. M. Masri Lid RvC	Mede-eigenaar van advieskantoor Mizen B.V. en Mizen Consulting B.V.	- Beleidsadviseur fraude (parttime) Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants - Penningmeester Stichting Marokkaanse Moslims Ede - Docent Externe Verslaggeving Vrije Universiteit Amsterdam
Mevr. F.E. Poot Vicevoorzitter	Hoofd Finance, Control, Risk en IT bij het Nationaal Groenfonds	Geen

Een commissaris wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin iemand lid is van de raad van commissarissen van dezelfde toegelaten instelling is maximaal acht jaar. De profiel-

schets van de omvang en samenstelling van de RvC en zijn leden zijn opgenomen in de bundel governance documenten die op de website is geplaatst.



Governance

6.2.3. Functioneren van de RvC

Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC ieder jaar een zelfevaluatie uit. In 2026 zal de evaluatie waarschijnlijk weer zelf worden gedaan, in 2025 gebeurde dit onder externe begeleiding. Er zijn een aantal fundamentele vragen onderzocht. Aan de orde kwam o.a. de samenwerking met en het toezicht op het bestuur, de reflectie op het onderlinge samenspel en er is stilgestaan bij de persoonlijke motivatie: waarom zit je in de RvC? Welke drijfveren, normen en waarden liggen daaraan ten grondslag? Dit leverde soms nieuwe inzichten op in elkaars beweegredenen. De twee relatief nieuwe leden konden zich hiermee duidelijk positioneren binnen het team. In aanwezigheid van het bestuur is vervolgens expliciet besproken of er voldoende aandacht is voor de relationele dimensie van de samenwerking, naast de inhoudelijke vraagstukken.

Onafhankelijkheid en integriteit

De RvC ziet erop toe dat ieder lid onafhankelijk is volgens bepaling 3.1 van de Governancecode Woningcorporaties en zoals vastgelegd in het Reglement RvC. Leden van de RvC melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en zijn overige leden. In dat geval treden de overige leden zo spoedig mogelijk met het betreffende lid in overleg over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren.

Ook bestuurders melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en de overige RvC-leden. Als een bestuurder een (potentieel) tegenstrijdig belang meldt aan de voorzitter van de RvC en overige leden overlegt de RvC zo spoedig mogelijk met de betreffende bestuurder over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren.

Periodiek wordt er aandacht besteed aan eventuele wijzigingen in Vastgoedbezit en in (neven)functies. Hierover wordt in de RvC gerapporteerd en de nevenfuncties staan ook vermeld op de website.

De externe accountant verklaart jaarlijks in de auditcommissie en aan de RvC zijn onafhankelijk functioneren met inbegrip van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor Woonkracht10 door hetzelfde kantoor. In het verslagjaar heeft de externe accountant onafhankelijk en naar tevredenheid van de RvC gefunctioneerd.

Permanente educatie

Alle commissarissen besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren te kunnen uitoefenen. De individuele educatie wordt gezamenlijk afgestemd. Alle leden hebben voldaan aan de PE-verplichting.

RAAD VAN COMMISSARISSEN	PE-PUNTEN BEHAALD IN 2025
Dhr. Mr. T.A. Nieuwenhuijsen	6
Dhr. mr. J.W. van Beek	5
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers	1 (+5 inbreng vanuit 2024)
Dhr. M. Masri	5
Mevr. F.E. Poot	9

Honorering RvC

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering is de 'Honoreringscode commissarissen' van de VTW en de Wet normering topinkomens (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor leden van RvC's. Het overzicht van alle vergoedingen staat vermeld in de jaarrekening.



Gerrit Verhoeven, huurder bij Woonkracht10.

6.3. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Samenstelling bestuur

Woonkracht10 kent het model van tweehoofdig bestuur met onderling onderscheidende rollen. Het bestuur neemt besluiten op basis van collegiaal bestuur. Gezien de omvang van de organisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk, de toepassing van het vierogenprincipe vormt hierin een belangrijk argument.

NAAM BESTUURDER	ZITTINGSPERIODE	NEVENFUNCTIES
Dhr. E.A. Zwijnenburg	01-03-2016 29-02-2028	- Voorzitter van het bestuur van de Watersportvereniging 'De Put' in Goudswaard
Mevr. E. Groeneveld	01-09-2019 31-08-2027	- Lid RvT en lid auditcommissie Stichting WeerWolf Huizen

PE-punten bestuur

De bestuurders scholen zich permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. De Aedes-regeling schrijft 108 PE-punten per drie jaar voor. Alle bestuurders hebben voldaan aan de PE-verplichting.

NAAM BESTUURDER	2025	2024	2023	TOTAAL
Dhr. E.A. Zwijnenburg	26	28	100	154
Mevr. E. Groeneveld	23	95	57	175

Taakverdeling en functioneren bestuur

Het bestuur is geschikt voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie, is deskundig, competent, denkt onafhankelijk en heeft kritisch vermogen.

Beide bestuurders zijn samen verantwoordelijk voor de besluiten en uitvoering van de ondernemingsstrategie, de daaruit voortkomende deelstrategieën en beleidsuitwerkingen en de resultaten die daarop worden bereikt. Ieder lid neemt vanuit die gezamenlijke verantwoordelijkheid het initiatief tot de voorbereiding en uitvoering van de besluiten binnen de aandachtsgebieden en voor de terugkoppeling over de voortgang aan het andere lid. Belangrijke onderwerpen en in ieder geval de onderwerpen die zijn voorgeschreven volgens artikel 7 lid 4 van de statuten worden ter besluitvorming aan de RvC voorgelegd.

Beide bestuurders hebben als gezamenlijke aandachtsgebieden: de strategische koers en positionering, de vertaling ervan naar de

Governance

organisatie en in bijzondere mate de bedrijfscultuur én de inrichting van de governance en het risicomanagement. Dat geldt ook voor de mate waarin door hen gezamenlijk met het management afgesproken resultaten worden gerealiseerd en de afstemming daarover met het management. Zowel bestuurder 1 als bestuurder 2 werken vanuit een volkshuisvestelijke expertise en focus. Bestuurder 1 verbindt die aan de maatschappij en (de behoeften van) mensen die qua inkomen of anderszins voor hun huisvesting afhankelijk zijn van de woningcorporatie. Bestuurder 2 verbindt hetgeen aan behoefte wordt opgehaald aan de portefeuillestrategie en de financiële strategie en wat maximaal binnen de financiële mogelijkheden kan worden gerealiseerd.

Het bestuur bespreekt meermaals per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van de individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre zij een kritische en open geest hebben en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. Het bestuur deelt de uitkomsten hiervan meermaals per jaar met de remuneratiecommissie.

Beloning van het bestuur

De geldende wet- en regelgeving voor de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Bij de beoordeling en beloning van het bestuur volgt de RvC het beleid dat daarvoor door de RvC is vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van:

- indexatie van de bestuurdersbeloning conform WNT-indexatie;
- het toepassen van de beoordelingssystematiek van Woonkracht10 voor het bestuur zoals deze ook voor de medewerkers van kracht is;
- het onder geen beding verstrekken aan bestuursleden van persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Jaarlijks komen de RvC en het bestuur managementcontracten overeen waarin de doelstellingen van dat jaar zijn opgenomen. Zowel in het jaar als aan het einde van het jaar wordt samen de voortgang gemonitord. Bij de beoordeling aan het eind van het jaar betreft de RvC ook ervaringen van de OR, de CombiRaad, het MT en enkele stafmedewerkers.



Zomerbijeenkomst van de Zorgzame Buurt in Papendrecht, met Bingley de hond.



Financieel verslag 2025

Stichting Woonkracht10



Financieel verslag

7. Jaarrekening	28	7.7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	42
7.1. Balans per 31 december 2025 – voor resultaatbestemming	29	7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	43
7.2. Winst- en verliesrekening over 2025	31	7.8.1. Immateriële vaste activa	43
7.3. Kasstroomoverzicht over 2025 volgens de directe methode	32	7.8.2. Vastgoedbeleggingen	43
7.4. Waarderingsgrondslagen	34	7.8.3. Materiële vaste activa	50
7.4.1. Algemeen	34	7.8.4. Financiële vaste activa	50
7.4.2. Algemene grondslagen voor het opstellen van jaarrekening	34	7.8.5. Voorraden	51
7.4.3. Groepsverhoudingen	34	7.8.6. Vorderingen	51
7.4.4. Verbonden partijen	34	7.8.7. Liquide middelen	52
7.4.5. Schattingen	34	7.8.8. Eigen vermogen	52
7.4.6. Wijziging vergelijkende cijfers vorig boekjaar	34	7.8.9. Voorzieningen	53
7.4.7. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	34	7.8.10. Langlopende schulden	55
7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva	35	7.8.11. Kortlopende schulden	56
7.5.1. Immateriële vaste activa	35	7.8.12. Niet uit balans blijkende verplichtingen	57
7.5.2. Vastgoedbeleggingen	35	7.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	58
7.5.3. Materiële vaste activa	38	7.9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	59
7.5.4. Financiële vaste activa	38	7.9.2. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	59
7.5.5. Voorraden	38	7.9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59
7.5.6. Vorderingen	38	7.9.4. Overige activiteiten	59
7.5.7. Liquide middelen	38	7.9.5. Overige organisatiekosten	59
7.5.8. Eigen vermogen	38	7.9.6. Leefbaarheid	59
7.5.9. Voorzieningen	39	7.9.7. Toerekening baten en lasten	60
7.5.10. Langlopende schulden	39	7.9.8. Financiële baten en lasten	60
7.5.11. Kortlopende schulden	39	7.9.9. Belastingen	61
7.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	40	7.10. Overige toelichtingen	62
7.6.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40	7.10.1. Treasury	62
7.6.2. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	40	7.10.2. Gebeurtenissen na balansdatum	63
7.6.3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	40	7.10.3. Personeel	63
7.6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40	7.10.4. WNT-verantwoording	63
7.6.5. Nettoresultaat overige activiteiten	41	7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB	65
7.6.6. Overige organisatiekosten	41	7.11.1. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans per 31-12-2025 – voor resultaatbestemming	65
7.6.7. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	41	7.11.2. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden functionele winst- en verliesrekening 2025	67
7.6.8. Lonen, salarissen en sociale lasten	41	7.11.3. Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht over 2025 (directe methode)	68
7.6.9. Pensioenlasten	41	7.12. Voorstel resultaatbestemming	70
7.6.10. Leefbaarheid	41	7.13. Ondertekening van de jaarrekening	70
7.6.11. Financiële baten en lasten	41	7.14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	71
7.6.12. Belastingen	41		
7.6.13. Resultaat deelnemingen	41		

7.1. Balans per 31 december 2025 voor resultaatbestemming

[Bedragen x € 1.000]

		31-12-2025	31-12-2024
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	7.8.1		
Computersoftware	7.8.1.1	1.192	1.146
		1.192	1.146
Vastgoedbeleggingen	7.8.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.8.2.1	1.928.188	1.778.598
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.8.2.2	41.538	39.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.8.2.3	92.514	90.836
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.8.2.4	15.232	9.023
		2.077.472	1.918.436
Materiële vaste activa	7.8.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.8.3.1	1.113	1.259
		1.113	1.259
Financiële vaste activa	7.8.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.8.4.1	40	40
Overige deelnemingen	7.8.4.2	2	2
Latente belastingvorderingen	7.8.4.3	3.987	3.841
Overige langlopende vorderingen	7.8.4.4	92	92
		4.121	3.975
TOTAAL VASTE ACTIVA		2.083.899	1.924.816
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	7.8.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.8.5.1	0	7.641
Overige voorraden	7.8.5.2	314	273
		314	7.914
Vorderingen	7.8.6		
Huurdebiteuren	7.8.6.1	1.039	1.283
Groepsmaatschappijen	7.8.6.1	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.8.6.2	3.216	8.962
Overige vorderingen	7.8.6.3	67	398
Overlopende activa	7.8.6.4	606	217
		4.928	10.860
Liquide middelen	7.8.7	1.651	1.214
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		6.893	19.988
TOTAAL ACTIVA		2.090.791	1.944.804

(Bedragen x € 1.000)		31-12-2025		31-12-2024	
PASSIVA					
Eigen vermogen	7.8.8				
Herwaarderingsreserve	7.8.8.1	1.316.640		1.193.064	
Overige reserves	7.8.8.2	210.536		237.159	
Resultaat na belastingen		103.521		96.953	
			1.630.697		1.527.176
Voorzieningen	7.8.9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.8.9.1	47.113		46.123	
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.8.9.2	3.362		3.322	
Overige voorzieningen	7.8.9.3	324		324	
			50.800		49.769
Langlopende schulden	7.8.10				
Schulden aan banken	7.8.10.1	285.687		246.441	
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	7.8.10.2	83.714		82.528	
Overige schulden	7.8.10.3	3.986		4.192	
			373.387		333.161
Kortlopende schulden	7.8.11				
Schulden aan banken	7.8.11.1	8.387		8.364	
Schulden aan leveranciers	7.8.11.2	14.142		16.312	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.8.11.3	1.906		3.201	
Overige schulden	7.8.11.4	2.556		166	
Overlopende passiva	7.8.11.5	8.916		6.656	
			35.907		34.698
TOTAAL PASSIVA			2.090.791		1.944.804

7.2. Winst- en verliesrekening over 2025

[Bedragen x € 1.000]

		31-12-2025		31-12-2024	
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.9.1				
Huuropbrengsten	7.9.1.1	83.063		78.812	
Opbrengsten servicecontracten	7.9.1.2	6.282		8.826	
Lasten servicecontracten	7.9.1.2	-6.994		-8.956	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.9.1.3	-6.889		-6.366	
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.9.1.4	-40.591		-46.370	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.9.1.5	-5.623		-5.336	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			29.246		20.610
NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.9.2				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		15.265		7.062	
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-150		-142	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.791		-4.612	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			3.324		2.308
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	7.9.3				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-57.766		-60.749	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		138.354		135.628	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		868		2.828	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			81.456		77.707
OVERIGE ACTIVITEITEN	7.9.4				
Opbrengsten overige activiteiten		66		65	
Kosten overige activiteiten		-151		0	
Netto resultaat overige activiteiten			-85		65
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	7.9.5		-1.913		-1.844
LEEFBAARHEID	7.9.6		-3.077		-3.002
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	7.9.8				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.9.8.1	109		130	
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.9.8.2	-5.831		-4.180	
Saldo financiële baten en lasten			-5.722		-4.049
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			103.229		91.795
BELASTINGEN	7.9.9		292		5.158
RESULTAAT DEELNEMINGEN	7.9.15		0		0
RESULTAAT NA BELASTINGEN			103.521		96.953

7.3. Kasstroomoverzicht over 2025 volgens de directe methode

[Bedragen x € 1.000]

	2025		2024	
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huurontvangsten	82.490		78.657	
Vergoedingen servicekosten	7.566		7.131	
Overige bedrijfsontvangsten	126		118	
Renteontvangsten	108		125	
Saldo ingaande kasstromen		90.291		86.031
Erfpacht	4		4	
Personeelsuitgaven	15.214		14.032	
Onderhoudsuitgaven	37.084		35.662	
Overige bedrijfsuitgaven	17.960		20.082	
Renteuitgaven	4.408		3.962	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	190		169	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	545		522	
Vennootschapsbelasting	-5.932		-4.326	
Saldo uitgaande kasstromen		69.474		70.109
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		20.816		15.922
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	6.279		5.472	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.656		1.274	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	8.750		74	
Verkoopontvangsten grond	1.482		0	
Totaal ontvangsten desinvesteringen		18.167		6.821
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	24.655		8.433	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	44.288		45.489	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	4.407		0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	2.517		618	
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	1.589		2.581	
Investerings overig	552		335	
Totaal uitgaven investeringen		78.008		57.455
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN		-59.841		-50.635
	▼	▼	▼	▼

7.3. Kasstroomoverzicht over 2025 volgens de directe methode

[Bedragen x € 1.000]		▲ 2025		▲ 2024	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Stortingen geborgde leningen		47.702		43.000	
Aflossingen geborgde leningen		-8.241		-9.892	
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			39.462		33.108
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN			437		-1.604

[Bedragen x € 1.000]		2025		2024	
AANSLUITING MET LIQUIDE MIDDELEN BALANS					
Liquide middelen beginstand	7.8.7	1.214		2.817	
Liquide middelen eindstand	7.8.7	1.651		1.214	
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN			437		-1.604

7.4. Waarderingsgrondslagen

7.4.1. ALGEMEEN

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.

Woonkracht10 is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruiñelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

7.4.2. ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR HET OPSTELLEN VAN JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2025, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigings-prijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

7.4.3. GROEPSVERHOUDINGEN

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

	WOONKRACHT10 VASTGOED B.V.	WONINGNET N.V.
Statutaire zetel	Zwijndrecht	Utrecht
Deelneming	100%	1%
Hoofdactiviteit	Dochteronderneming	Woonruimteverdeling

Aangezien de betekenis van de Woonkracht10 Vastgoed B.V. in financiële zin zeer beperkt is, wordt gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling (conform art. 2:407 lid 1 sub a BW).

7.4.4. VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10 en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

7.4.5. SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonkracht10 zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

7.4.6. WIJZIGING VERGELIJKENDE CIJFERS VORIG BOEKJAAR

Woonkracht10 is verplicht de jaarrekening 2025 ‘system-to-system’ te deponeren bij de Kamer van Koophandel. Bij het inrichten van het financieel systeem hiervoor, is de functionele indeling noodzakelijkerwijs herijkt. Op onderdelen zijn de vergelijkende cijfers 2024 van de winst- en verliesrekening hierop aangepast. De aanpassingen zijn zeer beperkt en hebben geen invloed op het algehele inzicht en het resultaat in de vergelijkende cijfers.

7.4.7. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

Woonkracht10 heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonkracht10 zijn beperkt en zien toe op:

- Het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen die tot de niet-DAEB tak behoren omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of gemaakte strategische keuzes voor gemengde wijken (veelal van voor de Woningwet).
- Verhuur van bedrijfsmatig en/of maatschappelijk onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB/ niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening aan DAEB/ niet-DAEB is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB/niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB/niet-DAEB toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB/niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (98.03% wordt toegerekend aan DAEB en 1,97% aan niet-DAEB);
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB/niet-DAEB op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB/ niet-DAEB op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

7.5.1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingenstermijnen van computersoftware zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van vijf tot zeven jaar. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

7.5.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

TYPERING

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het in 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonkracht10 als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonkracht10 voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners zoals vermeld op de bijlage, die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed. Over het algemeen zijn dit woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

WAARDERINGSGRONDSLAG TEGEN ACTUELE WAARDE OP MARKTWAARDE

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkracht10 waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde

in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' wordt de full-versie gehanteerd.

UITGAVEN NA EERSTE VERWERKING

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie verwerkt.

INSCHAKELING TAXATEUR

Jaarlijks wordt 1/3e deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3e deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3e deel van het bezit dat niet getaxeerd wordt, vindt een markttechnische update verricht door de taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonkracht10 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

COMPLEXINDELING

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkracht10 maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Alblasserdam	Eengezinswoning	< 1960
Papendrecht	Zorgeneheid (extramuraal)	1960 - 1989
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerendgoed	1990 - 2004
	Maatschappelijk onroerendgoed	> 2004
	Parkeerplaats/garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

WAARDERINGSMETHODE

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.



7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Aantal verhuureenheden

Woonkracht10 heeft per 31 december 2025, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

CATEGORIE	AANTAL ONROERENDE ZAKEN	
	PER 31 DECEMBER 2025	PER 31 DECEMBER 2024
Woongelegenheden	10.462	10.418
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	364	335
Parkeergelegenheden	269	273
Totaal	11.095	11.026

Relevante veronderstellingen

	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG EN MAATSCH. ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEDEN
Spreiding disconteringsvoet	5,0% - 10,0% (2024: 5,0% - 10%)	5,5% - 11,0% (2024: 5,5% - 11,0%)	6,0% - 7,8% (2024: 6,0% - 7,8%)
Methode DCF	De hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex	Doorexploteerscenario	De hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad
Mogelijkheid tot verkoop	Enkele complexen hebben verkooprestricties	N.v.t.	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	N.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	€ 18,2 mln	€ 0,07 mln	N.v.t.
	(2024: € 17,6 mln)	(2024: € 0,06 mln)	
Erfpacht	N.v.t., m.u.v. Z-W-030	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpachtcanon	€ 4.471/ jaar	N.v.t.	N.v.t.
Beklemmingen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden uitgeplitst naar woongelegenheden, bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en parkeren:

VRIJHEIDS-GRADEN TOEGEPAST	WOON-GELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG- EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	PARKEER-GELEGENHEDEN	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Ja	Ja	Ja	Colliers maakt hier geen gebruik van, Dansen Van der Vegt past de schematische vrijheidsgraden wel toe
Markthuur-(stijging)	Ja	Ja	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Ja	Ja	Dansen van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde	Ja	Nee	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is grotendeels conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Ja	Ja	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en is afhankelijk van het scenario.
Onderhoud	Ja	Nee	Ja	Colliers heeft geen gebruik gemaakt van vrijheidsgraden. Dansen Van der Vegt maakt alleen gebruik van de vrijheidsgraad voor woon- en parkeergelegenheden.
Technische splitsingskosten	Nee	Nee	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Ja	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. De bandbreedte voor 2025 varieert voor woongelegenheden van min. 4,00% tot max. 19,9% en voor parkeergelegenheden van min. 1,0% tot max. 10,00%
Bijzondere uitgangspunten	Nee	Nee	Nee	-
Erfpacht	Ja	N.v.t.	N.v.t.	Toegepast voor zover aan de orde.

Inherente schattingonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een vastgoedportefeuille. Inherent hieraan ontstaat een schattingonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonkracht10. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2026 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardebepaling (NCW), ook wel Discounted Cashflow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven van deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over het boekjaar 2025 bedraagt 4,95% (2024: 4,17% voor het DAEB bezit en 6,3% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van een voortdurende exploitatie (een doorexploiteer scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De huuropbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van huurders mutatie rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- In rekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhouding onderhoud en mutatieonderhoud 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 Woonkracht10 vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerdere onderhoudsbegroting 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 het tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening valt toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder wordt worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

Woonkracht10 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant, zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd in overeenstemming met de contractuele voorwaarden op een inschatting gebaseerd op de reële waarde ontwikkeling van het achterliggende actief. In deze actuele zijn de door de bewoners zelf aangebrachte voorzieningen niet gewaardeerd. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken, die zijn verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Dit resultaat wordt zichtbaar in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

7.5.3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	N.v.t.
Installaties	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Investeringsubsidies

Eventuele subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

7.5.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkracht10 geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Overige deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2025: 2,12% en 2024: 1,84%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2025: 25,8% en 2024: 25,8%).

Overige langlopende vorderingen

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

7.5.5. VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

7.5.6. 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.

7.5.7. LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

7.5.8. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestemming gevormd. Gerealiseerde herwaarderingsreserves worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.

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 bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Overige reserves

De overige reserves kunnen als vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

7.5. Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

7.5.9. VOORZIENINGEN

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 over verplichtingen bij 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.

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in

de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor Woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

7.5.10. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan banken

Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

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

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Overige schulden

De overige schulden bestaan uit vooruitontvangen huur en waarborgsommen met een looptijd langer dan één jaar. De waarborgsommen worden terugbetaald bij beëindiging van het huurcontract, na verrekening van eventuele huurachterstanden en herstelkosten. De overige schulden worden gewaardeerd op nominale waarde.

7.5.11. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

7.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Functionele winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkracht10 naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkracht10. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. Voor 2025 zijn deze verdeelsleutels herijkt en de vergelijkende cijfers 2024 zijn aangepast om beter inzicht in de verschillen te krijgen (zie 7.4.7).

Toerekening baten en lasten

Om indirecte kosten toe te rekenen aan de functionele indeling van de winst- en verliesrekening wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën. Voor 2025 zijn deze verdeelsleutels herijkt

en de vergelijkende cijfers 2024 zijn aangepast om beter inzicht in de verschillen te krijgen (zie 7.4.7).

7.6.1. NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

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 Service Center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '7.6 Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten.

Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '7.6 Toerekening baten en lasten'.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onroerende zaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '7.6 Toerekening baten en lasten'.

7.6.2. NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

7.6.3. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

7.6.4. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

7.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.6.5. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

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

7.6.6. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek toegelicht in '7.6 Toerekening baten en lasten'.

Daarnaast wordt hieronder ook gepresenteerd een volkshuis-vestelijke bijdrage aan een andere toegelaten instelling in het kader van de solidariteit vanuit het borgstelsel in de corporatiesector.

7.6.7. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '7.6 Toerekening baten en lasten'.

7.6.8. LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '7.6 Toerekening baten en lasten'.

7.6.9. PENSIOENLASTEN

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf pensioen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '7.6 Toerekening baten en lasten'.

7.6.10. LEEFBAARHEID

Leefbaarheid omvat kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonkracht10, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezig houden.

7.6.11. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rentelasten te activeren voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop gereed te maken.

7.6.12. BELASTINGEN

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkracht10 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belastingdienst heeft de VSO per 1 januari 2023 opgezegd, maar tot en met de aangifte 2022 was deze nog van kracht.

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

7.6.13. RESULTAAT DEELNEMINGEN

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

7.7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

7.8.1.1. Computersoftware

[Bedragen x € 1.000]	2025	2024
Computersoftware	1.192	1.146
	1.192	1.146
Verloopstaat computersoftware:		
Oorspronkelijke kosten	1.857	1.344
Cumulatieve afschrijvingen	-710	-359
Boekwaarde per 1 januari	1.146	986
Mutaties:		
Investeringsen	510	512
Afschrijvingen	-464	-352
Totaal mutaties	46	161
Oorspronkelijke kosten	2.367	1.857
Cumulatieve afschrijvingen	-1.175	-710
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.192	1.146

De afschrijvingenstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van 5 tot 7 jaar.

7.8.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

7.8.2.1. DAEB vastgoed in exploitatie

[Bedragen x € 1.000]	2025	2024
Verloopstaat:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	664.442	654.117
Cumulatieve herwaarderingsen	1.160.331	1.041.178
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-51.765	-46.111
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI ZONDER LOPENDE RENOVATIES	1.773.008	1.649.185
Lopende renovaties - vervaardigingsprijs	50.261	10.692
Lopende renovaties - onrendabele top	-44.671	-8.577
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI MET LOPENDE RENOVATIES	1.778.598	1.651.300
Mutaties:		
Investeringsen - initiële verkrijgingen	6.013	1.033
Investeringsen - oplevering nieuwbouw	25.349	0
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-3.730	0
Investeringsen - uitgaven na eerste verwerking	48.561	10.807
Onrendabele top - uitgaven na eerste verwerking	-48.561	-10.807
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-830	-1.516
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-8.095	-8.972
Naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie - verkrijgingsprijs	-107	0
Naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie - waardeverandering	-506	0
Mutatie herwaardering	133.119	128.125
Mutatie waardeverminderingen	3.967	5.153
Totaal mutaties zonder lopende renovaties	155.180	123.823
Mutatie uitgaven lopende renovaties	-1.548	39.569
Mutatie onrendabele top lopende renovaties	-4.041	-36.095
TOTAAL MUTATIES MET LOPENDE RENOVATIES	149.311	127.298
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	743.428	664.442
Cumulatieve herwaarderingsen	1.284.849	1.160.331
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-100.089	-51.765
Boekwaarde per 31 december zonder lopende renovaties	1.928.188	1.773.008
Lopende renovaties - vervaardigingsprijs	48.713	50.261
Lopende renovaties - onrendabele top	-48.713	-44.671
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER MET LOPENDE RENOVATIES	1.928.188	1.778.598

Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt ultimo boekjaar: 10.686 eenheden (2024: 10.610).

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.2.2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verloopstaat:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.946	31.619
Cumulatieve herwaarderingen	10.334	8.076
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.302	-1.415
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	39.979	38.280
Mutaties:		
Investeringsen – initiële verkrijgingen	541	0
Investeringsen – uitgaven na eerste verwerking	54	8
Onrendabele top – uitgaven na eerste verwerking	-54	-8
Buitengebruikstellingen en afstotingen – verkrijgingsprijs	-941	-672
Buitengebruikstellingen en afstotingen – herwaardering	-108	22
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie verkrijgingsprijs	-6	0
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie herwaardering	207	0
Mutatie herwaardering	1.513	2.236
Mutatie waardeverminderingen	353	114
TOTAAL MUTATIES	1.559	1.699
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.541	30.946
Cumulatieve herwaarderingen	11.946	10.334
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-949	-1.302
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	41.538	39.979

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie is ultimo boekjaar 409 eenheden (2024: 416).

ZEKERHEDEN

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met leningen onder overheidsgarantie waarvoor jegen Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligolening is verstrekt, die is opgenomen onder de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met de leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.



[illegible]

[Bedragen x € 1.000]

	WOONGELEGENHEDEN			BEDRIJFSM. EN MAATSCH. ONR. GOED			PARKEERGELEGENHEDEN		TOTAAL	
	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL	NIET-DAEB	TOTAAL	€	%
	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.846	-109	-9.955	-314	-29	-343	-15	-15	-10.313	-0,6
Beheerkosten	-2.706	-22	-2.728	-	-	-	-5	-5	-2.734	-0,2
Belastingen en verzekeringen	323	-1	322	-54	-13	-66	-	-	255	0,0
Disconteringsvoet	24.604	-24	24.580	177	74	251	-83	-83	24.748	1,4
Exit yield	3.080	28	3.109	220	26	246	-	-	3.354	0,2
SUBTOTAAL MARKTONTWIKKELINGEN	92.574	770	93.344	1.544	379	1.923	104	104	95.371	5,3
MARKTWAARDE 31-12-2025 ZONDER LOPENDE RENOVATIES	1.875.311	29.813	1.905.124	52.878	6.652	59.530	5.072	5.072	1.969.726	108,6

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

VOORRAADMUTATIES (TOTAAL DAEB EN NIET DAEB: 20,4 MILJOEN POSITIEF):

De voorraadmutaties betreffen nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop en worden in 2025 bepaald door oplevering van 94 nieuwbouw-woningen project Kraaihoek in Papendrecht, de overname van bezit van Hef wonen en de sloop van 44 woningen Konninginneweg in Zwijndrecht.

MUTATIE VASTGOEDGEGEVENS (TOTAAL DAEB EN NIET DAEB: € 40,9 MILJOEN POSITIEF):

- De gemiddelde contractuur van woongelegenheden is gestegen van € 619 naar € 648 (+4,7%).
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 932 naar € 978 (+5,0%).
- Het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting is gedaald van 57,5% naar 53,3% [-4,2%].

MUTATIE METHODISCHE WIJZIGINGEN (TOTAAL DAEB EN NIET-DAEB: € 0,1 MILJOEN POSITIEF):

Vanaf handboek 2025 moet een niet-leegstaande eenheid met een contractuur van €0 als leegstand worden geïnterpreteerd. het effect van deze wijziging wordt op deze regel weergegeven.

MUTATIE MARKTONTWIKKELINGEN (TOTAAL DAEB EN NIET-DAEB: € 95,4 MILJOEN POSITIEF):

- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de leegwaarde-stijging en daling van de disconteringsvoet de grootste impact te hebben.
- De gemiddelde leegwaarde van woongelegenheden is gestegen van € 271.708 naar € 296.560 (9,2%).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 5,86% naar 5,84%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 7,37% naar 7,22%.
- De gemiddelde reguliere huurstijging woongelegenheden is gedaald van 2,90% naar 2,81%.
- De gemiddelde markthuurstijging woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 952 naar € 1.003 (5,3%).
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 2,33% naar 2,20%.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woongelegenheden is gestegen van € 2.055 euro naar € 2.187 euro (6,5%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woongelegenheden is gestegen van € 1.260 naar € 1.339 (6,3%).
- De gemiddelde exit yield doorexpluiten van woongelegenheden is gestegen van 5,18% naar 5,23%. De gemiddelde exit yield uitponden van woongelegenheden is gedaald van 4,35% naar 4,33%.

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Beleidswaarde van DAEB / Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde ultimo boekjaar bedraagt € 1.049,8 miljoen (2024: € 992,2 miljoen).

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

	DAEB		Niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand voor:				
- Eengezingswoningen	€ 784	€ 754	€ 1.160	€ 1.198
- Meergezinswoningen	€ 663	€ 633	€ 1.155	€ 1.154
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.022	€ 1.055	€ 1.231	€ 1.224
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.527	€ 3.393	€ 6.347	€ 2.122
Aantal verhuureenheden met EFG-label	756		847	

STREEFHUUR

Voor de streefhuren is het streefhurenbeleid gebruikt. De streefhuren gaan in de regel uit van 86% van de maximale huur, conform het streefhuurbeleid, waarbij er tevens rekening wordt gehouden met de huurcategorie waarin de woning zich bevindt. Waar nodig wordt de huur afgetopt zodat de woning in de juiste categorie blijft. De uitzondering hierop zijn de woningen waarvan de bestemming in het Niet-DAEB-segment ligt om de middeninkomens te bedienen. Hierbij is de streefhuur vastgesteld op 95% van de maximale huur, mits deze onder de liberalisatiegrens blijft. Tevens zijn er potentiële Niet-DAEB woningen. Dit behelst ongeveer 5% van het woningbestand. De huur van DAEB-woningen gemaximaliseerd op de liberalisatiegrens. Hierdoor wordt de huuropbrengst in de beleidswaarde lager.

ONDERHOUD

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonkracht10. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woonkracht10 beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB.

Deze MJOB bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar en is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonkracht10 conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonkracht10 een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonkracht10 rekening met actuele prijspeildata gebaseerd op de conditiemetingen, offertes en kostenramingen van onze ketenpartners.

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

De MJOB houdt Woonkracht10 rekening met de volgende cycli:

TYPE	PERIODICITEIT
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	15 - 30 jaar
Dak vervanging	42 - 49 jaar
Voegwerk	35 jaar
Kozijnvervanging	49 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer en toilet	30 jaar

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

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 op een 60 jaar doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van instandhouding. Omdat deze gegevens niet voor handen waren de gemiddelde beleidsonderhoudsnorm gehanteerd.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast, waarbij een deel van de verbouwingskosten aan instandhouding is toegewezen. Op basis van ervaring is dit deel bepaald op 60%.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG-LABELS

Woonkracht10 heeft nog eenheden met een EFG label. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien de MJOB enkel uitgaat van instandhouding en niet verbetering.

ACHTERSTALLING ONDERHOUD

In de marktwaarde is voor € 18,3 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

BEHEERLASTEN

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

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:

EFFECT OP BELEIDSWAARDE	DAEB	NIET-DAEB
Disconteringsvoet 1% hoger	-/- € 200,6 miljoen	-/- € 2,2 miljoen
Disconteringsvoet 1% lager	+ € 280,6 miljoen	+ € 3,0 miljoen
Mutatiegraad 1% hoger	+ € 2,5 miljoen	+ € 0,0 miljoen
Mutatiegraad 1% lager	-/- € 1,8 miljoen	+ € 0,0 miljoen
Streefhuur per maand € 25 hoger	+ € 63,8 miljoen	+ € 0,5 miljoen
Streefhuur per maand € 25 lager	-/- € 75,3 miljoen	-/- € 0,5 miljoen
Lasten onderhoud per jaar € 100 hoger	-/- € 40,9 miljoen	-/- € 0,3 miljoen
Lasten onderhoud per jaar € 100 lager	+ € 40,5 miljoen	+ € 0,3 miljoen
Lasten beheer per jaar € 100 hoger	-/- € 40,9 miljoen	-/- € 0,3 miljoen
Lasten beheer per jaar € 100 lager	+ € 40,9 miljoen	+ € 0,3 miljoen

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verloopstaat:		
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	23.735	25.074
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-51
Herwaarderingen	67.101	57.503
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	90.836	82.526
Mutaties:		
Terugkopen	-1.597	-2.154
Doorverkopen	519	3
Herwaardering	4.596	11.936
Overige mutaties	-1.840	-1.475
TOTAAL MUTATIES	1.679	8.310
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	23.328	23.735
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Herwaarderingen	69.186	67.101
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	92.514	90.836

	2025	2024
Aantallen:		
Aantal woningen per 1 januari	363	379
Verkopen	3	1
Terugkopen	-8	-11
Vervallen terugkoopregeling	-1	-3
Overige mutaties	-6	-3
AANTAL WONINGEN PER 31 DECEMBER	351	363

Er zijn verschillende regelingen voor verkoop onder voorwaarden toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonkracht10 een terugkoopverplichting. Vanaf 2017 heeft Woonkracht10 geen woningen meer verkocht onder voorwaarden, tenzij ze hier nog toe verplicht is vanuit convenanten met gemeenten uit het verleden.

7.8.2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verloopstaat:		
Boekwaarde per 1 januari	41.324	32.314
Mutaties:		
Investerings nieuwbouw	32.505	9.010
Opgeleverde nieuwbouw	-25.349	0
SALDO UITGAVEN PER 31 DECEMBER	48.481	41.324
Ten laste van voorziening onrendabele toppen	-33.249	-32.301
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	15.232	9.023

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Het saldo uitgaven einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Kraaihoek (Papendrecht)	22.707	24.559
- Indische Buurt (Zwijndrecht)	13.136	12.472
- Kraaihoek Zuid Fase 1 (Papendrecht)	4.977	726
- Wipmolen (Alblasserdam)	2.770	0
- Koninginneweg West (Zwijndrecht)	1.245	1.532
- Kop / Afslag (Zwijndrecht)	1.023	684
- Marchant- en Nolenstraat (Zwijndrecht)	1.022	708
- Overige projecten	1.602	643
SALDO UITGAVEN PER 31 DECEMBER	48.481	41.324

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn geen grondaankopen opgenomen (2024: nihil), met het oog op ontwikkelingen van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

7.8.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Gebouwen	234	238
Inventaris	84	122
Vervoermiddelen	0	0
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	795	899
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.113	1.259
Verloopstaat:		
Aanschafwaarde	5.652	5.442
Cumulatieve afschrijvingen	-4.393	-4.174
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	1.259	1.268
Mutaties:		
Investerings	81	209
Afschrijvingen	-227	-219
TOTAAL MUTATIES	-146	-9
Cumulatieve waardeverminderingen	5.733	5.652
Herwaarderingen	-4.620	-4.393
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.113	1.259

De investeringen 2025 hebben betrekking op vernieuwingen op het gebied van kantoorautomatisering.

7.8.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

7.8.4.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Woonkracht10 Vastgoed B.V.	40	40
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	40	40

7.8.4.2. Overige deelnemingen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	2	2

7.8.4.3. Latente belastingvorderingen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	3.841	2.307
Mutaties:		
Afschrijvingspotentieel	-408	-1.018
Verrekenbare verliezen	553	2.553
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.987	3.841

Afschrijvingspotentieel

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 1,30 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 1,97 miljard. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 168 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde). Aangezien Woonkracht10 haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Woonkracht10 heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en bij verkoop zal via de fiscale faciliteit herinvesteringsreserve het waarderingsverschil worden opgenomen in (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

waardering. Met ingang van 2019 wordt wel het fiscale afschrijvingspotentieel als latentie opgenomen, indien de fiscale boekwaarde groter is dan de fiscale bodemwaarde en hoger dan de commerciële boekwaarde.

Verrekenbare verliezen

De actieve belastinglatentie voor verrekenbare verliezen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,12%.

ATAD

Sinds 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Met ingang van 2022 geldt de aftrekbeperking over het meerdere van 20%. Op basis van de huidige rentelast van Woonkracht10, wordt niet verwacht dat er in de toekomst nog rente verrekend zal worden. Er wordt dan ook geen actieve belastinglatentie gevormd.

7.8.4.4. Overige langlopende vorderingen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Korting koopstart	92	92
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	92	92

Dit betreft de verstrekte korting koopstart voor 4 woningen.

7.8.5. VOORRADEN

7.8.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Teruggekochte VOV woningen	-	1.151
Maasterras West (Zwijndrecht)	-	8.811
SUBTOTAAL PER 31 DECEMBER	-	9.962
Ten laste van voorziening onrendabele toppen	-	-2.320
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	-	7.641

Ultimo boekjaar zijn er geen VOV woningen die nog niet verkocht zijn (2024: 4 woning). Het project Maasterras West betreft de verkoop van grond aan de gemeente Zwijndrecht, welke in 2025 geëffectueerd is.

7.8.5.2. Overige voorraden

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verloopstaat:		
Beginvoorraad	273	230
Inkopen	1.644	1.424
Verbruik	-1.603	-1.381
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	314	273

7.8.6. VORDERINGEN

7.8.6.1. Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Verloopstaat:		
Zittende huurders	243	643
Vertrokken huurders	70	38
WSNP	18	33
Betalingsregelingen	1.148	1.058
TOTAAL HUURACHTERSTAND	1.479	1.771
Voorziening huurdebiteuren	-439	-488
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.039	1.283

De huurachterstand van zittende en vertrokken huurders samen uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst is 1,78% (2024: 2,33%).

7.8.6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
TE VORDEREN VENNOOTSCHAPSBELASTING	3.216	8.962

7.8.6.3. Overige vorderingen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Afrekening servicekosten	0	398
Diverse vorderingen	74	7
Voorziening voor oninbaarheid	-7	-7
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	67	398

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.6.4. Overlopende activa

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	598	209
Nog te ontvangen iDeal	8	8
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	606	217

7.8.7. LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Rekening-courant BNG	1.599	1.162
Rekening-courant Rabobank	2	2
Overige spaarrekeningen	50	49
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.651	1.214

7.8.8. EIGEN VERMOGEN

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	1.527.176	1.430.223
Mutaties boekjaar	103.521	96.953
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.630.697	1.527.176

7.8.8.1. Herwaarderingsreserve

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verloopstaat:		
Boekwaarde per 1 januari	1.193.064	1.098.186
Mutaties herwaarderingsreserve	123.575	94.878
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.316.640	1.193.064

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	VASTGOED IN EXPLOITATIE			ONR. ZAKEN
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	VOV
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.193.064	1.115.660	10.298	67.106
Mutaties:				
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	139.060	132.107	1.926	5.026
Realisatie herwaardering door verkoop bezit	-11.144	-8.095	-108	-2.940
Herwaardering lopende renovaties	-4.041	-4.041	0	0
Overheveling bezit DAEB naar niet-DAEB	-299	-506	207	0
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2025	1.316.639	1.235.125	12.323	69.191

7.8.8.2. Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	237.159	394.620
Mutatie herwaarderingsreserve	-123.576	-94.878
Resultaatbestemming	96.953	-62.583
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	210.536	237.159

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.9. VOORZIENINGEN

7.8.9.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Onrendabele toppen per 1 januari	125.415	75.481
In mindering gebracht op vastgoed in exploitatie	-44.671	-8.577
In mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling	-32.301	-28.931
In mindering gebracht op vastgoed bestemd voor verkoop	-2.320	-617
BOEKWAARDE PER 1 JANUARI	46.123	37.357
Onrendabele toppen per 1 januari	125.415	75.481
Nieuwe onrendabele toppen	44.649	57.787
Bijstelling onrendabele toppen	12.159	2.962
Opgeleverde projecten	-53.149	-10.815
ONRENDABELE TOPPEN PER 31 DECEMBER	129.075	125.415
In mindering gebracht op vastgoed in exploitatie	-48.713	-44.671
In mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling	-33.249	-32.301
In mindering gebracht op vastgoed bestemd voor verkoop	0	-2.320
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	47.113	46.123

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

VERLOOPSTAAT VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

7.8.9.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	3.322	3.288
Mutaties boekjaar	40	34
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.362	3.322

Dit betreft de vorming van een onderhoudsvoorziening. De voorziening is contant gemaakt tegen een netto rente van 1,84%. De looptijd van de voorziening latente belastingverplichtingen is 10 jaar.

7.8.9.3. Overige voorzieningen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	324	324
Mutaties boekjaar	0	0
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	324	324

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening voor het loopbaanontwikkelplan en jubileum gratificaties. De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.

7.8.10. LANGLOPENDE SCHULDEN

7.8.10.1. Schulden aan banken

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verloopstaat:		
Schuldrestant per 1 januari	254.805	221.813
Mutaties:		
Nieuw opgenomen leningen	47.702	43.000
Aflossingen	-8.433	-10.008
SCHULDRESTANT PER 31 DECEMBER	294.074	254.805
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.387	-8.364
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	285.687	246.441

In het saldo schulden aan banken is de agio van de leningruil Vestia opgenomen voor een bedrag van € 5,0 miljoen (2024: € 5,0 miljoen).

Ultimo boekjaar bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 2,12% (2024: 1,84%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31 december 2025 heeft € 243,5 miljoen betrekking op leningen met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 50,5 miljoen heeft betrekking op leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

MARKTWAARDE LANGLOPENDE LENINGEN

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (obv, de 6-maands Euribor). De marktwaarde ultimo 2025 bedraagt € 270,1 miljoen (2024: € 254,5 miljoen).

KREDIETFACILITEIT

Ultimo boekjaar heeft Woonkracht10 geen kredietfaciliteit.

LOOPTIJD

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo boekjaar 15,6 jaar (2024: 16,4 jaar).

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.10.2. Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft ultimo 2025 de betalingsplicht van Woonkracht10 aan de eigenaren van 351 woningen aan.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	82.528	76.314
Verkopen	539	-2.082
Terugkopen	-1.463	14
Overige mutaties	-1.607	-1.290
Herwaardering	3.717	9.573
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	83.714	82.528

7.8.10.3. Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Vooruitontvangen huren	3.931	4.139
Waarborgsommen	55	53
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.986	4.192

Vooruitontvangen huren

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	4.138	4.336
Onttrekking	-208	-197
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	3.931	4.139

Dit betreft vooruitontvangen huurbedragen van maatschappelijk georiënteerde instellingen. Het betreft met name een ontvangen compensatie in ruil voor verleende huurkorting, waarmee de huur marktconform blijft. Binnen één jaar vervalt € 0,2 miljoen en binnen 1 tot 5 jaar vervalt € 0,8 miljoen.

Waarborgsommen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	53	57
Ontvangen waarborgsommen	3	5
Terugbetaalde waarborgsommen	-1	-9
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	55	53

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

7.8.11. KORTLOPENDE SCHULDEN

7.8.11.1. Schulden aan banken

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
AFLOSSINGSVERPLICHTING SCHULDEN AAN BANK	8.387	8.364

7.8.11.2. Schulden aan leveranciers

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
BOEKWAARDE CREDITEUREN PER 31 DECEMBER	14.142	16.312

7.8.11.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	480	389
Omzetbelasting	1.427	2.812
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.906	3.201

Loonheffing en premies sociale verzekeringen en de omzetbelasting betreffen de afdracht december 2023.

7.8.11.4. Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Fondsen service, glas en ontstopping	111	61
Afrekening servicekosten	2.217	0
Diversen	229	104
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	2.556	166

7.8.11.5. Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	3.349	2.199
Nog te betalen kosten projecten	0	0
Vooruitontvangen huren	933	936
Reservering verlofdagen	439	429
Overige bedragen	4.195	3.091
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	8.916	6.656

7.8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

7.8.12. NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 78,9 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 5 jaar na balansdatum.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Woonkracht10 vormt met Woonkracht10 Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond hiervan zijn Stichting Woonkracht10 en de verbonden vennootschap binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woonkracht10 heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken van € 6.547.000.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonkracht10 niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonkracht10.

Meerjarige financiële verplichtingen

- Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van 'operational leasing'. De verplichting loopt door tot maximaal januari 2031 en bedraagt nog € 736.000 exclusief BTW.
- Woonkracht10 heeft een vijfjarige overeenkomst afgesloten voor het gebruik van klantvolgsysteem Embrace. De applicatie is in gebruik genomen in januari 2024 en de verplichting bedraagt € 269.000 inclusief BTW.
- Woonkracht10 maakt gebruik van ERP-systeem Tobias 365. Het contract is in juli 2025 verlengd met 3 jaar. Dit leidt tot een verplichting van € 920.000 inclusief BTW.

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering.

De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder.

De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

7.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

7.9.1. NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

7.9.1.1. Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Te ontvangen netto huren	83.855	79.662
Huurderving wegens leegstand	-649	-722
Huurderving wegens oninbaarheid	-144	-128
TOTAAL HUROPBRENGSTEN	83.063	78.812

In 2025 zijn de huren van sociale huurwoningen verhoogd met 4,5% (2024: 5,3%). Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Geen huurverhoging is toegepast voor woningen waar een (voorgenomen) besluit ligt van sloop of een daaraan gerelateerd besluit. De huurprijzen van woningen in de vrije sector zijn met 4,1% verhoogd.

7.9.1.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Opbrengsten:		
Ontvangen vergoedingen servicekosten	8.675	8.390
Bij / Af te rekenen servicekosten	-2.233	401
Derving wegens leegstand	-160	36
TOTAAL OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	6.282	8.826
Lasten:		
Servicekosten	-6.994	-8.956
TOTAAL LASTEN SERVICECONTRACTEN	-6.994	-8.956

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend. De daling van de lasten houdt voornamelijk verband met de gedaalde inkoop tarieven van gas en elektra.

7.9.1.3. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Directe beheerlasten	25	65
Toegerekende organisatiekosten	-6.914	-6.431
TOTAAL LASTEN VERHUUR EN BEHEER	-6.889	-6.366

7.9.1.4. Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-10.847	-8.818
Onderhoudslasten (cyclisch)	-21.629	-28.357
Onderhoud vanuit projecten	0	-1.049
Toegerekende organisatiekosten	-7.787	-7.523
VVE Bijdrage, aandeel onderhoud	-328	-622
TOTAAL LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	-40.591	-46.370

Aan cyclisch en niet cyclisch onderhoud is in 2025 minder uitgegeven dan in 2024. De daling komt voornamelijk door lager uitgaven badkamer, keuken en toiletvervangingen en planmatig onderhoud door een verschuiving van project de Lus naar een investeringsproject.

7.9.1.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Belastingen	-5.048	-4.692
Verzekeringen	-242	-232
VVE Bijdrage	-420	-277
Erfpacht	-4	-4
Overige kosten	91	-131
TOTAAL OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN	-5.623	-5.336

7.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

7.9.2. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.265	7.062
Toegerekende organisatiekosten	-150	-142
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.791	-4.612
TOTAAL VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE	3.324	2.308

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit DAEB- en niet- DAEB-vastgoed aan derden. In de verkopen bestaand bezit, zijn de volgende verkopen verwerkt:

- er zijn 15 woningen, 3 parkeerplaatsen en geen garages verkocht aan particulieren (2024: 21);
- de grond Maasterras West is in 2025 verkocht aan de gemeente Zwijndrecht;
- er zijn geen eenheden commercieel bezit verkocht aan derden (2024: nihil).

7.9.3. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-57.766	-60.749
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	138.354	135.628
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	868	2.828
TOTAAL WAARDEVER. VASTGOEDPORTEFEUILLE	81.456	77.707

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de mutaties van de onrendabele investeringen van sociaal vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en lopende renovatie in de vastgoedportefeuille. Deze laatste is nader gespecificeerd in sectie 7.8.9.1 voorziening onrendabele investeringen.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen bestaan uit de waardemutatie in het boekjaar van vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden.

7.9.4. OVERIGE ACTIVITEITEN

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Opbrengsten erfpacht	66	65
Kosten overige activiteiten	-151	0
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-85	65

7.9.5. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Raad van Commissarissen	-110	-105
Accountantskosten	-180	-181
Obligoheffing	-68	-68
Bijdrageheffing AW	-122	-101
Toegerekende organisatiekosten	-1.433	-1.389
TOTAAL OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-1.913	-1.844

7.9.6. LEEFBAARHEID

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Sociale leefbaarheid	-673	-459
Toegerekende organisatiekosten	-2.404	-2.544
TOTAAL KOSTEN LEEFBAARHEID	-3.077	-3.002



7.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

7.9.7. TOEREKENING BATEN EN LASTEN

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën. Dit leidt tot een volgende toerekening van organisatiekosten naar het functionele model:

7.9.7.1. Organisatiekosten categoriale model

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Afschrijvingskosten (zie 7.9.7.3.1)	691	571
Lonen en salarissen	9.395	8.598
Sociale lasten	1.541	1.414
Pensioenlasten	1.164	983
Inleenkrachten	1.781	2.667
Overige personeelskosten	933	1.083
Huisvestingskosten	231	245
Algemene kosten	4.051	3.602
Directe toegerekende kosten	-1.099	-1.135
	18.687	18.028

7.9.7.2. Toerekening organisatiekosten naar functionele model

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.914	-6.431
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.787	-7.523
Verkoop vastgoedportefeuille	-150	-142
Overige organisatiekosten	-1.433	-1.389
Leefbaarheid	-2.404	-2.544
	-18.687	-18.028

7.9.7.3. Specificatie organisatiekosten

7.9.7.3.1. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Computersoftware	464	352
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	464	352
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	227	219
MATERIËLE VASTE ACTIVA	227	219
TOTAAL AFSCHRIJVINGSKOSTEN	691	571

7.9.7.3.2. ACCOUNTANTSKOSTEN EN KOSTEN FISCALE DIENSTVERLENING

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Controle van de jaarrekening	166	166
Andere controlewerkzaamheden	14	15
Fiscale advisering	108	94
ACCOUNTANTSKOSTEN EN FISCALE DIENSTVERLENING	288	275

In het verslagjaar 2025 zijn de controlewerkzaamheden verricht door BDO. De fiscale advisering wordt grotendeels verzorgd door Deloitte.

7.9.8. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

7.9.8.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Rente leningen u/g	1	1
Rente rekening-courant	91	120
Overige rentebaten	17	9
TOTAAL RENTEBATEN	109	130

7.9.8.2. Rentelasten en soortgelijke kosten

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Rente geldleningen en derivaten	-5.561	-3.900
Rente egalisatierekening	-217	-228
Overige rentelasten	-52	-53
TOTAAL RENTELASTEN	-5.831	-4.180

7.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

7.9.9. BELASTINGEN

[Bedragen x € 1.000]			2025	2024
Mutatie latente belastingen			106	1.500
Aanpassing aangiften voorgaande jaren			186	3.657
Acute VPB-last boekjaar			0	0
TOTAAL VENNOOTSCHAPSBELASTING			291	5.158

De VPB-last is als volgt opgebouwd:

[Bedragen x € 1.000]	2025			2024		
	RESULTAAT	LAST	DRUK	RESULTAAT	LAST	DRUK
Commercieel resultaat vóór belastingen	103.229	26.633	-25,8%	91.795	23.683	-25,8%
Correcties:						
Waardeveranderingen	-81.836	-21.114	20,5%	-76.047	-20.048	21,8%
Fiscale afschrijvingen	-301	-78	0,1%	-220	-65	0,1%
Vershil verkoopresultaat en dotatie HIR	-4.514	-1.165	1,1%	-1.557	-205	0,2%
Terugname fiscale afwaardering	0	0	0,0%	0	244	-0,3%
Niet aftrekbare rente ATAD	4.722	1.218	-1,2%	3.049	798	-0,9%
Vershil fiscaal onderhoud	-23.728	-6.122	5,9%	-25.157	-6.988	7,6%
Overige verschillen	258	67	-0,1%	126	15	0,0%
FISCAAL RESULTAAT	-2.169	-560	0,5%	-8.010	-2.565	2,8%
Af: verrekening verlies						
BELASTBAAR BEDRAG	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Mutatie latentie						
Aanpassingen voorgaande jaren		-106	0,1%		-1.500	1,6%
		-186	0,2%		-3.657	4,0%
DE EFFECTIEVE BELASTINGDRUK		-292	0,3%		-5.158	5,6%

De acute last over 2025 is nihil. Het nominale belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het fiscale resultaat 2025 is -€ 2,1 miljoen.

Bij de bepaling van de acute VPB last over 2025 is één belangrijke schatting opgenomen: de WOZ waarde over het jaar 2025 (met peildatum 1-1-2025) is van belang voor de bepaling van de terugname van de afwaardering op het vastgoed. De stijging ten opzichte van de WOZ 2024 is ingeschat op 3,2%, conform de leegwaardestijging van het Handboek modelmatig waarderen 2025 voor de Corop regio Zuidoost Zuid-Holland.

Pillar 2

Op 19 december 2023 is de wet minimumbelasting 2023 (Pillar 2) in werking getreden. Naast de vennootschapsbelasting wordt vanaf 2023 een extra belasting ingevoerd, waardoor een minimum effectief winstbelastingstarief van 15% wordt gerealiseerd. Gezien de omzetgrens van € 750 miljoen, inclusief ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille, is de verwachting dat Woonkracht10 niet wordt geraakt door deze nieuwe wetgeving.



7.10. Overige toelichtingen

7.10.1. TREASURY

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en treasuryjaarplan.

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, Senior Financial Controller en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2025 viermaal bijeengekomen. Jaarlijks wordt, indien nodig, het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert periodiek hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, en Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Risicobeheersing

- Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Er is in alle jaren minimaal € 10 miljoen ruimte voor extra renterisico.

- Valutarisico

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

- Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te

voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

- Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

- Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Voor de beschikbaarheid van financiering voor activiteiten waar geen borging voor mogelijk is, is de organisatie afhankelijk van de bereidheid van banken of andere financiers om deze financieringen te verstrekken. Woonkracht10 beperkt het risico door het maken van prognoses van de liquiditeitsontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitsplanning opgesteld op aan de hand van uit het meerjaren-(des) investeringsprogramma.

Liquiditeitsbuffer

Eind 2025 had Woonkracht10 een geconsolideerd liquiditeitssaldo van circa € 1,65 miljoen. Woonkracht10 heeft geen beschikking over een rekening-courant faciliteit.

Om te kunnen voldoen aan mogelijke financiële verplichtingen vanwege terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en om mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen moet conform ons treasurystatuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan.

Woonkracht10 streeft ernaar om minimaal € 5 miljoen aan liquiditeiten voorhanden te hebben als buffer. Ofwel in de vorm van saldo op de rekening, ofwel opnameruimte op de roll-overs of een combinatie daarvan. Ultimo 2025 was de buffer kleiner dan € 5 miljoen om dit op te lossen is een nieuwe lening van € 10 miljoen aangetrokken die 2 januari 2026 gestort is.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van de risico's. Op grond van

het actuele treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Payer swaps

Woonkracht10 beschikt ultimo 2025, evenals voorgaande jaren, niet over payerswaps.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

Woonkracht10 heeft ultimo 2025, evenals voorgaande jaren, geen derivatenportefeuille.

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrentelening in haar portefeuille: (bedragen x € 1.000):

TEGENPARTIJ	BNG bank
HOOFDSOM	€ 10.000
STARTDATUM	02-05-2019
EINDDATUM	02-05-2044
BASISRENTE	2,699%
KREDIETOPSLAG	0,235%
OPSLAG HERZIENING	02-05-2029
MARKTWAARDE 31-12-2025	9.356
MARKTWAARDE 31-12-2024	10.798

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.



7.10. Overige toelichtingen

7.10.2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanpassing van de jaarrekening of vermelding in het jaarverslag vereisen.

7.10.3. PERSONEEL

Ultimo 2025 had Woonkracht10 136,9 fte in dienst (2024: 132,7 fte). Over 2025 had Woonkracht10 gemiddeld 134,6 Fte in dienst (2024: 129,9 Fte).

AANTAL FTE PER	31-12-2025	31-12-2024
Bestuur incl. secretariaat en control	5,9	5,9
Staf overig	8,4	7,4
Bedrijfsvoering	26,8	24,8
Vastgoed	21,4	20,5
Strategie & Beleid	14,2	-
Vastgoedsturing	-	8,8
Wonen	60,2	65,2
TOTAAL WOONKRACHT10	136,9	132,7

7.10.4. WNT-VERANTWOORDING

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonkracht10. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2025 (conform 2024) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een toepasselijke bezoldigingsmaximum van € 230.000 voor het bestuur. Woonkracht10 volgt voor de bezoldiging van de Raad van Commissarissen de beroepsregel VTW, deze is lager dan WNT norm.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

GEGEVENS 2025 (bedragen x € 1)	E.A. ZWIJNENBURG	E. GROENEVELD
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	0,981
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING:		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	207.355	202.985
Beloningen betaalbaar op termijn	22.645	22.645
Subtotaal	230.000	225.630
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000	225.630
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
BEZOLDIGING	230.000	225.630
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.

GEGEVENS 2024 (bedragen x € 1)	E.A. ZWIJNENBURG	E. GROENEVELD
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
BEZOLDIGING		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	191.595	191.468
Beloningen betaalbaar op termijn	22.868	22.868
Subtotaal	214.463	214.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	218.000
BEZOLDIGING	214.463	214.336

7.10. Overige toelichtingen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen).

GEGEVENS 2025 (bedragen x € 1)	T.A. NIEUWENHUIJSEN	A.H.C. VAN HEIJNINGEN	J.W. VAN BEEK	F.E. POOT	M. MASRI
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
BEZOLDIGING:					
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400	18.396
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	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.
BEZOLDIGING	27.600	18.400	18.400	18.400	18.396
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2024 (bedragen x € 1)	T.A. NIEUWENHUIJSEN	A.H.C. VAN HEIJNINGEN	J.W. VAN BEEK	F.E. POOT	M. MASRI
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	1/7 - 31/12
BEZOLDIGING:					
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	17.440	8.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800	10.960

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.1. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
ACTIVA								
VASTE ACTIVA								
Immateriele vaste activa								
Computersoftware	1.192	0		1.192	1.146	0		1.146
	1.192	0	0	1.192	1.146	0	0	1.146
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.928.188	0		1.928.188	1.778.598	0		1.778.598
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	41.538		41.538	0	39.979		39.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.802	45.712		92.514	46.305	44.531		90.836
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.833	399		15.232	8.643	381		9.024
	1.989.823	87.649	0	2.077.472	1.833.546	84.891	0	1.918.436
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.113			1.113	1.259			1.259
	1.113	0	0	1.113	1.259	0	0	1.259
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	59.525	40	-59.525	40	59.989	40	-59.989	40
Andere deelnemingen	0	2	0	2	0	2	0	2
Latente belastingvorderingen	5.467	348	0	5.815	3.667	174	0	3.841
Overige langlopende vorderingen	92	0	0	92	92	0	0	92
	65.084	390	-59.525	5.949	63.748	216	-59.989	3.974
TOTAAL VASTE ACTIVA	2.057.212	88.039	-59.525	2.085.726	1.899.699	85.107	-59.989	1.924.816
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	-198	198		0	6.490	1.151		7.641
Overige voorraden	302	12		314	265	8		273
	105	209	0	314	6.756	1.159	0	7.914
Vorderingen								
Huurdebiteuren	1.054	-15		1.039	1.262	21		1.283
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.940	-724		3.216	8.571	391		8.962
Overige vorderingen	57	10		67	328	70		398
Overlopende activa	599	7		606	216	1		217
	5.944	-722	0	5.223	10.376	484	0	10.860
Liquide middelen	-16.330	17.981	0	1.651	-12.799	14.013	0	1.214
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	-10.281	17.468	0	7.187	4.333	15.655	0	19.988
TOTAAL ACTIVA	2.046.637	105.507	-59.525	2.092.619	1.904.031	100.762	-59.989	1.944.804



7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.1. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.316.640	41.209	-41.209	1.316.640	1.193.064	37.774	-37.774	1.193.064
Overige reserves	210.536	13.468	-13.468	210.536	237.159	16.751	-16.751	237.159
Resultaat na belastingen	103.521	4.812	-4.812	103.521	96.953	5.464	-5.464	96.953
	1.630.697	59.489	-59.489	1.630.697	1.527.176	59.989	-59.989	1.527.176
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	47.113	0		47.113	46.123	0		46.123
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.296	66		3.362	3.257	65		3.322
Overige voorzieningen	320	4		324	320	4		324
	50.729	70	0	50.800	49.700	70	0	49.769
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	285.687	0		285.687	246.441	0		246.441
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	43.102	40.612		83.714	42.792	39.736		82.528
Overige schulden	3.872	114		3.986	4.190	1		4.192
	332.662	40.726	0	373.387	293.424	39.737	0	333.161
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	8.387	0		8.387	8.364	0		8.364
Schulden aan leveranciers	10.095	4.047		14.142	16.016	297		16.312
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.594	312		1.906	2.918	283		3.201
Overige schulden	2.502	54		2.556	160	6		166
Overlopende passiva	8.143	773		8.916	6.275	380		6.656
	30.721	5.186	0	35.907	33.732	966	0	34.698
TOTAAL PASSIVA	2.044.809	105.471	-59.489	2.090.791	1.904.031	100.762	-59.989	1.944.804

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.2. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING (FUNCTIONEEL) OVER 2025

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	81.028	2.034		83.063	76.881	1.931		78.812
Opbrengsten servicecontracten	6.171	110		6.282	8.677	149		8.826
Lasten servicecontracten	-6.876	-118		-6.994	-8.770	-186		-8.956
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.772	-117		-6.889	-6.257	-109		-6.366
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.137	-454		-40.591	-45.999	-370		-46.370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.531	-92		-5.623	-5.021	-315		-5.336
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	27.882	1.364	0	29.246	19.511	1.100	0	20.610
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.767	3.498		15.265	5.618	1.444		7.062
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-147	-3		-150	-139	-2		-142
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.382	-2.410		-11.791	-3.416	-1.196		-4.612
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2.238	1.086	0	3.324	2.062	246	0	2.308
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-57.712	-54		-57.766	-60.741	-8		-60.749
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	136.343	2.011		138.354	133.278	2.350		135.628
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	364	504		868	1.111	1.717		2.828
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	78.995	2.461	0	81.456	73.648	4.059	0	77.707
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	0	66		66	0	65		65
Opbrengsten overige activiteiten	-151	0		-151	0	65		65
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-151	66	0	-85	0	65	0	65
Overige organisatiekosten	-1.877	-36		-1.913	-1.809	-35		-1.844
Leefbaarheid	-3.024	-53		-3.077	-2.951	-51		-3.002
Financiële baten en lasten								
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	2		109	128	3		130
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.830	-1		-5.831	-4.179	-1		-4.180
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-5.723	1	0	-5.722	-4.051	1	0	-4.049
Resultaat voor belastingen	98.340	4.889	0	103.229	86.411	5.384	0	91.795
Belastingen	370	-78		292	5.078	80		5.158
Resultaat deelnemingen	4.812	0	-4.812	0	5.464	0	-5.464	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	103.521	4.812	-4.812	103.521	96.953	5.464	-5.464	96.953

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.3. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

[Bedragen x € 1.000]

	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Huurlontvangsten	80.470	2.020		82.490	76.713	1.944		78.657
Vergoedingen servicekosten	7.463	103		7.566	7.062	69		7.131
Overige bedrijfsontvangsten	67	59		126	43	74		118
Renteontvangsten	106	2		108	123	2		125
Saldo ingaande kasstromen	88.106	2.184	0	90.291	83.941	2.090	0	86.031
Erfpacht	3	1		4	3	1		4
Personeelsuitgaven	15.048	166		15.214	13.875	157		14.032
Onderhoudsuitgaven	36.795	289		37.084	35.440	222		35.662
Overige bedrijfsuitgaven	17.597	363		17.960	19.489	593		20.082
Renteuitgaven	4.408	0		4.408	3.962	0		3.962
Verhuurderheffing	0	0		0	0	0		0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	186	4		190	164	5		169
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	538	7		545	516	7		522
Vennootschapsbelasting	-5.932	0		-5.932	-4.354	29		-4.326
Saldo uitgaande kasstromen	68.644	830	0	69.474	69.096	1.013	0	70.109
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	19.462	1.354	0	20.816	14.846	1.077	0	15.922
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet - woongelegenheden	5.276	1.003		6.279	4.531	942		5.472
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	1.656		1.656	667	607		1.274
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	8.750	0		8.750	74	0		74
Verkoopontvangsten grond	1.482	0		1.482	0	0		0
Totaal ontvangsten desinvesteringen	15.508	2.659	0	18.167	5.272	1.549	0	6.821
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	24.427	227		24.655	8.133	300		8.433
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	44.238	50		44.288	45.470	19		45.489
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	4.407	0		4.407	0	0		0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.517	0		2.517	618	0		618
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	1.821	-232		1.589	1.330	1.250		2.581
Investerings overig	552	0		552	335	0		335
Totaal uitgaven investeringen	77.962	45	0	78.008	55.886	1.569	0	57.455
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-62.454	2.613	0	-59.841	-50.614	-21	0	-50.635
	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼

7.11. Verantwoording DAEB/niet-DAEB

7.11.3. NAAR DAEB EN NIET-DAEB GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	31-12-2025				31-12-2024			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Stortingen geborgde leningen	47.702	0		47.702	43.000	0		43.000
Aflossingen geborgde leningen	-8.241	0		-8.241	-9.892	0		-9.892
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	39.462	0	0	39.462	33.108	0	0	33.108
TOTALE MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-3.531	3.968	0	437	-2.660	1.056	0	-1.604
Aansluiting met liquide middelen balans								
Liquide middelen beginstand	-12.799	14.013		1.214	-10.137	12.954		2.817
Liquide middelen eindstand	-16.330	17.981		1.651	-12.799	14.013		1.214
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-3.531	3.968	0	437	-2.662	1.059	0	-1.604

7.12. Voorstel resultaatbestemming

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 105.349.045,75 ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.13. Ondertekening van de jaarrekening

7.13.1 OPMAKEN VAN DE JAARREKENING

Bestuur:

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder

E. Groeneveld
Bestuurder

Zwijndrecht, 10 juni 2026

7.13.2 VASTSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Raad van Commissarissen:

T.A. Nieuwenhuijsen

A.H.C. van Heijningen

M. Masri

F.E. Poot

J.W. van Beek

Zwijndrecht, 10 juni 2026

7.14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hierbij wordt verwezen naar de hierna bijgevoegde controleverklaring van de onafhankelijke accountant.





Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht 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 Woonkracht10 op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10 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 € 36,5 miljoen. 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 € 1,8 miljoen 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 € 20,8 miljoen 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 € 1,8 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 92.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1,0 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonkracht10 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 5.5 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 kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonkracht10 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 5.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder de gedragscode en de klokkenluidersregeling. 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 kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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.	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;

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'.	▶ 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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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.	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 Woonkracht10 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 huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de stichting en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,970 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Woonkracht10. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonkracht10 waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. 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.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonkracht10 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 NRVt (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.

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 Woonkracht10 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 Woonkracht10 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	Onze controleaanpak en observaties
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 paragraaf 7.8 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkracht10 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 waarden 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.	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 waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie 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 In paragraaf 7.8 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.

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 inclusief het 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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag 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 Woonkracht10 vanaf de controle van het boekjaar 2018 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.

Den Haag, 8 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:

Jan Hendrik Luijt
8 juni 2026 13:20 +02:00

J.H. Luijt RA

